

## **Le plan pour préserver les logements publics**

L'Administration New-yorkaise de Logements Sociaux (NYCHA) gère le plus important programme de logement public de tout le pays – plus grand que l'ensemble des 16 Administrations aux logements publics. Dès son établissement, depuis plus de 70 ans, la mission de NYCHA a été et continue de fournir des logements décentes et abordables pour les New-yorkais à revenu faible ou moyen. NYCHA est resté fidèle à sa mission de fournir non seulement les logements mais aussi un choix de services éducatifs, d'emploi et de loisirs ainsi que d'autres services aux résidents de 520 centres communautaires. Aujourd'hui, près de 414.000 New-yorkais ont choisi de s'établir dans les logements publics de NYCHA.

Comme plusieurs autres Administrations de logements du pays, NYCHA se trouve à un tournant critique. Nous ne pouvons plus nous permettre l'autofinancement des structureaux déficits budgétaires à partir des réserves fiscales – une stratégie sur laquelle nous avons compté pendant plusieurs années afin d'éviter une diminution des services offerts. Ces déficits sont le résultat des subventions fédérales ne pouvant faire face aux augmentations des frais d'opération de chaque jour de NYCHA, qui sont causés par la hausse des coûts d'énergie, de pensions, de soins de santé, de compensation de l'ouvrier, de la main-d'œuvre, et d'autres dépenses non discrétionnaires qui sont augmentés de plus de 49% dans les cinq dernières années. Nous devons réaliser l'équilibre financier ou faire face au risque de faillite, gestion fédérale, ou diminution possible du logement public.

NYCHA obtient son revenu d'opération annuel de deux sources : une subvention du U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) et des perceptions de loyer. La subvention fédérale de HUD est essentielle pour couvrir l'écart entre les coûts d'opération et de maintien approximativement des 179.000 appartements de logement public dans 344 développements ; et le loyer perçu des résidents. NYCHA a déjà avec succès cumulativement réduit les dépenses

de plus de \$400 millions depuis 2003. Cependant, en raison d'une subvention insuffisante et d'une structure de loyer qui est demeurée sans changement depuis l'année 1989, les frais d'opération pour lesquelles NYCHA ne sera pas remboursé se sont accumulés jusqu'à plus de \$258 millions depuis 2001. En comparaison, il y a eu une augmentation de 53% de loyer pour les appartements à loyer-stabilisé pour couvrir les coûts d'opération croissants depuis 1989.

Des villes comme Chicago, Philadelphie, Atlanta, Newark, Baltimore, et bien d'autres—face à une infrastructure vacillante et aux contraintes financières, ont vite fait de démolir les logements publics. Ceci n'est pas une option pour la ville de New York. Les logements publics jouent un rôle essentiel dans la préservation de la diversité de la ville de New York, une ville où il y a une carence de logements abordables. Le Maire Michael R. Bloomberg s'est fortement engagé à préserver le logement public, aussi bien qu'à augmenter le nombre des nouveaux et rénovés logements abordables dans la ville de New York de 165.000 unités d'ici 2013, à travers du *New Housing Marketplace Plan*, le programme local de logement abordable le plus ambitieux dans l'histoire de la nation. NYCHA est un associé principal dans le plan global de logement du maire. NYCHA emploiera ses propriétés peu utilisées et vides pour développer de nouveaux logements abordables en collaboration avec le Department de Housing Préservation and Development (HPD) et le Housing Development Corporation (HDC).

Répondant au mandat du maire d'apporter la stabilité financière à long terme à NYCHA sans diminuer le nombre de logements abordables, sous la conduite du Président Tino Hernandez, NYCHA a créé un plan de sept points pour préserver le logement public (PPPH) qui relèvera les défis financiers courants, améliorera la qualité du service, et réalisera l'équilibre financier à long terme, assurant de ce fait le futur du logement public.

**Le Plan pour Préserver Logement Public (PPPH)** réalise la stabilité financière à long terme en prenant les mesures nécessaires pour faire face

maintenant aux subventions fédérales insuffisantes, les coûts croissants, et les logements non fédéraux sans financement.

