

Toronto Community Housing Corporation

Mémoire présenté dans le cadre des consultations

prébudgétaires fédérales de 2015

Synopsis

La Toronto Community Housing propose que le gouvernement du Canada investisse environ **100 millions de dollars par an dans les infrastructures, entre 2015 et 2023, pour un total de 864 millions de dollars**, afin de créer des dizaines de milliers d'emplois, de provoquer un sursaut de notre économie nationale de plusieurs milliards de dollars, de ralentir, de façon proactive, l'augmentation des coûts des services de santé et de l'administration de la justice, et d'empêcher que 58 000 logements ne se retrouvent dans un état de délabrement irréversible.

Un grand nombre des résidents les plus vulnérables et les plus marginalisés vivent dans des immeubles délabrés de la Toronto Community Housing Corporation, qui nécessitent de grosses réparations car ils atteignent la fin de leur durée de vie utile. Certains bâtiments sont déjà condamnés, et, faute d'investissements importants, d'autres subiront le même sort. Nous vous proposons de débloquer le tiers des investissements nécessaires pour remettre ces logements en état, afin de les rendre habitables.

L'investissement que nous demandons s'inscrit dans le plan de financement décennal de 2,6 milliards de dollars adopté à l'unanimité par la Ville de Toronto en octobre 2013. Celle-ci et la Toronto Community Housing ont déjà pris des mesures pour réunir 864 millions de dollars, grâce à la vente de plusieurs bâtiments individuels, et, dans le cas de la deuxième, pour refinancer son portefeuille hypothécaire à des taux d'intérêt plus bas. La province de l'Ontario est aussi invitée à fournir la contrepartie des 864 millions de dollars.

Cet investissement dans le logement social cadre bien avec trois des thèmes que le gouvernement du Canada a retenus pour ses consultations prébudgétaires de 2015. La Toronto Community Housing souhaite comparaître devant le Comité permanent des finances de la Chambre des communes, pour discuter de la collaboration qui sera requise pour s'assurer que cette dotation de fonds publics soit maintenue, dans l'intérêt des générations actuelles et futures.

Contexte

Les 58 500 ménages qui occupent des logements de la Toronto Community Housing comprennent des familles à faibles revenus, des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes très vulnérables. Notre organisation s'efforce d'offrir à ses clients des logements qui leur assurent la sécurité, la stabilité et une qualité de vie raisonnable.

La Toronto Community Housing Corporation a été créée en 2001, mais elle n'a jamais bénéficié d'un financement stable et à long terme pour faire les réparations nécessaires à son parc de logements, lequel a été constitué principalement à l'aide de fonds fédéraux. Aujourd'hui, ces logements sont en train de se délabrer, et il est temps de tirer les conséquences de cette situation.

Plus de 1 000 bâtiments (la moitié de notre parc locatif) ont plus de 50 ans. Il va falloir y faire d'importants travaux au cours des 10 prochaines années, d'autant plus qu'un grand nombre d'entre eux « se délabrent » en même temps. Le coût de rénovation de ces précieuses infrastructures – qui sont financées par les deniers publics et qui ont des retombées positives sur les plans sanitaire, social et économique – est de 2,6 milliards de dollars sur les dix prochaines années. Les investissements nécessaires augmentent chaque année, et s'ils ne sont pas consentis, la Toronto Community Housing sera obligée de condamner des logements, voire des bâtiments entiers, parce qu'ils seront devenus dangereux ou insalubres.

Avec l'aide du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial, la Toronto Community Housing peut remettre ces logements en état. Nous avons déjà commencé à le faire avec les fonds que nous avons obtenus auprès de la Ville de Toronto, dans le cadre de notre plan de financement décennal. Selon ce plan, nous fournissons le premier tiers des 2,6 milliards de dollars (soit 864 millions) qui serviront à financer les travaux de rénovation pendant dix ans.

Nous invitons le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial à verser chacun l'équivalent de la contribution de la Ville de Toronto, afin d'empêcher que 58 500 logements ne se retrouvent dans un état de délabrement tel qu'ils ne seront plus habitables. Pour le gouvernement du Canada, cela représente un montant de 864 millions de dollars, soit environ 100 millions par an, de 2015 à 2023 ; c'est une somme modeste, compte tenu des bienfaits qu'elle apportera.

Principaux thèmes

Investir dans les infrastructures de logement social cadre bien avec trois des six grands thèmes que le gouvernement fédéral a retenus pour ses consultations prébudgétaires de 2015.

Thème : Assurer la sécurité et la prospérité des collectivités, notamment en soutenant les infrastructures.

