



« Comme ils prennent de l'âge, la plupart des biens immobiliers nécessiteront des investissements majeurs pour le gros entretien, le remplacement d'immobilisations et la modernisation. »

LES LOGEMENTS SOCIAUX

+ la valeur d'un expert

PAR **DALLAS ALDERSON**, DIRECTRICE DES POLITIQUES ET PROGRAMMES À L'ASSOCIATION CANADIENNE D'HABITATION ET DE RÉNOVATION URBAINE (EN COLLABORATION AVEC **NATHALIE ROY-PATENAUDE**, AACI, P.APP, DIRECTRICE DE LA PRATIQUE PROFESSIONNELLE À L'INSTITUT CANADIEN DES ÉVALUATEURS)

La construction à grande échelle de logements sociaux a débuté au cours des années 1960 et s'est poursuivie jusque dans les années 1990. Grâce à divers programmes, le gouvernement fédéral a accordé un financement à des pourvoyeurs de logements sociaux sans but lucratif, publics et coopératifs, dans le cadre d'accords d'exploitation à long terme (durée de 25-50 ans) qui subventionnaient les loyers des ménages à faible revenu et/ou compensaient les charges de remboursement d'un prêt hypothécaire. Ces programmes ont permis de construire plus de 600 000 habitations de logement social – unifamilial, duplex et locatif. Environ deux tiers

des ménages ont bénéficié de loyers subventionnés; ce sont les personnes touchant les plus faibles revenus au Canada et représentant de manière disproportionnée les plus vulnérables de notre société : parents seuls et leurs enfants, aînés, gens de descendance autochtone, nouveaux arrivants, personnes handicapées et autres.

Quand tout le nouveau financement, sauf celui des logements sociaux dans les réserves, a cessé en 1993 et les accords existants ont commencé à expirer, le financement fédéral total a commencé son déclin annuel : à 1,6 milliard \$ en 2014, 1,2 milliard \$ en 2020, 604 millions \$ en 2025 et 35 millions \$ en 2035. Par 2040, l'investissement fédéral dans les logements sociaux sera de zéro.

Alors que les accords d'exploitation arrivent à terme, les pourvoyeurs de logements sociaux ne sont plus tenus de respecter les conditions et obligations desdits accords. De plus, comme le terme de l'accord coïncide habituellement avec la fin de l'hypothèque, les pourvoyeurs de logements sociaux deviennent alors définitivement propriétaires des actifs.

Les recherches effectuées à ce jour démontrent que vers la fin de l'accord d'exploitation et du financement associé, au moins 334 000 ménages à faible revenu risquent de perdre leur habitation parce que les pourvoyeurs de logements sociaux, alors incapables de couvrir les frais d'exploitation avec des loyers bien inférieurs au loyer marchand, devront augmenter les loyers ou vendre une partie ou la totalité de leurs portefeuilles de logements sociaux.

Malheureusement, ces accords n'ont pas été structurés pour permettre aux pourvoyeurs d'être autonomes après leur expiration. On estime que 31 000 autres pourvoyeurs de logements auront peut-être besoin de soutien financier pour continuer à loger les ménages à faible revenu. L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) mène la charge, appuyée par d'autres intervenants, pour promouvoir de nouveaux investissements fédéraux afin de protéger ces habitations. On espère que 179 000 autres habitations seront financièrement viables et continueront d'offrir des logements abordables aux collectivités.


Toutefois, comme ils prennent de l'âge, la plupart des biens immobiliers nécessiteront des investissements majeurs pour le gros entretien, le remplacement d'immobilisations et la modernisation, incluant les toits, fournaies, enveloppes de bâtiments, etc., afin de rencontrer les nouvelles exigences des codes de construction et de fonctionner de façon sécuritaire et efficace. Pour les pourvoyeurs qui seront financièrement viables à la fin de leurs accords, le refinancement privé (p. ex. institutions financières) sera un moyen important d'obtenir les capitaux requis pour faire le gros entretien et apporter les améliorations nécessaires. Ce faisant, une bonne compréhension de la valeur marchande de leur portefeuille sera une partie incontournable du processus. C'est ici qu'entre en jeu l'évaluateur immobilier.

Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs (ICE) peuvent réaliser des mandats d'évaluation à divers stades du processus hypothécaire, que ce soit au moment du prêt, pour le refinancement, la consolidation ou restructuration de dette, ou pour la gestion de défaut. Des évaluations impartiales et fiables sont et continueront d'être critiques à la prise de décision des pourvoyeurs de logements sociaux, entreprises, institutions financières, gouvernements et autres intervenants du secteur. L'expiration des accords d'exploitation est une occasion pour les membres de l'ICE de travailler étroitement avec les pourvoyeurs de

« Des évaluations impartiales et fiables sont et continueront d'être critiques à la prise de décision des pourvoyeurs de logements sociaux, entreprises, établissements de crédit, gouvernements et autres intervenants du secteur. L'expiration des accords d'exploitation est une occasion pour les membres de l'ICE de travailler étroitement avec les pourvoyeurs de logements sociaux et de leur fournir les connaissances et l'expertise qu'ils possèdent à titre d'évaluateurs professionnels de premier choix. »

logements sociaux et de leur fournir les connaissances et l'expertise qu'ils possèdent à titre d'évaluateurs professionnels de premier choix.

Pour plus d'information sur les logements sociaux, le financement fédéral et l'expiration des accords d'exploitation, veuillez contacter Dallas Alderson, à

dalderson@chra-achru.ca. Pour demander des renseignements sur l'évaluation et sur la pratique professionnelle en la matière, veuillez contacter Nathalie Roy-Patenaude, AACI, P.App, directrice de la pratique professionnelle à l'Institut canadien des évaluateurs, à directorprofessionalpractice@aicanada.ca. 

À PROPOS DE L'ACHRU

L'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) est le porte-parole national des diverses questions et solutions liées au logement abordable et à la lutte contre l'itinérance à l'échelle du Canada. La force de l'ACHRU réside dans la diversité de ses membres, qui comprennent les ministères de l'Habitation des 13 provinces et territoires, des pourvoyeurs de logement à but non lucratif, des municipalités, des entreprises et des agences d'aide sociale dans le domaine de l'habitation. Les membres de l'ACHRU hébergent et abritent collectivement des centaines de milliers de Canadiens et fournissent une aide au logement à beaucoup d'autres.