

# 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.

## Silver Sage Housing Corporation

### Qui est-elle?

Créée en 1983, **Silver Sage Housing Corporation** est une société d'habitations sociales à but non lucratif. Elle offre des logements sûrs et abordables surtout aux personnes des Premières Nations de Regina et des environs qui ne peuvent se permettre les loyers qu'ils devraient assumer sur le marché privé. Silver Sage accorde la priorité aux locataires qui sont sans-abri, qui cherchent à quitter une situation de violence conjugale ou qui éprouvent des troubles de santé graves; essentiellement, ceux qui sont les plus vulnérables.

Silver Sage possède ou gère 501 unités d'habitation, dont la plupart sont des maisons individuelles et des maisons jumelées. Parmi elles, 229 appartiennent à Silver Sage. Bon nombre de ces habitations ont été acquises par le truchement du programme d'habitations sociales pour Autochtones en milieu urbain du gouvernement fédéral dans les années 1980. Le programme a instauré diverses conventions d'exploitation d'habitations sociales à long terme entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et Silver Sage. Par le truchement des conventions, un financement fédéral a été consenti à Silver Sage pour une période déterminée. Ces fonds ont servi à effectuer les versements hypothécaires sur les demeures que Silver Sage a achetées et pour subventionner les loyers des locataires à faible revenu en tenant compte de l'écart entre les frais d'exploitation de Silver Sage et la somme qu'elle perçoit en recettes locatives. Cela lui a permis d'offrir des loyers abordables aux personnes les plus nécessiteuses selon une formule de loyer indexé sur le revenu (LIR), qui est une exigence des conventions d'exploitation.

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

Certaines des demeures relevant de Silver Sage ont vu leurs conventions d'exploitation prendre fin. Dans ces demeures, Silver Sage n'a eu d'autre choix que de hausser les loyers. Même si l'hypothèque était entièrement

réglée à la fin de la convention, les recettes que Silver Sage a perçues en loyers étaient insuffisantes pour remplacer le financement offert jusque-là par les conventions d'exploitation. C'est que les frais comme les taxes foncières, l'assurance, l'entretien, les contributions à la réserve de remplacement des immobilisations et la gestion des immeubles étaient supérieurs aux loyers perçus auprès des locataires. Les loyers ont bondi d'au moins 2,5 fois la somme que les familles étaient habituées de verser. Malgré le fait que, même avec la hausse, ces loyers étaient toujours bien en deçà du tarif en vigueur sur le marché privé, ils étaient peu abordables pour les ménages qui y vivaient. Vu que les familles ne pouvaient se permettre cette hausse et vu que ces demeures étaient les premières de Silver Sage qui subissaient une compression en matière de fonds fédéraux, les familles qui versaient des loyers subventionnés (LIR) ont pu être réinstallées dans d'autres demeures du portefeuille de Silver Sage qui bénéficiaient toujours de fonds en vertu des conventions d'exploitation. Malgré les perturbations qu'en ont subies les familles mêmes, cette solution s'est avérée bonne, quoique temporaire. Les maisons dans lesquelles ces familles sont déménagées, et qu'occupent les autres familles qui vivent dans les autres maisons de Silver Sage, verront aussi, au fil du temps, la disparition de leur financement fédéral. Ces familles seront alors confrontées à des loyers supérieurs et peu abordables, mais cette fois il n'y aura pas d'autres demeures dans lesquelles elles pourront emménager, à moins que le financement fédéral ne soit rétabli. Puisque Silver Sage héberge des personnes et des familles qui ont un revenu très faible, il sera quasi impossible pour elles de trouver un logement adéquat qu'elles pourront s'offrir sur le marché privé.

La prochaine convention d'exploitation de Silver Sage prendra fin en 2022, et les autres suivront en un enchaînement rapide. Même si bon nombre des hypothèques de Silver Sage seront entièrement réglées dix ans avant que ces conventions d'exploitation particulières n'échoient, ce qui offre un tampon utile, elles ne bénéficieront plus de fonds pour subventionner les loyers une fois les conventions d'exploitation échues. Silver Sage effectuera le plus grand nombre de réparations possible une fois qu'elle n'aura plus d'hypothèque à verser, pour que les demeures soient en aussi

bon état que possible dès que les conventions d'exploitation (et que les fonds connexes) prendront fin, dix ans plus tard. Ce n'est pas une mince tâche, vu que la plupart de leurs demeures sont de vieilles maisons de l'époque de la guerre et qu'elles comportent des frais d'entretien très élevés et exigent de nombreuses mises à niveau en termes d'immobilisations. Mais Silver Sage fera de son mieux pour minimiser ces coûts après la fin du financement au titre des conventions d'exploitation, afin de conserver les loyers aussi abordables que possible, aussi longtemps que possible. Cependant, sans un financement fédéral continu, à nouveau, elle n'aura d'autre choix que de hausser les loyers afin de régler ses factures. Un coup d'œil aux détails de l'une des conventions d'exploitation de Silver Sage rend la vue d'ensemble d'autant plus nette :

L'une des conventions d'exploitation de Silver Sage prend fin en 2027. En 2013, Silver Sage a perçu 50 000 \$ auprès des locataires en recettes locatives. Le financement fédéral qu'il a reçu était de 77 685 \$. Alors son revenu total était de 127 685 \$. Ses dépenses ont été de 136 000 \$. Malgré le financement, la société a enregistré une perte de 8 315 \$.

Le loyer moyen facturé aux familles vivant dans les demeures en vertu de cette convention d'exploitation était de 379 \$ par mois en décembre 2013. Même si cela peut sembler très peu, les familles qui y vivent ont des revenus très faibles, alors cela correspond à ce qu'elles trouvent abordable. Sans les fonds fédéraux, Silver Sage devrait hausser les loyers à 1 030 \$ par mois juste pour faire ses frais. Cela ne comprend aucune enveloppe pour l'administration ou la gestion des immeubles. Les familles qui vivent dans ces demeures ne pourront pas se permettre ce genre de hausse.

Mais les chiffres ne racontent qu'un pan de l'histoire. « Trop souvent, la discussion traitant de la fin des conventions de financement a porté sur la viabilité des organisations vouées au logement abordable », a déclaré Maynard Sonntag, chef de la direction de Silver Sage Housing Corporation. « Le débat n'est pas lié à nos organisations. Il doit porter sur les locataires et sur l'effet que la fin de ces conventions aura sur eux. »