

Un plan d'action pour le changement : Assemblée générale pour les résidents

Autorité du logement de New York
(New York City Housing Authority, NYCHA)



Présentation des initiatives

Défis auxquels doit faire face la NYCHA

Initiatives en cours de développement

Organisation mal adaptée aux défis opérationnels et d'exécution des immobilisations

Stratégie organisationnelle

Investir dans l'organisation

- Accent mis sur la conformité
- Création d'une culture de service
- Amélioration de la prestation des services

Besoin en capital à hauteur de 40 milliards de dollars et ressources limitées pour y répondre

Stabilisation
Stratégie

Investir dans les propriétés

- Création d'un plan pour chaque bâtiment
- Levée de fonds de capital pour renforcer les améliorations opérationnelles
- Prise en compte de tous les éléments relatifs à la conformité et aux normes de base en matière de qualité du logement



Résidents confrontés à une crise sanitaire et économique sans précédent

Stratégie d'emplois et de reprise

Investir dans le capital humain

- Élargissement et approfondissement des opportunités économiques
- Renforcement des programmes Section 3 et M/WBE (entreprises appartenant à des femmes ou des minorités)
- Développement des relations avec les services de santé et amélioration de la santé environnementale

Contexte : état actuel de la NYCHA

Besoins urgents pour le portefeuille de NYCHA composé de 175 000 appartements

- **40 milliards de dollars** pour faire face à l'évaluation complète des besoins physiques plus aux problèmes de plomb, d'amiante et au manque d'accès pour les personnes handicapées (Loi ADA)
- Les besoins en capitaux augmentent d'au moins **1 milliard de dollars par an**

Des réparations complètes sont prévues pour 62 000 appartements

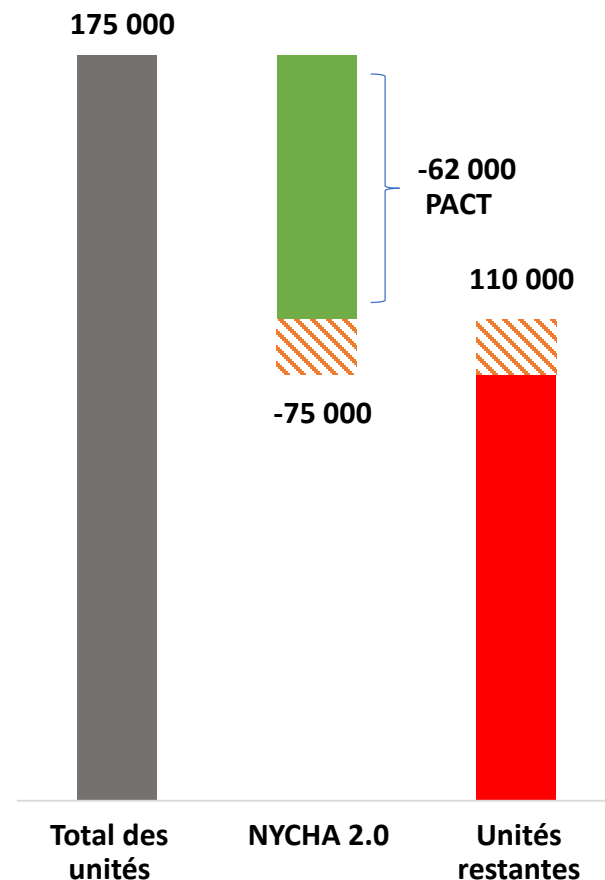
- Le programme PACT finance les rénovations complètes de 62 000 appartements
- D'autres programmes NYCHA 2.0 financeront des réparations supplémentaires

Mais 110 000 appartements ont besoin d'investissement en capitaux

- **18 milliards de dollars** sont nécessaires pour stabiliser ces appartements (c.-à-d. résoudre les piliers de l'accord avec le HUD – plomb, moisissure, parasites, ascenseurs, chauffage)
- NYCHA dispose seulement de **3,3 milliards de dollars** en capitaux garantis

NYCHA a besoin d'un plan exhaustif qui réponde aux besoins physiques de chaque bâtiment dans son portefeuille

Portefeuille de NYCHA



Les éléments nécessaires pour stabiliser 110 000 appartements

NYCHA a besoin de **18 milliards de dollars** pour se conformer à l'accord avec le Département du logement et du développement urbain (Department of Housing and Urban Development, HUD) et répondre aux normes de base en matière de qualité du logement (Housing Quality Standards, HQS) dans les 110 000 appartements – stabilisation à court terme pour éviter toute dégradation supplémentaire

