

BULLETIN – COOPÉRATIVES D’HABITATION DE L’ARTICLE 95 (56.1)



CALCUL DES FRAIS DE LOGEMENT DES MÉNAGES RECEVANT UNE AIDE SOCIALE

Octobre 2008

En 1995, un membre d’une coopérative a déposé une plainte auprès de la Commission ontarienne des droits de la personne contre Caroline Co-operatives Homes. Il s’agissait d’une plainte de discrimination en matière de logement fondée sur la réception d’une aide sociale, ce qui violerait le paragraphe 2(1) du Code des droits de la personne de l’Ontario. Il a fallu 11 ans pour qu’on statue sur cette plainte.

Le 24 juillet 2006, le Tribunal a rendu sa décision. Il a déterminé que la coopérative avait fait preuve de discrimination envers le membre de la coopérative, en violation du paragraphe 2(1) du Code. La coopérative en a appelé de la décision du Tribunal devant la Cour divisionnaire de l’Ontario, tandis que l’ancien membre de la coopérative a interjeté un appel incident. En fin de compte, ni l’un ni l’autre de ces appels n’a été poursuivi.

Le présent bulletin décrit les enjeux entourant cette affaire et la décision, ainsi que les incidences de la conclusion du Tribunal sur les coopératives d’habitation de l’article 95 (anciennement 56.1) et toute autre coopérative ayant des accords régis par des règles semblables.

La plainte

La source de revenu du membre de la coopérative ayant déposé la plainte était l’aide sociale. Par suite d’un changement dans la façon dont la coopérative

interprétait son accord de financement avec la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL), la coopérative a modifié son calcul des frais de logement des membres bénéficiant de l’aide sociale. La coopérative a entrepris de facturer au membre la composante logement maximale en déduisant une partie mais pas la totalité des coûts d’électricité du membre.

Lorsque les frais de logement assisté du membre étaient calculés de la même façon qu’ils l’étaient pour les autres membres qui ne bénéficiaient pas de l’aide sociale, elle était en mesure de recevoir une aide gouvernementale supplémentaire couvrant toutes ses dépenses de logement, y compris les coûts d’électricité et d’assurance. Le membre estimait qu’elle était traitée différemment des autres membres qui payaient des frais de logement assisté, mais dont le revenu ne provenait pas de l’aide sociale. Elle considérait que cette pratique allait à l’encontre du Code des droits de la personne de l’Ontario (le Code).



CALCUL DES FRAIS DE LOGEMENT DES MÉNAGES RECEVANT UNE AIDE SOCIALE

De plus, le membre a soutenu que la coopérative ne l’a pas traitée avec respect et dignité. Elle disait être traitée différemment des membres qui travaillaient et qui bénéficiaient d’une aide assujettie au contrôle du revenu. De plus, elle était d’avis que la coopérative n’avait pas dûment donné suite à sa correspondance et à ses préoccupations à propos de la modification du calcul de ses frais de logement assisté.

Conclusions du Tribunal des droits de la personne de l’Ontario

Le Tribunal des droits de la personne de l’Ontario a effectivement conclu qu’il y avait infraction au paragraphe 2(1) du Code et a rendu diverses ordonnances. Il a ordonné à la coopérative de verser des dommages-intérêts généraux au membre de la coopérative pour l’indemniser de l’atteinte à sa dignité. Le Tribunal a également ordonné le versement de dommages-intérêts spéciaux au membre de la coopérative pour l’indemniser de ce que le Tribunal considérait comme un calcul inexact des frais de logement assisté.