**Le résumé du Plan :**

- Inclut une attribution d'aide transitoire sans précédent de \$100 millions de la ville de New York ;
- Met en application une initiative limitée "de réforme de loyer ciblée ", qui augmente le loyer pour un petit segment de familles de NYCHA (27%) qui paient proportionnellement moins de loyer, et dont le loyer a été maximisé aux mêmes plafonds depuis 1989 (le plafond de loyer pour un appartement de deux chambres à coucher est de \$495) indépendamment des augmentations de leurs revenus familiaux annuels. Les plafonds des loyers sont le montant maximum de loyer que les familles paient par nombre de chambres à coucher pour vivre dans un développement de NYCHA. La majorité des résidents de NYCHA (73%) – ceux qui sont les moins capables de payer une augmentation de loyer - auront leur loyer maintenu aux niveaux courants ;
- Introduit une nouvelle source de financement (la section 8) pour subventionner de manière permanente les opérations des 8.400 appartements non fédéraux, construits par la ville et l'état qui ne reçoivent aucune subvention du gouvernement, et les préservent en tant que logement subventionné pour les New-yorkais à revenus faibles ;
- Accélère un programme de construction intensif pour maintenir le logement public en bon état pour les générations futures ;
- Maintient les efforts de NYCHA pour améliorer la qualité des services essentiels aux résidents tout en maximisant les rendements ;
- Diversifie les sources de revenu en augmentant le crédit-bail des espaces commerciaux se trouvant sur les propriétés de NYCHA, le revenu du transfert des lots peu utilisés pour des logements abordables, et l'augmentation modeste des honoraires et charges aux résidents ; et
- Continue l'action consistante et réussie du maire Bloomberg à Washington, recommande des actions législatives et exécutives à

Washington et à Albany pour produire de nouvelles options de financement afin de soutenir le logement public et fournir un soulagement de certains règlements fédéraux onéreux.

Le PPPH se base sur le mécanisme de gestion que NYCHA a mis en application pendant les dernières années, et qui a déjà réduit les coûts par \$400 millions depuis 2003, grâce à une série d'opérations efficaces de la réduction du personnel à la coupure des contrats administratifs et opérationnels. Il s'appuie sur notre association continue avec les 413.817 résidents du logement public, une myriade d'organismes communautaires qui fournissent la programmation et les services sociaux aux résidents de NYCHA, et des dirigeants de la communauté qui ont un intérêt dans la réussite du logement public.

### **Le plan:**

#### **1. Utilise une Attribution sans Précédent d'Aide Transitoire Provenant de la Ville de New York...**

NYCHA fait face à un écart de budget de \$168 millions en 2006, résultant des augmentations des dépenses et les subventions versées de Washington qui ne peuvent suivre ces augmentations.

En conformité à la forte recommandation et l'engagement du maire Bloomberg à l'endroit de logements publics, la ville de New York fournira à NYCHA une attribution sans précédent de \$100 millions comme financement transitoire tandis que les plans à long terme de NYCHA se mettent en place. Le maire proposera l'attribution en tant qu'élément du budget exécutif du FY2007 de la ville et travaillera avec le conseil municipal pour mettre en application la proposition d'aide au premier juillet, 2006. Ce financement permettra à NYCHA de continuer ses opérations et son service aux résidents pendant que ses efforts de balancement de budget sont en cours de réalisation.

***En dehors de l'engagement sans précédent du maire Bloomberg de \$100 millions, le seul recours de NYCHA pour préserver le logement public serait de tripler le loyer mensuel des milliers de résidents des logements publics, ou de congédier le personnel, réduisant l'entretien et d'autres services aux développements.***

## **2. Met en application une initiative limitée "de réforme de loyer ciblée "...**

Le loyer est une source essentielle de revenu pour les opérations journalières des 344 développements de logement public de NYCHA. C'est la seule source de revenu que NYCHA contrôle directement. NYCHA n'a pas ajusté ses plafonds de loyer (le loyer maximum permis est basé sur la grandeur de l'appartement sans tenir compte du revenu) depuis leur début en 1989, en dépit des pressions extrêmes du marché. Par conséquent,

NYCHA recherchera d'augmenter le loyer juste pour un segment de familles de NYCHA (27%) qui paient des loyers plafonnés. Ce groupe a un revenu moyen de \$41.480 et paie bien moins de 30% de leur revenu en loyer. Nous proposons que les résidents qui ont des revenus familiaux plus élevés, attribuent plus de leurs revenus au loyer. La grande majorité des familles de NYCHA (73%), dont les revenus sont de \$11.587 en moyenne et qui paient déjà 30% de leur revenu en loyer, ne sera pas affectée par cette augmentation de loyer.

