

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



Lloydminster
Métis Housing Group Inc.

Qui est-elle?

Le **Lloydminster Metis Housing Group Inc.** est un pourvoyeur d'habitations à but non lucratif qui possède et exploite des logements abordables et qui les offre aux personnes d'ascendance autochtone à revenu faible et modéré qui ne peuvent se payer un logement sur le marché privé. Le groupe est situé dans la collectivité de Lloydminster, qui chevauche les frontières de la Saskatchewan et de l'Alberta. Lloydminster compte 31 000 résidents, mais compte tenu de sa proximité avec les économies en plein essor du Nord de l'Alberta, sa population a augmenté de 18 % au cours des quatre dernières années. Environ 8 % de la population se déclare autochtone. La disponibilité des logements n'a pas suivi la courbe de croissance de la population, ce qui a rendu les logements sur le marché privé hors de portée pour bon nombre de gens. Entre 2012 et 2013, les loyers ont augmenté de 13 %. Des habitations sociales sont plus que jamais nécessaires dans Lloydminster.

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

Le Lloydminster Metis Housing Group Inc. (LMHG) a historiquement fourni des logements à loyers indexés sur le revenu (à faible revenu) aux personnes les plus nécessiteuses, principalement les familles autochtones. Le groupe possède 112 demeures qui ont été acquises grâce au programme de logements sociaux autochtones en milieu urbain du gouvernement fédéral dans les années 1970 et 1980. Le programme a instauré des conventions d'exploitation des habitations sociales à long terme qui ont fourni des fonds fédéraux pour assumer le versement hypothécaire des maisons que le LMHG a achetées et construites, ainsi que l'écart entre les frais d'exploitation et la somme perçue en recettes locatives. Cela a signifié que le groupe pouvait subventionner les loyers et les frais de services publics afin d'offrir des demeures qui seraient abordables aux personnes les plus vulnérables, c'est-à-dire celles à faible revenu. En 1996, son budget d'exploitation annuel était de 1,2 million \$, dont 924 000 \$ ou les deux tiers provenaient du financement en vertu des conventions d'exploitation fédérales. Depuis, le financement a diminué à mesure que chacune des conventions d'exploitation a pris fin. Le LMHG reçoit actuellement 433 000 \$ en fonds fédéraux. Dans cinq ans, le financement fédéral sera réduit à seulement 187 000 \$. Dès 2029, toutes ses conventions auront pris fin et le groupe ne disposera d'aucuns fonds fédéraux lui permettant de subventionner les loyers.

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.

Puisque environ la moitié des demeures du LMHG ont vu leur financement échoir en raison de l'expiration des conventions d'exploitation, pour tenir les portes ouvertes, le LMHG a dû augmenter les loyers des demeures dont le financement a pris fin, pour les remplacer par des loyers jugés « bas de gamme ». Bien que les loyers facturés par le LMHG soient toujours inférieurs au loyer moyen dans Lloydminster, une fois que vous ajoutez le coût élevé des services publics, le total des frais d'habitation devient hors de portée des personnes les plus vulnérables, même si elles n'ont nul autre endroit où se loger. Par conséquent, beaucoup de familles ont été déplacées vu qu'elles ne pouvaient assumer les augmentations de loyers et certaines sont devenues sans-abri.

Le LMHG a dû réduire l'aide aux 46 demeures toujours subventionnées par une convention d'exploitation afin de constituer des économies pour aider à compenser les manques à gagner prévus en raison de la compression continue du financement. Alors que le LMHG pouvait offrir une subvention de 125 \$ par mois pour compenser le coût élevé des services publics, il ne peut maintenant qu'offrir une subvention de 50 \$ par mois, même si le coût des services publics a bondi de plus de 100 % au cours des dix dernières années.

Par le passé, le LMHG sélectionnait les locataires selon leurs besoins, même si cela signifiait « prendre un risque » avec une famille aux prises avec des troubles de santé mentale, des toxicomanies ou une instabilité familiale et, parfois, accusait un retard dans le versement de la totalité du loyer. Le LMHG ne peut tout simplement plus se permettre de prendre pareils « risques » compte tenu de sa situation financière précaire. Ainsi, le groupe a dû délaisser les familles en difficulté. Par exemple, le LMHG a actuellement une mère célibataire avec deux enfants adolescents sur sa liste d'attente. Ils couchent chez des connaissances et n'ont aucune source de revenu. Sans adresse fixe, la mère ne peut percevoir d'aide sociale mais, sans un foyer stable, elle est dans l'impossibilité de dénicher un emploi. Sans source de revenu, elle obtient un classement très faible sur le questionnaire d'évaluation pour la demande de location auprès du LMHG. Ce cas est un exemple d'une famille qui, par le passé, aurait été hébergée par le LMHG, mais qui, maintenant, vu qu'il est peu probable qu'elle puisse se permettre les loyers nouveaux et élevés du LMHG, représente un risque trop important pour le LMHG, étant donné que le groupe exploite ses actifs immobiliers avec un budget qui s'atrophie sans cesse.