Moisissure : 9,5 milliards \$

- Remplacement de la tuyauterie, des cuisines et salles de bains complètes, de la ventilation

Élimination du plomb : 1 milliard \$

- Élimination complète dans les 110 000 unités

Chauffage : 4,1 milliards \$

- Prévention des coupures et amélioration de l'apport en chaleur

Ascenseurs : 1,6 milliard \$

- Réduction considérable des pannes

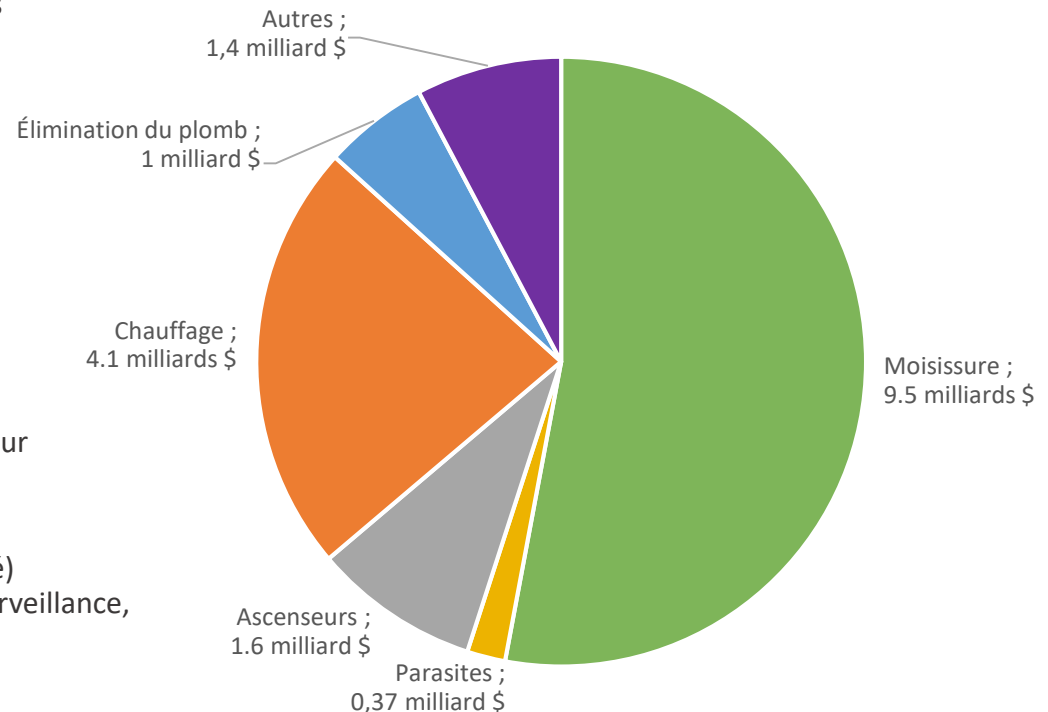
Parasites : 370 millions \$

- Nouvelles cours pour les ordures, compacteur intérieur en bon état de fonctionnement, etc.

Autres : 1,4 milliard \$

- Rectification d'autres éléments HQS (p. ex. la sécurité)
- Investissement dans la sécurité (y compris la vidéosurveillance, l'accès à la porte principale)
- Vérification des chariots élévateurs à gaz

Coûts de la stabilisation - 18 milliards \$



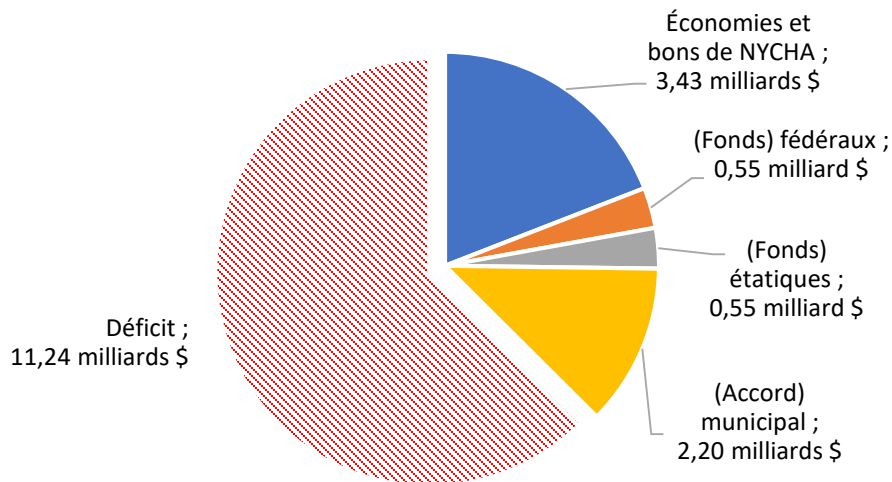
Mais pour une **rénovation complète** des propriétés (p. ex. les centres communautaires, les terrains, les revêtements, etc.), NYCHA aurait besoin de **7 milliards de dollars supplémentaires**, pour un **montant total de 25 milliards de dollars**

