

QU'ADVIENDRA-T-IL LORSQUE LES CONVENTIONS D'EXPLOITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX PRENDRONT FIN?



Logements sociaux 101

- Les logements sociaux sont des habitations locatives qui sont abordables pour les ménages à revenu faible et modéré. Ils sont fournis par des organisations à but non lucratif, des coopératives et des organismes d'habitation publics. Au total, 544 000 ménages vivent dans des logements sociaux subventionnés, notamment 334 000 à très faible revenu.
- Les logements sociaux bénéficient du financement du gouvernement fédéral depuis plus de 40 ans par l'intermédiaire de conventions à long terme actuellement évaluées à 1,7 milliard \$ par année.
- Ces conventions échoiront au cours des prochaines années. Certaines ont déjà pris fin et d'autres le feront bientôt.
- La fin d'une convention correspond habituellement à la fin de l'hypothèque d'un projet d'habitations sociales. Cela signifie que les pourvoyeurs de logements sociaux nécessitent moins de financement qu'auparavant vu que leurs frais sont moindres. Mais ces pourvoyeurs nécessitent toujours une aide étant donné que les recettes locatives sont, par définition, très faibles, et, pour la plupart, ces recettes ne tiennent pas compte des frais d'exploitation et/ou de réparation et d'entretien continus.
- Cela signifie que beaucoup de pourvoyeurs de logements sociaux devront augmenter les loyers ou vendre des unités simplement pour conserver les autres unités abordables. **Cela réduira le nombre de Canadiens à faible revenu qui bénéficient d'une habitation abordable.** Même si elles sont déjà longues, les listes d'attente s'allongeront davantage.

Native People of Sudbury Development Corporation

Qui est-elle?

Constituée en 1975, la **Native People of Sudbury Development Corporation** (NPSDC) est une société d'habitation à but non lucratif qui possède et exploite des logements sociaux et qui les offre aux personnes d'ascendance autochtone à faible revenu de Sudbury (Ontario) et d'Espanola (Ontario). Au total, la NPSDC compte 106 unités d'habitation dans son portefeuille, soit 95 à Sudbury et 11 à Espanola.

Toutes les demeures de la NPSDC, sauf huit, ont été achetées ou construites en vertu du programme de logements sociaux pour Autochtones en milieu urbain du gouvernement fédéral avec des fonds obtenus par voie de conventions d'exploitation des logements sociaux à long terme. Ces conventions ont procuré le financement fédéral permettant d'assumer le versement hypothécaire des demeures que la NPSDC a achetées ou acquises et l'écart entre les frais d'exploitation et la somme perçue des recettes locatives. Cette formule a permis à la NPSDC d'offrir des loyers subventionnés aux ménages à faible revenu qui ne peuvent payer un logement sur le marché privé, comme le préoyaient les conventions d'exploitation.

Par exemple, les personnes qui bénéficient de l'aide sociale se voient facturer un loyer à la lumière de l'allocation d'hébergement maximale adaptée à la taille de leur famille, pour qu'elles puissent utiliser leur revenu disponible pour les autres produits de première nécessité. En mars 2014, une personne célibataire et handicapée bénéficiant d'un revenu par l'intermédiaire du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) verse 479 \$ par mois, tandis qu'une personne célibataire recevant une subvention d'Ontario au travail verse 376 \$ en loyer à la NPSDC. Les locataires qui ne bénéficient pas de l'aide sociale se voient facturer un loyer calculé sur 25 % du revenu brut de leur ménage plus un tarif fixe d'électricité intérieur (pour la cuisson, l'éclairage, etc.) selon la taille de l'unité d'habitation. Le chauffage est compris dans toutes les charges locatives. La NPSDC a pu exploiter ses activités avec les recettes restreintes provenant des loyers en raison du financement obtenu en vertu des conventions d'exploitation.

Que se produira-t-il lorsque le financement prendra fin?

