

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 Société d'habitation métisse de Prince George

Contexte

La **Société d'habitation métisse de Prince George (SHMPG)** compte un long historique de fourniture de logements abordables aux Autochtones à faible revenu de Prince George et des collectivités rurales environnantes du Nord de la Colombie-Britannique. Créée en 1985, la SHMPG sert actuellement au-delà de 1 070 particuliers et familles vivant dans les 160 demeures à emplacements répartis subventionnées par l'intermédiaire du Programme de logements sociaux pour Autochtones en milieu urbain, et dans les 108 demeures à emplacements répartis subventionnées par l'intermédiaire du Programme de logements sociaux pour Autochtones en milieu rural.

Le financement fédéral à long terme provenant des conventions d'exploitation des habitations sociales a offert un important niveau de soutien pour l'exploitation des logements pour personnes à faible revenu gérées par la SHMPG. Les conventions administrent les fonds à la fois pour assumer les versements hypothécaires et pour combler l'écart entre les frais d'exploitation des pourvoyeurs de logements, notamment l'entretien et la réparation des immeubles, et les recettes provenant des loyers subventionnés facturés à leurs locataires.

Depuis 2009 toutefois, les conventions d'exploitation et les fonds connexes ont commencé à échoir, à mesure que les demeures se sont libérées de leurs hypothèques. Actuellement, 41 % des logements autochtones en milieu urbain de la SHMPG (67 demeures) et 27 % de ses logements autochtones en milieu rural (30 demeures) ne reçoivent plus de fonds fédéraux. Toutes les autres demeures de la SHMPG perdront le financement fédéral d'ici la fin de 2026.

Même maintenant que les hypothèques sont parvenues à échéance, la SHMPG est toujours confrontée à des frais opérationnels considérables, notamment les taxes foncières, les travaux d'entretien reportés, les assurances, les services publics et l'administration. Les recettes qu'elle continue de percevoir en loyer, qui demeure en deçà des taux du marché inférieurs, ne sont pas suffisantes pour lui permettre d'assumer ces frais permanents. Afin de continuer d'offrir des logements abordables à la collectivité, la SHMPG a dû vendre des demeures, augmenter les loyers et réduire les frais d'exploitation, dans la mesure du possible. Cela l'a contrainte à déplacer certains ménages et à augmenter les loyers des autres.

Comme l'a expliqué Leo Hebert, directeur général de la SHMPG : « La fin des fonds fédéraux a ébranlé la capacité de l'organisme et de ses locataires – elle a contraint la Société d'habitation métisse de Prince George à devenir plus innovatrice – mais nous avons dû poser des choix difficiles en conséquence, ce qui a eu un effet sur les personnes les plus nécessiteuses de notre collectivité. »

Défis attribuables à la perte des fonds fédéraux

Afin de résoudre la question des frais d'exploitation permanents, la Société a instauré une *formule de calcul d'un loyer économique* pour générer des recettes locatives accrues afin de compenser la perte des fonds fédéraux. Les locataires de la SHMPG avaient l'habitude de verser une variante du revenu du ménage consacrée au loyer selon les modalités des conventions d'exploitation, et la SHMPG cherche désormais à normaliser un loyer fixe pour tous les locataires lié au revenu du ménage tout en conservant les loyers en deçà des taux du marché. Une recherche est en cours pour assurer un juste équilibre entre l'abordabilité des logements et la viabilité opérationnelle tout en maintenant les principes d'équité et de transparence. Un scénario que l'on envisage est de demander à tous les locataires de verser 35 % du revenu du ménage jusqu'à concurrence d'un taux locatif médian pour la région.

Certains locataires continuent de subir le contrecoup des modifications à la politique locative de la SHMPG vu qu'ils ne pourront s'offrir la hausse de loyer. Cela poussera certains ménages à déménager, peut-être dans des habitations locatives du marché inférieures à la norme, tout en faisant grimper la demande générale de logements abordables dans la ville. Les listes d'attente pour les logements de la SHMPG ont comporté jusqu'à 4 000 ménages à un moment donné, avec la demande qui dépassait largement l'offre.