Déficit de financement actuel

Déficit de capitaux projeté de NYCHA

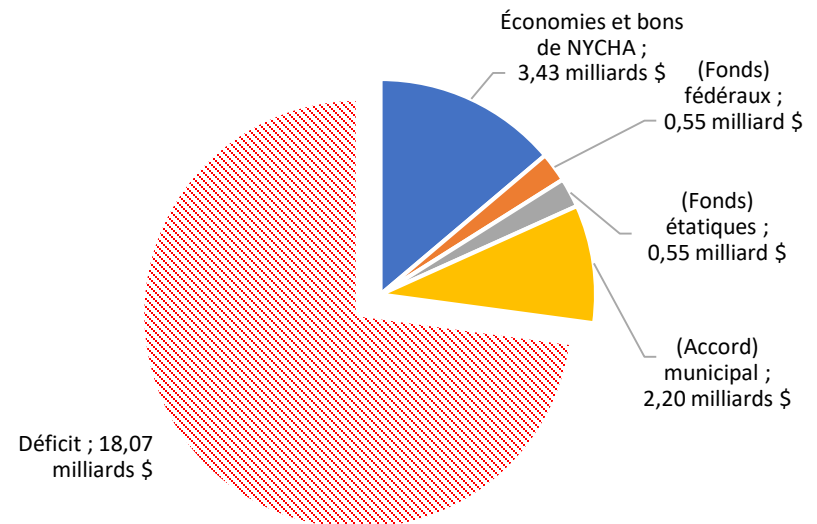
	Stabilisation	Rénovation complète
Montant total des coûts	17,97 milliards \$	24,80 milliards \$
Montant total garanti	6,73 milliards \$	6,73 milliards \$
Économies et bons de NYCHA	3,43 milliards \$	3,43 milliards \$
(Fonds) fédéraux	0,55 milliard \$	0,55 milliard \$
(Fonds) étatiques	0,55 milliard \$	0,55 milliard \$
(Accord) municipal	2,20 milliards \$	2,20 milliards \$
Déficit projeté	11,24 milliards \$	18,07 milliards \$

Coûts de la stabilisation - 18 milliards \$



Déficit projeté = 11,24 milliards \$

Coûts de la rénovation complète - 25 milliards \$



Déficit projeté = 18,07 milliards \$

Présentation de la stabilisation

1 CRÉER

Trust de préservation du logement public de New York

- Recours au modèle de l'Autorité de la construction des écoles (School Construction Authority, SCA) et création d'une entité **publique** administrée par NYCHA
- Fourniture d'une structure d'approvisionnement pour accélérer les énormes projets de construction
- Recours à une entité publique pour accéder aux bons de protection des locataires (Tenant Protection Vouchers - TPV) pour les réparations
- NYCHA signe un bail foncier à long terme avec le Trust
- Le Trust signe un contrat avec NYCHA pour la gestion et les opérations, et retient la main d'œuvre représentée

2 FINANCER

Recours temporaire aux TPV

- Selon les avis du HUD, NYCHA a 110 000 appartements susceptibles de répondre aux critères d'« obsolescence »
- Les appartements qualifient pour les TPV lorsqu'ils répondent à ce critère d'« obsolescence »
- Demander que les titulaires de droits d'appropriation fédéraux et du HUD :
 - permettent à NYCHA de « regrouper » les TPV avant de les rattacher à des appartements spécifiques afin de pouvoir utiliser la subvention pour lever les fonds initiaux pour les réparations majeures
 - approprient d'autres TPV et financement en capitaux pour les efforts de stabilisation de l'Agence du logement public (Public Housing Agency, PHA)