La NPSDC a diverses conventions d'exploitation en vigueur, un nombre correspondant à ses unités d'habitation acquises au fil du temps et par petits lots. À ce titre, les fonds de la NPSDC au titre des conventions d'exploitation prendront fin progressivement au cours des prochaines années. La première convention d'exploitation de la NPSDC a pris fin en novembre 2013, ce qui a touché deux unités d'habitation et les familles qui y vivaient. Sans les fonds de la convention d'exploitation, la NPSDC a dû augmenter les loyers (à un taux « bas de gamme ») dans ces unités afin de continuer de les exploiter, mais les familles qui y vivaient ne pouvaient plus s'offrir les loyers accrus. Malheureusement, la NPSDC a pu transférer ces familles vers d'autres unités subventionnées dans son portefeuille d'habitations qui s'étaient libérées pour que les familles puissent continuer d'assumer les loyers selon les revenus de leurs ménages. Même si la NPSDC a bien géré la situation en raison de son habileté à le faire et que ces familles n'ont pas fini sans abri, l'effet général est qu'il y a deux demeures abordables de moins à Sudbury. Cette situation a également engendré un stress considérable pour les familles qui ont dû déménager. Voici un compte rendu d'une de ces locataires, qui explique l'incidence de la fin de la convention d'exploitation sur sa famille :

« Je suis une ex-locataire du 1050, Beatrice Crescent, unité du haut. J'ai perdu la subvention à mon unité étant donné que la convention d'exploitation a pris fin et qu'une subvention au loyer ne m'était plus offerte.

J'ai dû faire ce qui convenait le mieux à moi et à mes filles à l'époque vu que je ne pouvais payer le loyer accru. J'aurais eu un piètre niveau de vie sans la subvention et je n'aurais pas pu payer les emplettes, l'essence, les vêtements et les autres dépenses.

Dès que j'ai obtenu un transfert interne, j'ai alors dû économiser de l'argent pour les frais de déménagement et effectuer tous les changements nécessaires pour les factures, etc. Cela a entraîné des frais supplémentaires pour moi.

Je suis reconnaissante d'avoir pu bénéficier d'un transfert interne vers une unité subventionnée car celle-ci répond à mes besoins et constitue un lieu abordable où nous pouvons vivre, mes filles et moi. Bénéficier d'un loyer subventionné fait toute une différence dans notre niveau de vie. Je peux acheter des bons aliments, des vêtements et les produits de première nécessité pour mes filles. Si je n'avais pas un loyer subventionné, je ne pourrais pas combler tous nos besoins. »

Lettre datée du 17 mars 2014 et présentée par Amanda Eshkibok, ex-locataire du 1050, Beatrice Crescent, unité du haut, Sudbury.

Des effets plus vastes et plus lourds de conséquences se feront sentir au cours des prochaines années. La prochaine convention d'exploitation de la NPSDC prendra fin avant 2019 et touchera 20 ménages. La NPSDC n'aura pas 20 autres demeures dans lesquelles les familles pourront se réinstaller. Les familles devront soit trouver une façon de payer des loyers grandement supérieurs en sacrifiant les autres produits de première nécessité ou elles devront déménager. Il est peu probable que ces familles puissent trouver un lieu qu'elles pourront se permettre sur le marché privé. Coucher chez des connaissances, composer avec une instabilité résidentielle ou aboutir sans abri pourraient en découler.

La situation s'étend au-delà de la NPSDC vu qu'il y a 900 foyers de types habitations sociales dans Sudbury qui perdront leur financement fédéral au cours des prochaines années en raison de la fin des conventions d'exploitation auprès de divers pourvoyeurs de logements, notamment ceux relevant de la NPSDC.

James King-Séguin, directeur général de la Native People of Sudbury Development Corporation, exprime son point de vue sur l'expiration des conventions d'exploitation dans les termes suivants : « Le gouvernement fédéral a intérêt à continuer de financer les projets après la fin des conventions d'exploitation pour plusieurs motifs : premièrement, le coût d'exploitation de ces projets est inférieur vu que les hypothèques seront entièrement réglées et que les frais hypothécaires ne feront plus partie de l'équation de financement; et, deuxièmement, les projets sont déjà établis et hébergent les familles qui ont besoin de loyers indexés sur le revenu — retirer ces unités du stock de logements pour personnes à faible revenu n'est pas une solution sensée alors que le besoin de logements abordables continue d'augmenter d'une année à l'autre. Il n'en coûtera que davantage aux contribuables à l'avenir si des nouvelles unités d'habitations sociales doivent être construites ou acquises pour combler la demande en logements abordables et pour remplacer les unités perdues avec la fin des conventions d'exploitation. »