

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



Qui est-elle?

La **Métis Urban Housing Corporation (MUHC)** offre des logements locatifs abordables aux ménages à revenu faible et modéré, couramment qualifiés d'habitations sociales. La MUHC héberge des familles métisses et autochtones d'Edmonton, de Calgary et de 12 autres emplacements ruraux. La MUHC hébergeait initialement au-delà de 2 100 locataires dans 880 unités. La MUHC a conclu plusieurs conventions à long terme avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La MUHC dépend du financement fourni par l'intermédiaire de ces conventions. Ce financement lui permet de louer des unités qui soient abordables pour les ménages à faible revenu.

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.

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

L'expiration des 64 conventions d'exploitation des habitations sociales à long terme conclues entre la MUHC et la SCHL a débuté en 2008. Compte tenu de cette réalité, la MUHC, par le truchement de sa filiale, la Métis Capital Housing (MCHC), a pris l'épineuse décision de vendre certaines unités. Elle a procédé ainsi afin de générer suffisamment d'argent pour achever les réparations à effectuer sur les autres unités. Les réparations étaient crucialement requises puisque beaucoup des unités d'habitation dont la MUHC avait héritées étaient très désuètes et puisque l'entretien avait été reporté au fil du temps vu que les fonds fournis par l'intermédiaire des conventions avec la SCHL étaient inadéquats.

Au cours des quatre dernières années, 228 unités ont pris de l'âge et ont par conséquent été soustraites du champ d'application des conventions subventionnées par la SCHL. De ce nombre, **132 unités ont été vendues** afin de générer assez d'argent pour permettre la réparation des unités conservées et la reconstruction des unités qui n'étaient plus viables. Parmi les 96 unités restantes, **les loyers ont dû être haussés pour compenser la perte de financement.** Les loyers ont été rajustés pour tenir compte du modèle d'abordabilité inspiré de la Ville d'Edmonton et fixé à 20 % de moins que la moyenne du prix du marché. Résultat : en moyenne, **une augmentation des frais locatifs de 400 \$ à 500 \$ par mois par unité.** Cela a signifié que **96 ménages à faible revenu** ont subi la perte de financement de la SCHL en devant trouver une façon d'assumer une augmentation de loyer de l'ordre de 400 \$ à 500 \$ par mois. Au total, **132 ménages à faible revenu ont été contraints de déménager** et seront vraisemblablement incapables de trouver

une habitation qu'ils peuvent s'offrir sur le marché privé. Bien que 132 unités aient été vendues, la MUHC et son organisation affiliée, la MCHC, continuent d'ajouter des unités à leur portefeuille de nouvelles constructions. Mais les deux ne s'équivalent pas. Dans les unités nouvellement construites, les valeurs de loyers sont supérieures afin de faire en sorte que la MUHC et la MCHC puissent exploiter leurs activités sans financement continu et externe. Les nouvelles demeures fournissent des maisons de bonne qualité aux particuliers et aux familles qui peuvent se payer ces valeurs de loyers, mais elles sont hors de portée des gagne-petit.

DEUX ANECDOTES

June, une locataire de la MUHC

Il y a environ un an de cela, j'ai appris une excellente nouvelle lorsque j'ai reçu un appel téléphonique de la part de la Métis Urban Housing Corporation. La société d'habitation avait accepté ma demande de logement subventionné pour familles à faible revenu d'ascendance métisse, autochtone ou inuite. Grâce à cette formule, je savais que je pourrais aider mes enfants en tant que mère célibataire. J'en ai fait ma demeure et celle de mes enfants. C'est un lieu où nous nous sentons tous en sécurité. Après une année passée dans cette unité de la MUHC, j'ai été très peinée de recevoir un avis d'expulsion pour dans un an d'ici.

Vous n'avez aucune idée à quoi peut ressembler ce sentiment, à moins que vous n'avez marché dans mes mocassins. Voici un parcours douloureux : mon récit.