### **Comment NYCHA maintient les loyers moins coûteux :**

- Deux facteurs principaux déterminent les loyers de logement public : (1) de par loi, les résidents de logement public ne doivent pas payer plus que 30% de leur revenu familial en loyer, et (2) le "plafond" ou le loyer maximum basé sur la grandeur de l'appartement représente le loyer qu'une famille paie sans tenir compte du revenu annuel. Les résidents paient ce qui représente le moindre coût.
- Le segment de 27% des familles de NYCHA qui verront une augmentation de loyer, paie maintenant des loyers plafonnés pour leurs appartements. Par définition, ceci signifie qu'il paie un loyer de moins de 30% de leur revenu. En fait, les 13% des familles aux revenus les plus élevés paient seulement en moyenne un loyer équivalent à 15% ou moins de leurs revenus. Ils seront demandés de payer davantage basé sur leur revenu. Ces familles seront divisées en trois catégories de revenu, et les augmentations de

loyer seront de 10%, 20% et 40%, respectivement, pour une période de deux ans. En aucun cas un loyer n'excèdera 30% du revenu. (les loyers et les catégories de revenu exacts sont disponibles sur le site Web de NYCHA.)

- NYCHA cherchera l'opinion des résidants sur la proposition, par des réunions publiques et soumettra la proposition "de réforme de loyer ciblée" à HUD comme amendement au plan annuel de 2006 qui entrera en exécution le premier septembre, 2006. Les augmentations de loyer se dérouleront en étapes faisant partie de la vérification de revenu annuel et du processus de requalification pour les familles de NYCHA.

### **3. Présente une Nouvelle Source de Financement (section 8) pour subventionner les opérations à 8.400 appartements non fédéraux...**

Au sein du dossier de logement de NYCHA, il y a 21.000 appartements d'état et de ville construits pendant les années 50 et 60 qui sont utilisés comme logements publics depuis 50 ans. Ces développements ne reçoivent aucune subvention d'opération de la ville, de l'état, ou des sources fédérales et ont par conséquent contribué à l'épuisement croissant des ressources fédérales de NYCHA. En 2005, par exemple, NYCHA a été forcé d'employer plus de \$82 millions en réserves pour combler les déficits d'opération de ces endroits. Sans une source de subvention pour remplir les écarts entre les loyers payés et les coûts d'opération des bâtiments, NYCHA n'a plus les moyens de maintenir ces logements non fédérales.

NYCHA propose d'utiliser une partie de son flux de financement fédéral de la section 8 pour subventionner les opérations de 8.400 de ces 21.000 appartements de ville et d'état. NYCHA continuera à posséder et gérer ces unités et les maintiendra en tant que logements abordables pour les new-yorkais de faibles revenus.

Les premières étapes vers l'accomplissement de cette transition seront d'employer la section 8 pour toutes les unités dans des développements de ville

et d'état au fur et à mesure qu'elles deviennent vacantes, et d'offrir des bons de section 8 aux résidents des développements actuels de ville et d'état sur une base volontaire. La majorité de ces familles ne verront aucun changement dans le loyer avec cette modification.

En même temps, NYCHA continuera à mettre des bons de la section 8 à la disposition des victimes de violence conjugale, aux témoins intimidés, aux cas de Réunification de Famille, et à d'autres selon la nécessité.