L'organisme devra également composer avec les quelque 2,5 à 3,0 millions \$ accumulés dans les travaux d'entretien reportés au stock de logements de la SHMPG. Cette situation est attribuable en partie aux restrictions aux limites des réserves de remplacement des actifs au titre de leurs conventions d'exploitation originales, ainsi qu'à l'âge moyen des demeures de la SHMPG, qui est de 48 ans. L'organisme a pu conserver des épargnes modestes, en dépensant à ce jour environ 270 000 \$ par année, au-delà de l'allocation d'entretien prévue, à l'amélioration des immobilisations de son portefeuille existant, y compris le remplacement des chaudières ainsi que le resserrement de l'écart entre l'état des demeures et les normes d'efficacité énergétique et de respect du Code du bâtiment.

Innovation et chemin à parcourir

La Société d'habitation métisse de Prince George a dû relever beaucoup de défis et, en cours de route, a pris un grand nombre de décisions stratégiques qui ont offert à l'organisme de nouvelles occasions de générer des partenariats, de lancer de la recherche et d'évoluer en tant que pourvoyeur de logements abordables. Leo Hebert affirme que pour prendre ces décisions difficiles et faire le travail, il faut une équipe dédiée de 8 membres bénévoles du conseil d'administration et 7 membres du personnel. Leur énoncé de mission décrit clairement cet engagement. « Nous fournissons des logements sûrs, sains et abordables pour Autochtones peu importe leur revenus, âge et capacités ».

La SHMPG a établi un partenariat continu avec l'Institut du développement communautaire de l'Université du Nord de la Colombie-Britannique pour fournir de la recherche sur la demande de logements abordables à Prince George. La Société travaille également en collaboration avec le Centre d'amitié autochtone de Prince George et la division Prince George de l'Association canadienne pour la santé mentale afin d'offrir des services inclusifs intégrés et des formules d'aide aux locataires de la SHMPG confrontés à des problèmes de toxicomanies, de santé mentale et de chômage.

La SHMPG collabore aussi avec Fortis BC, BC Hydro et d'autres dans le but de former 10 personnes pour évaluer les habitations pour personnes à faible revenu pour en améliorer le rendement éconergétique, réduire les frais de services publics des locataires à faible revenu et augmenter les possibilités de formation des compétences et d'emploi au sein de la collectivité locale. La vente de huit maisons unifamiliales en 2011 a en outre permis à la SHMPG de diversifier ses biens immobiliers par le truchement de l'achat de terrains pour l'aménagement de logements pour aînés et pour étudiants à revenus mixtes occupant des appartements à une chambre et à deux chambres à haute densité dans le noyau urbain du centre-ville.

Un participant actif de la stratégie d'urbanisme de la Ville de Prince George (*Affordable Housing Strategy Framework* ou cadre de la stratégie en matière de logements abordables), la SHMPG cherche également à stabiliser sa base de locataires existante par la prestation d'une aide à la mise de fonds chez les ménages locatifs actuels dans le cas des demeures qui seront rapidement soustraites des subventions fédérales. Cette formule aidera les familles et les particuliers de la SHMPG à bâtir une équité financière tout en appuyant leur transition vers l'accession à la propriété abordable.

À la barre de l'organisme, Leo Hebert pilote la SHMPG le long d'un parcours renouvelé, en cherchant à aménager un juste équilibre entre le besoin continu de logements abordables et la nécessité d'assurer la viabilité de l'organisme. Comme l'explique M. Hebert, « Bien que la perte des fonds fédéraux ait créé des nouvelles possibilités de faire prospérer notre organisme, en aucun cas le gouvernement fédéral doit-il renoncer à sa responsabilité fiduciaire d'héberger et d'appuyer la population autochtone. Nous ne pouvons progresser autant par nous-mêmes qu'avec l'appui et un financement continu du fédéral. »