3 PRÉSERVER

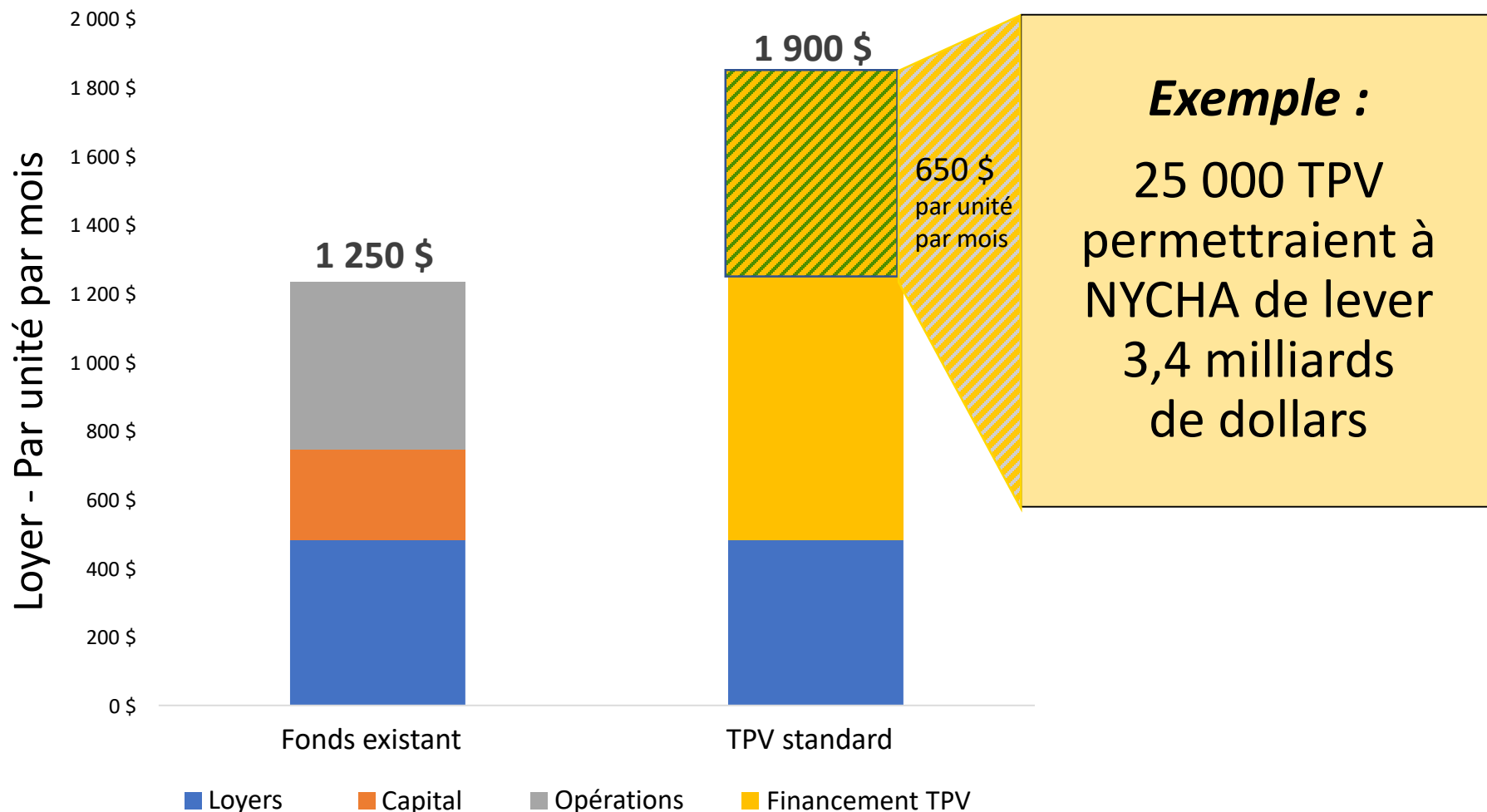
Stabilisation et reprise

- Respect de **toutes les exigences de conformité** figurant dans l'accord avec le HUD et les normes de base en matière de logement
- Protection des droits des résidents et accessibilité financière à perpétuité - calculs de loyer identiques
- Positionnement des propriétés pour avoir de futures options en financement qui leur permettront de répondre à l'évaluation **complète** des besoins physiques au fil du temps
- Accès aux capitaux initiaux par l'intermédiaire d'une entité publique
- Catalyseur d'une reprise économique par l'intermédiaire d'investissements dans le logement public en tant qu'infrastructure

Les bons de protection des locataires (TPV) sont précieux

Loyers des unités par type (2019)

Par unité par mois



Optimiser les bons de protection des locataires (TPV)