De plus, le Tribunal a rendu les trois ordonnances d’« intérêt public » que voici :

(1) *Fixer les frais de logement de ses membres qui reçoivent une aide sociale de telle façon qu’ils puissent payer la somme de leurs frais de logement, de leurs coûts d’électricité et de leurs coûts d’assurance à même le montant qu’ils touchent en tant que composante logement de leurs prestations d’aide sociale.*

(2) *Respecter la dignité de ses membres qui bénéficient de l’aide sociale en traitant leur source de revenu de la même façon que si ce revenu provenait d’un emploi rémunéré.*

(3) *S’abstenir d’avoir des interactions directes non autorisées avec les autorités des prestations sociales pour discuter du montant des prestations de logement qui sont offertes aux personnes bénéficiant de l’aide sociale.*

La première ordonnance signifie que la coopérative peut fixer les frais de logement différemment pour les bénéficiaires de l’aide sociale et pour les membres ayant d’autres formes de revenu. Toutefois, ce faisant, elle doit déduire les frais d’électricité et d’assurance de la composante logement du chèque de prestations d’un membre. Il sera question plus loin d’une façon de le faire et d’éventuelles autres dépenses à déduire.

Votre coopérative doit traiter tous les membres avec respect et dignité, y compris les membres bénéficiant de l’aide sociale. Bien que le calcul des frais de logement assisté puisse être différent pour les bénéficiaires de l’aide sociale et pour les membres qui sont employés, les coopératives doivent traiter les membres assistés de la même façon.

Enfin, même si rien n’indiquait que la coopérative avait communiqué avec le travailleur d’aide sociale du membre, avec ou sans la permission du membre, le Tribunal a ordonné à la coopérative de ne pas communiquer avec les préposés aux



CALCUL DES FRAIS DE LOGEMENT DES MÉNAGES RECEVANT UNE AIDE SOCIALE

prestations sociales sans la permission du membre. Le Tribunal veut ainsi rappeler aux coopératives leur obligation de protéger la vie privée de tous les membres et de ne pas discuter des détails du revenu d’un membre sans autorisation préalable.

L’accord d’exploitation de votre coopérative

Votre coopérative a un accord d’exploitation avec la Société canadienne d’hypothèques et de logement. L’accord d’exploitation de l’article 95 procure aux coopératives des fonds d’aide assujettie au contrôle du revenu. La plainte portait sur l’interprétation et l’application du paragraphe 2(9) de l’accord d’exploitation de l’article 95 par la coopérative.

Le paragraphe 2(9) prévoit que les occupants bénéficiant de l’aide sociale doivent payer le plus élevé des deux montants suivants : la composante logement des prestations d’aide sociale, ou le montant exigé suivant l’application de l’échelle des droits d’occupation proportionnés au revenu figurant à l’annexe « A » au paiement total.

La SCHL a avisé la Caroline Co-operative que les ménages recevant l’aide sociale devaient payer le « plein montant possible de la composante logement » de leurs prestations ou le montant de l’échelle des droits d’occupation proportionnés, selon le plus élevé des deux. De ce fait, les bénéficiaires de l’aide sociale devaient être traités différemment des autres bénéficiaires de l’AACR.

La Cour divisionnaire de l’Ontario et la Cour d’appel ont conclu que la SCHL, en tant qu’organisme fédéral ayant le droit d’établir des règles sur ses propres pouvoirs de dépenser, était autorisée à adopter des règles différentes pour les bénéficiaires de l’aide sociale et pour les autres bénéficiaires de l’aide assujettie au contrôle du revenu. Le Tribunal a néanmoins conclu que la coopérative a fait preuve de discrimination envers le membre parce que la coopérative aurait dû demander des éclaircissements à la SCHL sur la façon d’appliquer le paragraphe 2(9) pour veiller à limiter le plus possible les répercussions financières sur les membres bénéficiant de l’aide sociale.

L’annexe B de l’accord d’exploitation de la coopérative énonçait les règles de calcul des frais de logement muni de tous les services pour les ménages bénéficiant d’une aide assujettie au contrôle du revenu. Un logement muni de tous les services a le chauffage, l’eau, l’eau chaude, une cuisinière et un réfrigérateur. Si la coopérative ne fournit pas de logements munis de tous les services, elle calcule les frais de logement assisté en soustrayant le coût local estimé du chauffage, de l’eau et de l’eau chaude pour le type de logements de la coopérative. Si une cuisinière et un réfrigérateur ne sont pas inclus, un montant supplémentaire doit être déduit.

