

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.



La **Greater Victoria Housing Society** (GVHS) est une organisation d'habitations de bienfaisance et à but non lucratif enregistrée qui offre des logements locatifs abordables dans le Grand Victoria. Son portefeuille d'habitations comprend 15 immeubles, dont le plus récent a été inauguré en juin 2014.

Tous les immeubles de la société disposent de conventions d'exploitation quelconque avec des organismes gouvernementaux. Neuf des immeubles bénéficient actuellement d'un financement par l'intermédiaire des conventions d'exploitation conclues avec le gouvernement fédéral et/ou provincial pour permettre à la société d'héberger des locataires à faible revenu qui versent un loyer indexé sur leur revenu. Le financement comble l'écart entre ce que les locataires peuvent se permettre de verser (soit un tiers de leur revenu brut) et ce qu'il en coûte pour payer l'hypothèque et exploiter l'immeuble.

La durée des conventions d'exploitation varie de 35 à 50 ans, selon le programme gouvernemental en vertu duquel l'immeuble a été construit. Deux des immeubles de la société ont des conventions d'exploitation qui prendront fin dans un avenir prochain :

Le **Colwood Lodge**, un immeuble à appartements de 50 unités pour aînés, compte une convention d'exploitation qui prendra fin en 2018. L'immeuble est aménagé sur un terrain appartenant à la province et le bail foncier prendra fin en 2043;

Le **Sitkum Lodge** est un immeuble à appartements de 75 unités pour aînés avec une convention d'exploitation qui prendra fin en 2019. Il est également aménagé sur un terrain provincial avec un bail foncier qui prend fin en 2043.

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

La fin de la convention d'exploitation signifie la fin du financement, mais elle coïncide également avec la fin de l'hypothèque sur chaque immeuble. Alors, la question à se poser est de savoir si le loyer versé par les locataires

à faible revenu peut à lui seul servir à payer les frais d'exploitation de l'immeuble, une fois l'hypothèque réglée. Après examen des chiffres vérifiés de 2012, la réponse semble être « non ».

Les dépenses d'exploitation du **Colwood Lodge** en 2012 ont été de 346 136 \$. Les versements hypothécaires ont accaparé 95 479 \$ des dépenses, laissant un solde de 250 657 \$ pour les autres déboursés. En 2012, le loyer versé par les locataires a contribué 222 977 \$ au budget d'exploitation de cet immeuble. Le reste de la somme était constituée de fonds obtenus par le truchement des conventions d'exploitation. Par conséquent, si la convention d'exploitation avait pris fin en 2012, **la GVHS aurait été en déficit de 27 680 \$.**

On prévoit que les frais d'exploitation de l'immeuble continueront d'augmenter (taxes foncières et services publics, en particulier); de plus, l'immeuble est vieillissant et nécessite des travaux d'entretien. La convention d'exploitation stipulait que la GVHS était autorisée à épargner au plus 12 991 \$ par année qu'elle pourrait verser dans son fonds de réserve en immobilisations. Les principales dépenses au cours des prochaines années chez le **Colwood Lodge** serviront à remplacer les électroménagers vieillissants, à effectuer le resurfaçage du terrain de stationnement, à repeindre l'extérieur et à remplacer les revêtements de sol intérieurs. Une fois ces dépenses à court terme effectuées, on prévoit que toutes les réserves d'immobilisations de cet immeuble seront épuisées d'ici 2020, deux ans après la fin de la convention d'exploitation.

Les dépenses d'exploitation du **Sitkum Lodge** en 2012 ont été de 622 951 \$. Les versements hypothécaires ont accaparé 218 220 \$ des dépenses, laissant un solde de 404 731 \$ pour les autres déboursés. En 2012, le loyer versé par les locataires a contribué 348 046 \$ en recettes locatives. Si la convention d'exploitation avait pris fin en 2012, **la GVHS aurait été en déficit de 56 685 \$.**

On prévoit que les frais d'exploitation de l'immeuble continueront d'augmenter chez le **Sitkum Lodge** (taxes foncières et services publics, en particulier); de plus, l'immeuble est vieillissant et nécessite des travaux d'entretien. La convention d'exploitation stipulait que la GVHS était autorisée à épargner au plus 13 744 \$ par année qu'elle pourrait verser dans son fonds de réserve. Ce fonds permet de conserver les unités en bon état. Des nouveaux électroménagers et revêtements de sol sont les besoins prévus à court terme et, une fois ces éléments remplacés, toutes les réserves d'immobilisations pour cet immeuble seront dépensées d'ici 2021, deux ans après la fin de la convention d'exploitation.

Kaye Melliship, directrice générale de la GVHS, affirme ce qui suit : « Beaucoup de solutions s'offrent à nous, dont certaines qui dictent des décisions potentiellement très ardues ». Notre mission consiste à appuyer les ménages à faible revenu et nous sommes prudents dans les décisions que nous prenons pour réduire le nombre de solutions d'habitation pour les moins-nantis de notre collectivité – surtout lorsque nous pouvons constater que la demande de logements locatifs abordables surpasse l'offre ».

« Nous prévoyons collaborer avec les autres sociétés de la Colombie-Britannique pour revendiquer de bons résultats et faire équipe avec notre gouvernement pour proposer quelques solutions viables », a précisé Mme Melliship.

Comparativement aux petits pourvoyeurs de logements qui comptent un ou deux projets d'habitation, la GVHS est en meilleure position vu que la diversité de son portefeuille d'habitations permettrait un interfinancement entre les projets résidentiels où les immeubles avec des manques à gagner peuvent compenser par des immeubles aux excédents modérés. Mais ce scénario ne tient pas compte des importants investissements en immobilisations qu'ils devront effectuer afin de conserver les immeubles vieillissants.

Alors que la GVHS dispose toujours de quelques années devant elle avant la fin de ses conventions d'exploitation, elle devra étudier un certain nombre de scénarios, notamment le rechargement de l'hypothèque sur ses biens-fonds, la vente d'immeubles ou l'augmentation des loyers (ce qui aurait pour effet de déplacer les locataires à faible revenu) afin d'assumer les frais du simple maintien de l'habitabilité des immeubles. Le report des grands travaux de réparations d'immobilisations n'est pas une solution rentable que la société envisage vu qu'elle viendrait non seulement menacer la santé des immeubles et des gens qui y vivent, mais également rendre ces réparations plus coûteuses à long terme et accentuer la situation difficile à laquelle la GVHS serait confrontée avec le vieillissement de ses autres immeubles et avec la fin des conventions d'exploitation.