#### **Le Succès de Section 8 de NYCHA :**

NYCHA gère le plus grand et réussi des programmes fédéraux de section 8 de la nation. Le programme subventionne des loyers pour les familles éligibles de faible revenu qui payent seulement 30% de leur revenu en loyer, mais au lieu de vivre dans les développements, ces familles louent des appartements sur le marché privé du logement. Les bons de la section 8 sont "portatifs," permettant aux familles éligibles de se déplacer au sein de la ville de New York, ou de quitter la ville, à condition que le Public Housing Authority accepte le bon et que les appartements qu'elles choisissent répondent aux critères de qualité et de loyer.

#### **4. Accélère les Projets de Construction Essentiels pour Maintenir le Stock de Logements Publics de la Ville en Bonne Condition de Réparation...**

Les bâtiments de NYCHA – dont plusieurs remontent aux années 30, 40 et 50 - sont en train de vieillir. Les systèmes mécaniques des bâtiments comme les chaudières et les ascenseurs ont besoin d'être remplacés et les extérieurs des bâtiments (toits, brique) ont besoin de réparations majeures. La construction opportune pour réparer et remplacer ces systèmes empêchera l'accumulation des dépenses opérationnelles à l'avenir.

Ainsi, en 2005, maire Bloomberg et le président de NYCHA Tino Hernandez ont annoncé le plan le plus complet dans l'histoire de la ville pour moderniser les

structures physiques des développements de NYCHA. Dans le cadre de ce plan de \$2 milliards, le montant de \$600 millions provenant des ventes d'obligation plus les capitaux permanents sociaux de HUD sont déjà employés pour accélérer les réparations extérieures de 340 bâtiments dans 40 développements de NYCHA dans les cinq villes. La phase deux de la construction se concentrera sur l'amélioration des infrastructures y compris les systèmes de chauffage et de tuyauterie, les chaudières automatisées et le remplacement des ascenseurs. CM/Build ou le Construction Management Build Program vient d'améliorer le programme capital. En place depuis deux années déjà, CM/Build a commencé à montrer des avantages significatifs depuis que des sociétés privées ont commencé à gérer les principaux projets capitaux du département, pour assurer l'accomplissement ponctuel des projets capitaux faisant partie du budget. Les centres sociaux continuent à être une partie essentielle du programme capital de construction de NYCHA, fournissant des services éducatifs, récréatifs et sociaux aux résidents de NYCHA et à leurs voisins. NYCHA a complété 50 centres nouveaux/renouvelés et prévoit encore 12 qui sont en construction ou dans la conception

## **5. La Gestion et les Améliorations Technologiques pour Réduire les Coûts et pour Améliorer les Services**

Le but de NYCHA est d'améliorer les services aux résidents en mettant en application des initiatives technologiques essentielles tout en conservant l'énergie coûteuse

- Un centre d'appel innovateur centralisé ("CCC") permet à NYCHA d'améliorer l'utilisation de ses ressources et le service à la clientèle, y compris réponse et communication avec les résidents. Le CCC est à la disposition des résidents 24-heures par jour/tous les jours de la semaine de sorte qu'ils puissent réclamer des réparations et prendre des rendez-vous pour l'entretien. Le CCC est "le portail" d'un nouvel environnement automatisé de service à la clientèle pour les résidents. Une nouvelle initiative de technologie complète rendra l'infrastructure de CCC plus robuste en établissant la base

pour lier l'information et les dossiers du résidant du point de contact initial durant le procédé d'application au logement, aussi longtemps qu'il continue à vivre dans le logement public ou la section 8, jusqu'au déménagement. Ce système est opérationnel à Staten Island, Queens et une expansion est prévue pour Manhattan et puis partout dans la ville.

- En plus NYCHA décentralisera les opérations de peinture et d'ascenseur pour avoir des ressources plus proches des points de service.
- NYCHA mettra complètement en application le système de chauffage automatisé, qui permet de surveiller à distance les systèmes de chauffage des développements de NYCHA de sorte que les gérants des propriétés puissent identifier et empêcher les problèmes de chauffage avant même qu'ils se produisent. D'autres technologies de chaudière remplaceront les réservoirs inefficaces d'eau chaude avec la nouvelle technologie "sans réservoir" et avec les dispositifs de traitement à l'eau pour éliminer les dépôts de minéraux qui altèrent l'efficacité.
- Nous identifierons des organismes au sein de la communauté pour gérer ou améliorer la gestion des centres sociaux de NYCHA au fur et à mesure qu'ils deviennent disponibles.
- NYCHA consolidera les bureaux de gestion choisis pour réduire les coûts. Les bureaux satellites seront ouverts aux développements choisis avec du personnel en place pour s'occuper des besoins des résidents.
- Pour réduire d'avantage les coûts, NYCHA continuera à réduire le personnel en éliminant 50% des emplois vacants, réduisant les coûts administratifs de notre programme capital, et mettant en application des économies d'infrastructure automatisées.