L’accord d’exploitation ne comprend pas les coûts d’éclairage et d’énergie ou les coûts d’assurance des biens du ménage. Toutefois, lors de l’audience, le témoin de la SCHL a confirmé que les coûts d’éclairage, d’énergie et d’assurance pouvaient être déduits de la composante logement du chèque de prestations d’un membre.



CALCUL DES FRAIS DE LOGEMENT DES MÉNAGES RECEVANT UNE AIDE SOCIALE

Une interprétation large de l’arrêt Iness peut signifier que les coopératives doivent déduire de la composante logement maximale les coûts de logement définis par les règlements sociale et payés directement par un ménage. Ces coûts varient selon la coopérative et peuvent comprendre, outre les coûts d’électricité et d’assurance mobilière :

- l’eau chaude et la location du chauffe-eau;
- l’eau et les égouts;
- le gaz ou le mazout.

Comment la décision du Tribunal se répercute-t-elle sur la façon dont ma coopérative doit calculer les frais de logement des ménages bénéficiant de l’aide sociale?

Bien que la décision du Tribunal ne s’applique en théorie qu’à la Caroline Co-operative, elle s’applique en fait à toutes les coopératives d’habitation de l’article 95 en Ontario. Cette décision pourrait également s’appliquer à d’autres coopératives d’habitation qui ont des accords régis par des règles semblables. Vous devriez vérifier les accords de financement de votre coopérative et obtenir des conseils juridiques si vous croyez que ces accords imposent des exigences semblables.

La décision du Tribunal avait trait aux ménages qui reçoivent une aide de la province, ce qui signifie les participants à Ontario au travail et les bénéficiaires du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées.

Le Tribunal a ordonné à la Caroline Co-operative de veiller à ce que tous les coûts d’électricité et d’assurance soient couverts par la composante logement d’un ménage. Chaque logement de la coopérative a son propre compteur, et les membres paient les coûts d’électricité directement à la société d’électricité. Les coûts d’électricité comprenaient le chauffage, l’eau chaude, l’éclairage et l’énergie. Par conséquent, le Tribunal s’attend à ce que, dorénavant, la coopérative déduise les coûts de ces services et le coût d’assurance des biens du membre de la composante logement maximale offerte. Bien que la mise en œuvre de cette décision puisse sembler simple, elle pose des difficultés tant pour les membres d’une coopérative que pour la coopérative même.

La principale difficulté tient au fait que les coûts des services publics sont fondés sur la consommation individuelle et que les coûts varient d’un mois à l’autre. Autrement dit, une interprétation stricte de la décision du Tribunal signifierait que les ménages membres et les coopératives ne sauraient pas d’un mois à l’autre à combien s’élèveraient les frais de logement assisté réels. D’une part, cela pose problème pour le membre puisque les chèques de prestations sont fondés sur les frais de logement réels payés à la coopérative. Un versement excédentaire de la composante logement un mois donné pourrait devoir être remboursé. De plus, cela signifierait que le membre devrait présenter une preuve des paiements mensuels de services publics à la coopérative. D’autre part, le calcul mensuel des frais de logement en fonction des coûts réels des services publics serait un cauchemar administratif pour la coopérative.



CALCUL DES FRAIS DE LOGEMENT DES MÉNAGES RECEVANT UNE AIDE SOCIALE

Qu’est ce que cela signifie donc? Que serait une pratique raisonnable et équitable pour les membres bénéficiant de l’aide sociale?

À notre avis, le mieux serait que la coopérative dresse chaque année des estimations équitables et précises des frais des services publics des logements de la coopérative. De plus, la coopérative devrait prévoir une façon dont les membres peuvent demander une révision des estimations pour leur type et leur taille de logement s’ils peuvent démontrer que les estimations ne couvrent pas leurs coûts réels. Ainsi, tous les ménages recevraient les mêmes déductions au titre des services publics s’ils occupaient un logement de même type et de même taille, à moins qu’ils ne puissent démontrer que les coûts de leur logement étaient différents.

Rappelez-vous que la décision du Tribunal prévoyait également la prise en compte des

coûts d’assurance. Il faudrait encourager tous les membres des coopératives à contracter une assurance pour leurs effets personnels. Les coopératives doivent maintenant permettre aux ménages qui bénéficient de l’aide sociale de payer les primes d’assurance à même la composante logement de leur chèque de prestations.

