

# 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 THUNDER BAY  
DEVELOPMENT CORPORATION

## Qui est-elle?

Constituée en société en 1973, la **Native People of Thunder Bay Development Corporation (NPTBDC)** est une organisation d'habitation caritative à but non lucratif qui possède et exploite des logements sociaux et qui les offre aux Autochtones à revenu faible ou modéré de Thunder Bay qui auraient de la difficulté financière à payer des loyers du marché auprès de propriétaires d'immeubles privés. Les 239 hébergements dans les habitations sociales sont loués selon une formule de loyer indexé sur le revenu (LIR) (de 25 % à 30 % du revenu) pour faire en sorte qu'ils soient abordables pour les familles les plus nécessiteuses. Pour les locataires qui bénéficient de prestations d'Ontario au travail (OT) ou du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapés (POSPH), on calcule le loyer en fonction de l'aspect « refuge » de ces allocations. Cela constituait également une exigence des conventions d'exploitation conclues entre la NPTBDC, le gouvernement fédéral (SCHL) et le District of Thunder Bay Social Services Administration Board.

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

Le financement du gouvernement fédéral que la NPTBDC reçoit par le truchement des conventions d'exploitation englobe à la fois les versements hypothécaires qu'elle effectue sur ses maisons et la différence entre les frais d'exploitation et la somme qu'elle perçoit en recettes locatives. Même si les hypothèques seront entièrement réglées au moment où les conventions d'exploitation échoiront, la NPTBDC prévoit qu'elle sera en situation déficitaire étant donné qu'elle ne recevra plus l'aide financière qui comble habituellement l'écart entre les frais d'exploitation et les recettes locatives.

« La NPTBDC n'est pas en mesure d'exploiter financièrement ses logements sans une aide financière; c'est que nous percevons relativement peu de recettes des loyers, vu que nous louons aux personnes à faible revenu », a affirmé John Abramowich, responsable des logements chez la NPTBDC. « Le financement nous permet d'offrir des loyers abordables aux personnes les plus nécessiteuses, de payer les frais d'entretien et de réparation des

immeubles et d'offrir des services, notamment l'appui aux locataires. Lorsqu'ils débarquent en milieu urbain, beaucoup d'Autochtones ont besoin d'aide particulière pour effectuer une transition réussie. Les nouveaux venus doivent apprendre comment s'y retrouver dans la ville, comment conserver leurs baux, comment connecter avec les groupes autochtones et comment accéder aux services municipaux », a conclu M. Abramowich.

Les besoins d'entretien et de réparation des immeubles sont importants, les demeures de la NPTBDC étant âgées entre 30 et 100 ans (bon nombre d'entre elles ont été achetées, plutôt que construites). Même si l'organisation a géré avec diligence son fonds de réserve en immobilisations, elle prévoit qu'elle pourra conserver son portefeuille de résidences en bon état au cours des cinq prochaines années, après quoi, il lui sera de plus en plus difficile de le faire sans une aide externe.

Parce que la plupart des hébergements en habitations sociales acquises ou construites par la NPTBDC en vertu de ce programme de logements sociaux étaient des maisons individuelles, la NPTBDC compte quasiment autant de conventions d'exploitation que de demeures. Mais ses conventions d'exploitation, et les fonds fédéraux connexes, commencent à échoir. La NPTBDC verra trois conventions du genre prendre fin en 2014, avec de nombreuses autres qui s'achèveront au cours des années ultérieures.

Sans les fonds qui accompagnent les conventions d'exploitation, l'organisation sera contrainte de hausser les loyers de ceux et celles qui sont le moins en mesure de l'assumer – beaucoup de ses locataires sont des familles avec des enfants – ou de vendre les résidences pour conserver les autres abordables et salubres. Aucune de ces solutions n'est acceptable. Toutes représentent une perte de l'investissement public dans les habitations sociales.

« Si les subventions financières disparaissent et que les logements sociaux n'ont plus pignons sur rue, où les locataires iront-ils, où vivront-ils? Cette question d'ordre social prendra une ampleur astronomique », a conclu M. Abramowich.