## **6. Diversifie les Sources de Revenu pour Adresser les Futurs Risques à notre Subvention Fédérale...**

En même temps que NYCHA améliore l'efficacité, nous devons également renforcer nos revenus pour faire face aux ressources diminuantes.

- NYCHA augmentera le crédit-bail des espaces commerciaux dont NYCHA est propriétaire, doublant les efforts pour acquérir des locataires aux taux concurrentiels du marché.
- NYCHA produira du revenu à partir de notre transfert des lots peu utilisés vers le secteur de logement abordables en collaboration avec le HPD.
- NYCHA mettra en application une augmentation des honoraires et des frais à payer par les résidants dans trois secteurs : (1) pour l'utilisation des appareils à usage intensif possédés et installés par les résidants, qui déstabilisent partiellement les coûts de l'électricité et d'utilisation de l'eau. (quatre-vingt-treize pour cent de ménages de NYCHA ne payent pas une facture d'électricité de gaz ou d'eau.) (2) pour le remplacement ou la réparation des articles endommagés par les résidants. (la plupart des résidants ne seront pas affectés par ces honoraires, seulement les résidants qui ont causé les dommages.) ; et (3) pour le privilège du stationnement dans aires privés de NYCHA, avec des rabais pour les personnes âgées et les résidants handicapés.

## **7. Recommande des Actions Législatives et Exécutives à Washington et à Albany...**

Pour élaborer sur la forte recommandation du maire Bloomberg à Washington, NYCHA continuera ses efforts pour empêcher davantage l'érosion de notre stabilité financière. NYCHA poursuivra des actions dans les branches législatives et exécutives à Washington et à Albany pour obtenir des financements nouveaux et flexibles pour le logement abordables.

- NYCHA pétitionnera HUD de par leur programme innovateur Moving-to-Work pour :

- fournir le soulagement des autres mandats sans financement tels que la condition de service communautaires ;
  - Rationaliser les règles et les règlements fédéraux et se débarrasser des coûts administratifs non essentiels ;
  - mettent en application des stratégies de logement et d'autonomie financière d'une manière simplifiée de sorte que nous puissions combiner les sources de financement pour une flexibilité financière maximum.
- Rechercher le soutien d'Albany pour les unités d'état non prévues pour la transition à la section 8.

### **Un futur lumineux**

NYCHA n'est pas étranger aux défis ou choix difficiles. En effet, NYCHA n'a aucun choix : la conservation du logement public abordable se trouve au coeur d'une ville connue sous le nom de "Ville des Opportunités." Depuis 1934, quand les premiers logements ont été annoncés du côté Est Inférieur de Manhattan, NYCHA a été historiquement admiré comme modèle de l'excellence, de la compassion et comme étant l'administration d'aide au logement la plus stable du pays. Avec ce plan, NYCHA continuera à être ce modèle national bien loin dans le futur.

Nous remercions le maire Michael R. Bloomberg de sa direction sur le logement abordables et de son fort engagement pour assurer la viabilité de cette ressource d'une grande importance – le logement public - pour les générations new-yorkaises actuelles et futures.

**Pour plus d'informations visitez le site Web de NYCHA à [nyc.gov/nycha](http://nyc.gov/nycha)**

NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

TINO HERNANDEZ

*PRESIDENT*

EARL ANDREWS, JR.

*VICE PRESIDENT*

JOANNA ANIELLO

*MEMBRE*

VILMA HUERTAS  
*SECRETARE*  
DOUGLAS APPLE  
*DIRECTEUR GENERAL*

AVRIL 2006