Les contribuables canadiens ont déjà investi plus de 9 milliards de dollars dans ce type d'infrastructures domiciliaires qui, s'il fallait les remplacer, coûteraient plus de 12 milliards de dollars. Faute de consentir les investissements nécessaires pour remettre en état ces logements utiles, nous serons confrontés à des coûts économiques supplémentaires bien supérieurs à l'investissement proposé. Ces bâtiments sont aussi le fleuron canadien du logement social, vu que la Toronto Community Housing est le plus gros bailleur de logements sociaux au Canada. Toute contraction du parc de logements sociaux, surtout à Toronto, se traduirait par de graves problèmes économiques.

Le logement social est un facteur de prospérité et de sécurité pour les collectivités, en ce sens qu'il permet d'abriter des familles, des personnes âgées et d'autres Canadiens qui ne peuvent pas se loger ailleurs. Ce type d'investissement peut favoriser la revitalisation de collectivités entières, en permettant de relier des quartiers isolés avec les zones avoisinantes et en offrant la possibilité d'élargir le parc immobilier. Nous croyons que la revitalisation des collectivités présente également l'avantage de réduire le taux de criminalité, à long terme. Les projets de revitalisation réalisés par la Toronto Community Housing dans des quartiers comme Regent Park, Alexandra Park et Lawrence Heights ont été salués dans le monde entier pour leur caractère innovateur et leur impact. Ils sont devenus des modèles de partenariat avec le secteur privé, car ils permettent d'optimiser la valeur des terrains dans les collectivités où le marché immobilier peut accueillir à la fois des copropriétés privées et des logements subventionnés.

Thème : Optimiser le nombre et le type d'emplois pour les Canadiens.

La réparation et la rénovation de nos infrastructures domiciliaires sont un formidable coup d'accélérateur de l'activité économique, dans le secteur de la construction. Notre plan d'investissement permettra de créer des emplois et des débouchés pour les travailleurs qualifiés et les entreprises du Grand Toronto et au-delà. En 2013, nous avons dépensé 60 millions de dollars en travaux de réparations. En 2014, nous sommes en voie d'en dépenser 128 millions, et 175 millions en 2015. Si l'on y ajoute nos projets de revitalisation, les retombées de tous ces investissements sont faramineuses, de plusieurs milliards de dollars, à notre avis. Nous sommes en train de les quantifier plus précisément, avec l'aide de spécialistes externes, afin de mesurer, d'une part, l'impact économique de la réparation et de la rénovation de nos logements, et, d'autre part, ce qu'il en coûterait aux autres secteurs si nous ne faisons pas ces investissements.

La Toronto Community Housing encourage l'économie locale en incluant dans les appels d'offres des cours de formation et de perfectionnement favorisant l'embauche de résidents de ses logements, pour les projets de revitalisation et de réparation. L'argent investi sert donc à la fois à réparer les logements et à aider les résidents et leur famille à acquérir suffisamment de stabilité financière pour envisager d'aller se loger ailleurs.

Thème : Soutenir les familles et aider les Canadiens vulnérables en mettant l'accent sur la santé, l'éducation et la formation.

Il y a des risques réels à laisser les logements se détériorer. La liste centralisée des personnes à la recherche d'un logement social à Toronto n'a jamais été aussi longue, avec plus de 90 000 ménages, et le nombre de nouveaux noms augmente chaque année. Si nous condamnons d'autres immeubles, cette liste va s'allonger encore plus, sans parler de l'effet que cela aura sur le nombre de sans-abri et sur les coûts liés à la criminalité et aux soins de santé.

Les gens qui habitent dans des logements sûrs et salubres ont plus de chances de s'en sortir. Investir dans le logement social, c'est donc investir aussi dans la santé et dans l'éducation, surtout pour les groupes vulnérables comme les personnes âgées fragiles, les sans-abri, et ceux qui souffrent de maladies mentales ou d'addictions. Investir dans le logement social, c'est donc investir dans la santé et dans l'éducation, surtout pour les groupes vulnérables.

Besoins de financement et impacts

Faute d'obtenir des financements de contrepartie du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial dès 2016, la Toronto Community Housing n'aura pas assez d'argent pour faire les travaux nécessaires. Le problème est tel que la Ville de Toronto – qui compte sur l'assiette de l'impôt foncier pour financer les réparations à apporter aux logements sociaux – ne peut pas s'en charger toute seule.