Comme le prévoit le LMHG, une fois que toutes les conventions prendront fin, le groupe devra continuer de rehausser les loyers du marché bas de gamme au prix moyen du marché. Ce n'est pas ce que souhaite faire le LMHG car cette mesure va à l'encontre de l'intention des programmes d'habitations sociales, qui était d'appuyer les personnes les plus nécessiteuses et dépourvues d'une solution pour obtenir un logement sûr et abordable.

Mais le LMHG est confronté à un nombre restreint de choix en l'absence d'un financement fédéral renouvelé vu que ses frais d'exploitation sont considérables et qu'il compte un portefeuille plus vieux, et donc vieillissant, qui exige des travaux d'entretien et beaucoup d'efforts de modernisation. Tandis que ses hypothèques seront entièrement réglées une fois les conventions échues, le

groupe ne recevra plus de fonds pour subventionner les loyers. Du même coup, ses frais d'exploitation continus ont augmenté. Par exemple, compte tenu de la hausse de la valeur de ses logements avec l'économie en plein essor de Lloydminster, les taxes foncières du LMHG ont connu une hausse d'environ 66 % au cours des cinq dernières années, vu que le gouvernement local doit élargir son infrastructure et ses commodités communautaires pour emboîter le pas à l'accroissement incessant de la population. De même, pour tous travaux de réparation ou d'entretien, le LMHG doit offrir des salaires relativement élevés pour attirer des techniciens et des gens des métiers pour réaliser ces travaux, puisque ces travailleurs sont très recherchés par les entreprises privées locales ou situées à proximité.

« Le Lloydminster Metis Housing Group Inc. dispose d'un conseil d'administration très engagé et responsable qui souhaite conserver sa mission d'appuyer la collectivité autochtone et les personnes les plus nécessiteuses », a déclaré la directrice Sandra Brown, qui fait partie de l'équipe du LMHG depuis 1993. « Les administrateurs ont affirmé qu'ils continueront de limiter les loyers à un niveau aussi abordable que possible, aussi longtemps que possible. Cependant, ils sont confrontés aux décisions épineuses de ne plus sélectionner les locataires qui peuvent comporter un « risque », même si ces locataires sont peut-être les plus nécessiteux », a ajouté M^{me} Brown.

« J'ai vu des personnes sortir de leur cocon, déployer leurs ailes et s'envoler. Quel spectacle magnifique, lorsque quelqu'un découvre la voie à suivre, précise son but dans la vie, et améliore sa situation pour soi et pour ses enfants. Ce peut être un processus très lent, un pas en avant et deux pas en arrière. Rien ne se produit rapidement. Mais les gens ont besoin d'espoir, d'un sentiment d'appartenance à la collectivité et d'un lieu sûr qu'ils peuvent qualifier de chez-soi. Il y aura toujours des personnes qui souffriront de toxicomanies, de mauvais traitements et/ou de maladie mentale. Chez certaines d'entre elles, ces questions minent leur capacité de conserver un emploi, entravent leur éducation et les isolent souvent de leur famille. Bon nombre de ces personnes sont d'ascendance autochtone. Ces personnes ont beaucoup de difficulté à s'offrir une maison « au prix du marché ». Elles ont des historiques locatifs très mauvais, et omettent de prospérer sans un propriétaire favorable. Mais les pourvoyeurs de logements autochtones ont effectué un bon boulot et ont connu beaucoup de succès. Nous en sommes là, avec plus de 30 ans d'expérience et de savoir-faire en fourniture de programmes locatifs abordables à cette population vulnérable. Nous avons simplement besoin d'un financement continu pour pouvoir continuer d'accomplir ce boulot. Nous devons obtenir un engagement du gouvernement fédéral sous forme d'un financement prévisible et à long terme des habitations sociales; sinon, le problème de l'itinérance au Canada deviendra une crise majeure dans un très proche avenir », a conclu M^{me} Brown.