Par exemple, la FHCC, au moyen de son programme SécuriMembre, offre aux membres des coopératives une façon abordable d’assurer leurs biens. De plus, les droits mensuels ne changent pas souvent. Les renseignements nécessaires pourraient être recueillis une fois par année et servir au calcul des frais de logement du membre. Si votre coopérative est incertaine des autres coûts de logement à déduire, vous devriez obtenir des conseils juridiques.

Voici un exemple du calcul des frais de logement assisté :

Allocation-logement maximale (POSPH) pour un ménage de 2 personnes	700 \$
Soustraire la prime d’assurance mensuelle (si le membre a contracté une assurance)	15 \$
Soustraire les coûts mensuels estimés des service publics pour un logement de deux chambres à coucher	80 \$
Frais de logement assisté =	605 \$

Mais ma coopérative d’habitation n’a déjà pas suffisamment de fonds d’aide assujettie au contrôle du revenu. Nous n’avons pas les moyens de fixer des déductions qui tiennent compte des coûts réels des services publics et de l’assurance.

Il est vrai que de nombreuses coopératives de l’article 95 n’ont pas suffisamment de fonds d’aide assujettie au contrôle du revenu. Cette décision est toutefois fondée sur l’objectif de veiller à ce que tous les ménages soient traités d’une façon conforme au Code des droits de la personne de l’Ontario. La décision du Tribunal oblige



CALCUL DES FRAIS DE LOGEMENT DES MÉNAGES RECEVANT UNE AIDE SOCIALE

seulement la coopérative à modifier la façon dont elle calcule les frais de logement des bénéficiaires de l'aide sociale.

La FHCC et les coopératives d'habitation travaillent à des façons dont les coopératives peuvent obtenir plus de subsides. Les subsides sont rares en raison des faibles taux d'intérêt et de la façon dont l'aide fédérale est calculée au fil des ans. La solution de l'article 95 au calcul de l'aide fédérale au renouvellement de l'hypothèque aide certaines coopératives à obtenir des fonds supplémentaires. La FHCC rencontre les députés fédéraux pour les exhorter à accroître l'aide aux coopératives d'habitation existantes de l'article 95 afin qu'elles puissent loger un plus grand nombre de membres à faible revenu. Nous faisons également des démarches auprès des gouvernements provinciaux pour qu'ils accordent des suppléments au loyer. En outre, la FHCC a lancé une campagne conjointement avec d'autres partenaires du logement pour exhorter le gouvernement à venir en aide aux plus de trois millions de Canadiens en besoin impérieux de logement.

Si la coopérative couvre tous les coûts des services publics d'un membre, quelle incitation aura le membre à se soucier de l'environnement en économisant l'énergie?

C'est dans notre intérêt collectif de nous soucier de notre environnement. De nombreuses coopératives mettent sur pied

des programmes de protection de l'environnement qui prévoient des façons d'économiser l'énergie. Toutefois, il ne faudrait pas pénaliser les bénéficiaires de l'aide sociale quand leurs coûts d'énergie dépassent les estimations pour leur logement. Il y a bien des raisons pour lesquelles les coûts peuvent varier, dont la taille du ménage, l'état de santé particulier des occupants et l'état du logement. L'aide sociale apporte aux ménages des fonds limités pour combler leurs besoins. Si les coûts des services publics et de l'assurance et les frais de logement assisté ne sont pas couverts par la composante logement, les membres sont contraints de choisir entre payer pour chauffer leur logement ou pour mettre de la nourriture sur la table.

Vous avez des questions ou avez besoin d'aide pour déterminer quels changements votre coopérative doit apporter?

Votre coopérative pourrait avoir besoin de conseils sur la façon de modifier une politique de subside existante ou la méthode de calcul des frais de logement assisté. Vous pouvez communiquer avec votre fédération locale ou la FHCC au **1.800.465.2752**. Pour consulter la décision du Tribunal, faites une recherche à <http://www.canlii.org/>, en indiquant « Iness » comme intitulé.