Nous faisons tout ce que nous pouvons pour trouver des fonds supplémentaires. Avec la Ville de Toronto, nous envisageons toutes sortes d'options nouvelles pour trouver de l'argent pour ces réparations. Nous avons par exemple vendu des maisons individuelles de grande valeur, nous avons renégocié des hypothèques par l'entremise d'Infrastructure Ontario et d'autres sources, et nous avons conclu des partenariats avec le secteur privé, qui nous permettent d'optimiser la valeur de nos terrains vacants ou sous-exploités et de toucher une part de la vente de copropriétés publiques, tout en limitant les risques. Cela nous aide considérablement à financer la construction de nouveaux logements sociaux pour remplacer ceux qui disparaissent, et les projets de revitalisation de collectivités tout entières. De plus, notre plan stratégique prévoit des initiatives axées sur l'optimisation des ressources, l'approvisionnement stratégique et la prestation efficiente des services, afin d'utiliser au mieux chaque dollar dépensé.



IEI — Financement de la Ville seulement — Financement de la Ville + la province — Financement de la Ville + la province + le fédéral

Fig. 1 : Impact du niveau de financement sur l'Indice de l'état des installations (IEI)

L'Indice de l'état des installations (IEI) est une mesure standard de l'industrie, qui permet d'évaluer l'état physique de chaque immeuble. Le graphique montre que, sans financement du gouvernement fédéral ou de la province, l'état des immeubles va bientôt atteindre un seuil critique. En effet, à partir d'un IEL de 15 %, l'immeuble commence à avoir des problèmes d'habitabilité. Comme l'indique la Figure 1, on prévoit que l'indice va

atteindre un seuil dangereux d'ici quelques années, et que cela menacera la sécurité des dizaines de milliers de Torontois que nous logeons dans ces immeubles.

Toronto
Community
Housing

Nous demandons au gouvernement fédéral d'investir dans le logement social, car c'est de l'argent bien placé

Au fur et à mesure que les investissements fédéraux dans le logement social diminuent, les gestionnaires de services qui sont désignés dans la Loi ontarienne sur les services de logement, comme c'est le cas de la Ville de Toronto, reçoivent de moins en moins d'argent pour financer les bailleurs de logements. En 2012, la Ville de Toronto a reçu un peu plus de 161 millions de dollars du gouvernement fédéral. Mais d'ici à 2017, ce montant aura diminué de 44,5 millions de dollars, pour finalement atteindre zéro en 2031, selon les prévisions. Si les gestionnaires de services reçoivent moins d'argent, cela signifie que la Toronto Community Housing recevra elle aussi moins d'argent, d'où notre appel au secours, afin d'éviter une catastrophe.

Nous demandons au gouvernement du Canada de revenir sur sa décision de réduire ses investissements dans les logements sociaux, qui sont des infrastructures utiles, afin d'éviter une contraction du parc de logements et des impacts coûteux sur d'autres services publics (par exemple, augmentation des admissions à l'hôpital, augmentation des coûts de l'appareil judiciaire à cause d'une criminalité accrue, etc.), et de faire faire des économies globales au trésor public, si l'on tient compte des coûts qu'entraîne une pénurie de logements sociaux adéquats. Mais c'est avant tout au nom des résidents de la Toronto Community Housing que nous formulons cette demande, car ils ont le droit de vivre avec dignité dans des logements sûrs, salubres et abordables, dans des collectivités stables, financièrement et socialement.

Regarder vers l'avenir

La Toronto Community Housing aimerait comparaître devant le Comité permanent des finances de la Chambre des communes pour discuter de tous ces enjeux importants. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à notre requête et espérons pouvoir collaborer avec vous, ainsi qu'avec la Ville de Toronto et avec la province de l'Ontario, à la réalisation de nos objectifs communs.

Les habitants de Toronto ont fait leur part en assumant le tiers du financement. Nous avons maintenant besoin que le gouvernement fédéral fasse la sienne en consentant 864 millions de dollars sur plusieurs années, pour assurer le plein financement d'une stratégie à long terme de rénovation domiciliaire élaborée par le plus gros bailleur de logements sociaux du Canada.

Ce sont les habitants de Toronto, de l'Ontario et du Canada qui sont, tous ensemble, propriétaires de ces logements. Depuis de nombreuses années, ils savent qu'ils en tirent des avantages que la société ne peut pas se permettre de perdre. Nous espérons être en mesure de pérenniser ces infrastructures sociales qui sont utiles à la société, et de générer des retombées économiques importantes, grâce à un effort massif dans la rénovation domiciliaire. Travaillons ensemble à la solution du problème.

Greg Spearn

Président et directeur général (intérimaire)

Toronto Community Housing

931, rue Yonge, 6^e étage

Toronto, ON M4VV 2H2

(416) 981-4338