

# Projet de logement abordable(PLA)

Conférence St. John's - St. Teresa's

---

RICK POWER

12-02-2022



# Newfoundland Labrador Housing

## Genèse

Appel à propositions pour le secteur sans but lucratif (logement avec services de soutien) dans le cadre de l'Initiative en matière de logement abordable (ILA)

- un programme provincial/fédéral à frais partagés mis en œuvre par Newfoundland Labrador Housing (NL Housing)

L'objectif du programme était d'aider à la création de logements locatifs abordables, appropriés et solidaires, qui bénéficieront au plus grand nombre possible de ménages à faibles revenus

# Initiative : Conférence St. Teresa's

- 2013 : dépôt d'une demande de participation au programme
- Secteur à but non lucratif (soutien au logement) auprès du NL Housing
- La construction a commencé en 2014
- Financement par le biais d'un prêt-subvention de NL Housing
- Ouverture des portes à 6 locataires en août 2015
- Objectif : fournir un refuge propre, sûr et sécurisé aux personnes démunies et éprouvant d'autres problèmes de propriété

# 34 Anderson Ave, St. John's



# Caractéristiques physiques des logements

Chaque logement est :

- Entièrement meublé (meublier de salon, appareils ménagers dans la cuisine, table et chaises, mobilier de chambre à coucher, laveuse et sècheuse)
- Meublé pour éviter tout dommage causé par les déménagements
- Non fumeur et tout à fait autonome
- Prévu pour un seul adulte
- Un logement est adapté pour fauteuil roulant

# Cuisine/salle à manger



# Salle de séjour



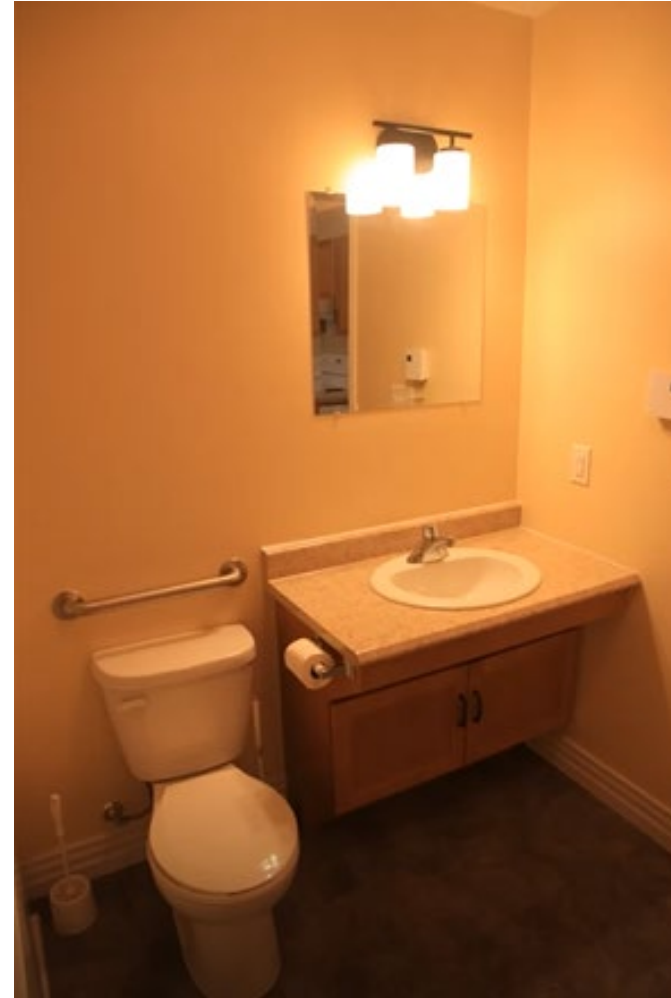
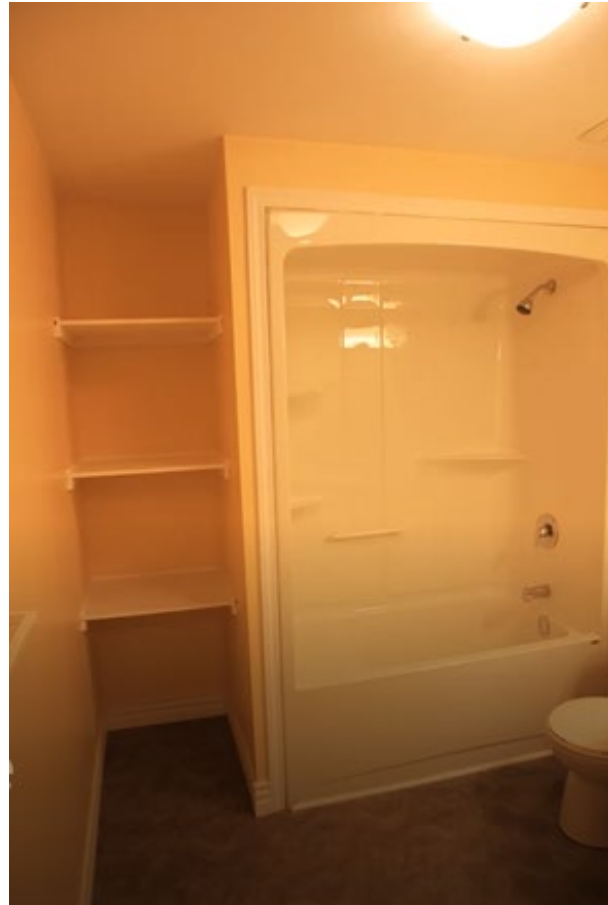