Lorsque j'étais jeune adolescente, je n'avais aucune notion de ce que la vie me réserverait. J'étais timide et craintive, et connaissais très peu à quel point la vie est précieuse. Je vivais des mauvais traitements à la maison, et l'alcool en était une des causes. Les sévices dont je faisais l'objet allaient me hanter à tout jamais. Cette dure réalité a orienté ma vie vers une dépendance à l'alcool dès mon jeune âge, ce dont je ne suis vraiment pas fière. Pour moi, la vie était dénuée de valeur et de sens. Je ne pouvais me reposer sur aucune forme d'appui. J'étais victime d'agressions sexuelles. Je me sentais vide. Vulnérable et en manque d'affection, j'ai amorcé une relation avec un homme dont je porterais plus tard les enfants, malgré de nombreuses années d'abus psychiques et physiques.

Après avoir quitté le père de mes enfants, j'ai reçu un diagnostic de maladie chronique. La douleur était insoutenable, surtout pendant la période où j'ai élevé mes enfants seule. Pendant une partie de cette période, mes enfants et moi avons été sans-abri, contraints de dormir chez les autres et de déménager

dans un motel. Mais en fin de compte, avec de l'aide, j'ai cessé de fuir. J'ai pris confiance en moi, trouvé de la force et fait la paix avec moi-même. J'ai réalisé mon rêve de retourner à l'école. Mais maintenant je dois mettre en suspens l'achèvement de mes études et ma perspective de carrière étant donné que nous pourrions à nouveau nous retrouver à la rue d'ici six mois. Je suis chef de famille monoparentale avec cinq filles qui vivent toujours avec moi. Le stress découlant de l'avis d'expulsion que j'ai reçu est énorme. Je n'ai pas d'amis ou de parents vers qui me tourner. La peur d'aboutir à la rue m'envahit de plus en plus à mesure que les jours passent.

Selon ce que je comprends, l'unité ne bénéficiera plus d'une subvention pour personnes métisses et leurs familles à faible revenu. Mais où pouvons-nous aller à partir d'ici? Comment puis-je trouver une unité suffisamment grande pour accommoder mes enfants et qui soit néanmoins abordable? Ce sont là les questions que je me pose aujourd'hui.

Deborah, une locataire de la MUHC

Je vis dans une habitation fournie par la Métis Urban Housing Corporation (MUHC) depuis 6 ans et demi, ce qui m'a énormément aidée. À titre de mère monoparentale de trois enfants, j'ai toujours travaillé mais je n'ai jamais pu m'offrir un niveau de vie convenable. Je vivais dans un appartement d'une chambre à coucher avec mes trois enfants. Il était infesté de souris et se trouvait au sous-sol. Pourtant, je versais 900 \$ par mois, services publics en sus. Puis j'ai pu déménager dans une habitation fournie par la MUHC. J'ai pu offrir à mes enfants ce dont ils avaient besoin, vu que je disposais d'une demeure abordable. Malgré les périodes difficiles, que ce soit à la suite d'une mise à pied, d'une maladie ou de la naissance d'un enfant, plutôt que de me retrouver à la rue, la MUHC rajustait mon loyer jusqu'à ce que mes enfants et moi nous nous remettions à flot.

C'est donc avec une très grande peine et une très grande peur que j'ai appris la nouvelle que la MUHC cesserait bientôt d'exister. Je me préoccupe beaucoup des mères ou des pères célibataires qui sont et qui seront dans ma situation, et que dire des aînés qui n'ont nulle part ailleurs où s'adresser. Si je n'avais pas eu la MUHC vers laquelle me tourner, je ne sais pas où mes enfants et moi serions aujourd'hui. Je tiens à exprimer toute ma reconnaissance à la Métis Urban Housing Corporation, du plus profond de mon cœur. Je souhaite et je prie que la MUHC puisse continuer son travail.