

# 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.

## Brantford Native Housing

### Qui est-elle?

Créée en 1986, **Brantford Native Housing** (BNH) est un pourvoyeur de logements sociaux à but non lucratif qui offre des habitations sûres et abordables aux particuliers et aux familles des Premières Nations et des populations métisses et inuites qui ne peuvent se permettre un logement sur le marché privé. Les demeures de BNH sont situées dans divers quartiers de Brantford (Ontario), qui se trouve à environ 100 kilomètres au sud-ouest de Toronto.

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

**Brantford Native Housing** compte 85 demeures qui ont été acquises par l'intermédiaire du programme de logements autochtones en milieu urbain du gouvernement fédéral dans les années 1980. Le programme a instauré des conventions d'exploitation des habitations sociales à long terme entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et BNH, grâce auxquelles des fonds fédéraux devaient être offerts à BNH pendant 35 ans. Ces fonds ont été utilisés pour effectuer les versements hypothécaires sur les maisons que BNH a achetées et pour subventionner les loyers en tenant compte de la différence entre les frais d'exploitation de BNH et la somme qu'elle perçoit en recettes locatives. Cette formule lui a permis d'offrir des loyers abordables aux personnes les plus nécessiteuses selon une formule de loyers indexés sur le revenu (LIR), qui est une exigence des conventions d'exploitation. Parmi ses 85 demeures, BNH compte 13 conventions d'exploitation.

La fin de la première convention d'exploitation de BNH aura lieu en 2024. Même si BNH n'aura plus de versements hypothécaires à effectuer une fois les conventions d'exploitation échues (vu que les conventions ont été conçues pour prendre fin lorsque l'hypothèque sera entièrement payée),

elle ne recevra également plus de fonds pour subventionner les loyers. BNH croit qu'elle n'aura d'autre choix que d'augmenter les loyers une fois que les conventions d'exploitation, et les fonds connexes, prendront fin. Les recettes locatives qu'elle perçoit sont insuffisantes pour payer les taxes foncières, les remplacements d'immobilisations, la gestion des immeubles, l'entretien et les frais de chauffage. Étant donné que les familles qui y vivent ont un revenu très faible, il est peu probable qu'elles pourront assumer une hausse de loyer.

La majorité des demeures de BNH sont des maisons individuelles réparties et, bien qu'elle compte également des maisons jumelées et des triplex, les locataires sont principalement des familles. Les demeures sont âgées entre 25 et 100 ans. Vu que bon nombre d'entre elles sont très vieilles, BNH s'est efforcée de les entretenir et de les conserver salubres pour les locataires. Puisque les recettes qu'elle perçoit en loyers sont faibles (en moyenne 350 \$ par mois par unité) et puisque les fonds qu'elle perçoit actuellement en vertu des conventions d'exploitation subventionnent les loyers, elle ne dispose pas de fonds suffisants en réserve pour entreprendre les réparations d'immobilisations qu'elle devra effectuer sur ses demeures à l'avenir. Cette situation ne fera que se dégrader avec la fin des fonds fédéraux.

En même temps, grâce au programme de relance économique du gouvernement fédéral introduit en 2009, qui a fourni du financement pour les initiatives de rénovations aux logements sociaux, BNH a pu acheter de

nouvelles chaudières et des nouvelles fenêtres pour certaines de ses demeures. Un programme d'isolation des maisons offert par Union Gas a également été mis à profit peu après la venue des investissements de relance du gouvernement fédéral. Ces initiatives font une réelle différence. Dans les demeures qui ont bénéficié de ces investissements, les frais de services publics ont été abaissés dans une proportion pouvant atteindre 40 %. Les fonds qui permettraient à BNH d'effectuer les investissements requis sur les autres demeures de son stock, ainsi que les investissements supplémentaires tels que les nouvelles toitures, détermineront, en partie, si BNH est apte à continuer de servir les ménages à faible revenu à l'avenir.

« Le programme de rénovations des habitations sociales, par le truchement des fonds de relance, a fait son apparition peu de temps après l'achèvement d'une étude sur la réserve d'immobilisations », a affirmé Chel Niro, directeur général de Brantford Native Housing. « L'étude a montré que notre fonds de réserve en immobilisations aurait été entièrement épuisé par les remplacements d'immobilisations requises à l'époque. Grâce au financement, nous avons pu effectuer les rénovations d'immobilisations tout en conservant le fonds de réserve à son niveau actuel et avec l'avantage ajoutée d'abaisser les frais de services publics », a précisé M. Niro. « Un éventuel programme de fonds propres contribuerait largement à nous aider à conserver un programme de loyers indexés sur le revenu après la fin des conventions d'exploitation », a-t-il conclu.