# Chambre à coucher

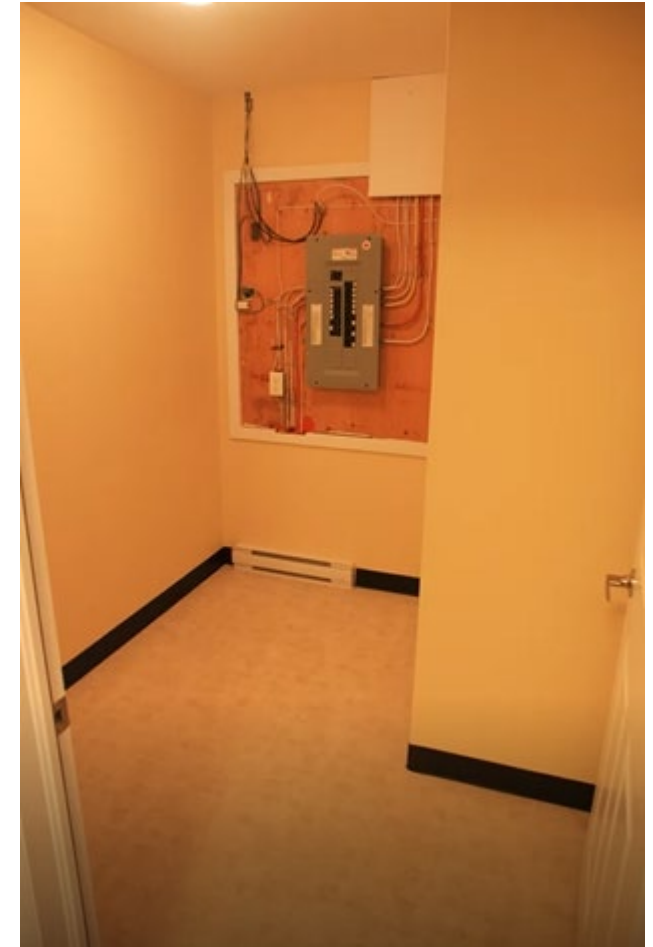




# Salle de bains



# Salle de lavage/Entrepôt



# Mode de fonctionnement

Contrat avec une société de gestion immobilière (SGI) pour les besoins quotidiens

- Collecte des loyers par dépôt direct
- Entretien général
- Etc.

Comité de la conférence sur le logement abordable (AHP)

- Comité permanent
- Président du comité et 6 membres de la conférence

# Responsabilités du comité AHP

Superviser et gérer toutes les questions financières pour l'AHP :

- Examiner et valider les rapports financiers opérationnels mensuels préparés par la société de gestion immobilière (SGI)
- Gérer le compte du fonds de réserve à utiliser pour les besoins futurs de ce projet de logement
- Gérer les investissements à long terme (CPG) détenus par l'AHP dans le cadre du fonds de réserve
- Superviser tous les remboursements de la TVH dus à l'AHP, en collaboration avec le trésorier de la conférence



# Responsabilités du comité AHP (suite)

Avec l'aide de la SGI, fournir des rapports mensuels et des états financiers à l'exécutif de la conférence et à l'ensemble des membres.

Superviser et coordonner avec la SGI toutes les questions liées aux finances, au fonctionnement général et à l'entretien du projet de logement.

Sélectionner/interroger et recommander la sélection de nouveaux locataires.

Conserver tous les dossiers des locataires et les dossiers financiers, que ce soit sous forme électronique ou sur papier.

Veiller à ce que les calendriers de conservation des dossiers soient conformes aux exigences législatives provinciales et fédérales.



# Société de gestion immobilière (SGI)

Traiter toutes les questions relatives à l'exploitation, à l'entretien et aux locataires de l'AHP, en faisant rapport au comité.

Effectuer la collecte des paiements de bail des locataires, par dépôt direct, pour les déposer sur le compte bancaire de l'AHP.

Veiller à ce que toutes les transactions financières soient correctement enregistrées dans les différents comptes.

Obtenir des devis, si nécessaire, pour les services saisonniers tels que le déneigement et l'entretien des pelouses et recommander des sociétés de services si nécessaire, par exemple pour la réparation d'appareils électroménagers.

Veiller à ce que les paiements des factures soient effectués en temps voulu aux prestataires de services.

Fournir un état financier mensuel au comité.

Toute dépense supérieure à 250 \$ doit être approuvée au préalable par le comité AHP.

# Attentes des locataires concernant les locaux



L'ensemble des locaux sont non-fumeur.

À moins d'une autorisation préalable de la part de la société de gestion :

- il est interdit d'apporter son propre mobilier;
- les animaux de compagnie ne sont pas admis;
- il est interdit de loger des invités pour la nuit.

Chaque locataire doit avoir sa propre assurance de biens.

Loyer mensuel : 580 \$, par paiement direct à l'institution financière de l'AHP.

L'AHP est régi par la loi de T.-N. sur la location de logements (RTA). Conformément aux directives de la RTA, le contrat de bail du locataire, les avis d'expulsion, le permis d'entrer, le permis de construire et le permis d'habiter sont des éléments essentiels de l'AHP.

Les locataires reçoivent le « manuel du locataire », préparé par le comité AHP.





# Expérience avec les locataires

Depuis l'ouverture, très peu de roulement.

Occasions d'éviction très rares depuis 2015.

Occupation actuelle : quatre hommes et deux femmes et bonnes relations entre eux.

Les services de Rogers Connect sont offerts au coût de 9,99 \$ par mois.

Un éclairage d'urgence et des caméras sont installés pour la sécurité et la protection des locataires.