Recours aux TPV pour les réparations initiales

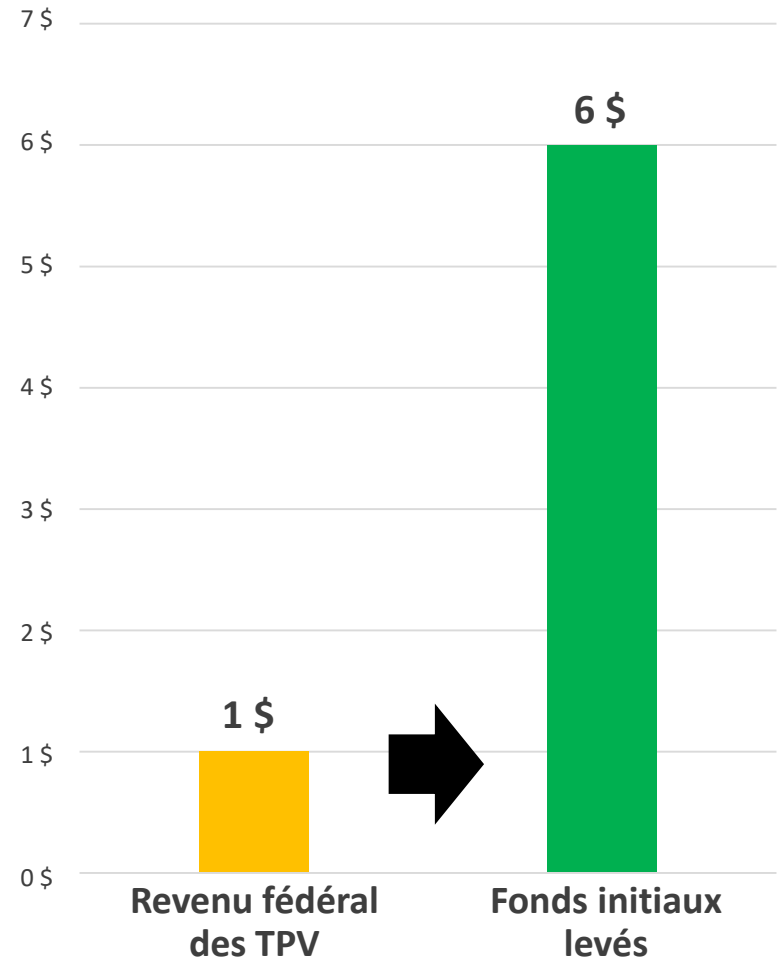
- NYCHA cherche la capacité de « regrouper » les TPV avant de les attribuer à des projets dans des unités spécifiques
- Ce « recours temporaire » aux TPV permettrait à NYCHA de lever des fonds pour effectuer des réparations initiales **dès maintenant**

Effet multiplicateur de 6

- En optimisant les TPV, NYCHA peut mener à bien plus de projets avec un certain montant de fonds alloué
- NYCHA peut optimiser **chaque dollar du revenu fédéral des TPV** et en obtenir un retour de **6 dollars ou plus** pour mener à bien les réparations majeures

Pour garantir un contrôle public complet de bout en bout, NYCHA utiliserait une nouvelle entité publique : un trust de préservation du logement public

Effet multiplicateur du revenu fédéral des TPV



Trust de préservation du logement public de New York

Société d'intérêt public

Une **entité entièrement publique** qui permettrait à NYCHA d'avoir recours aux TPV, faciliterait des niveaux historiques de construction, et préserverait la propriété publique à long terme

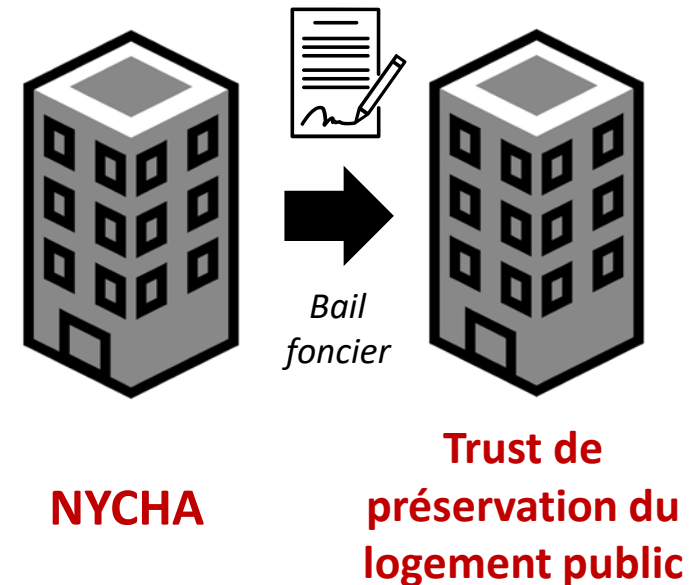
Fonctionnement

- Recours au modèle de l'Autorité de la construction des écoles/du Département de l'éducation (Department of Education, DOE)
- NYCHA signe un bail foncier à long terme avec le Trust
- Le Trust supervise les contrats de gestion de la construction
- Le Trust signe un contrat avec NYCHA pour les services de gestion et d'entretien

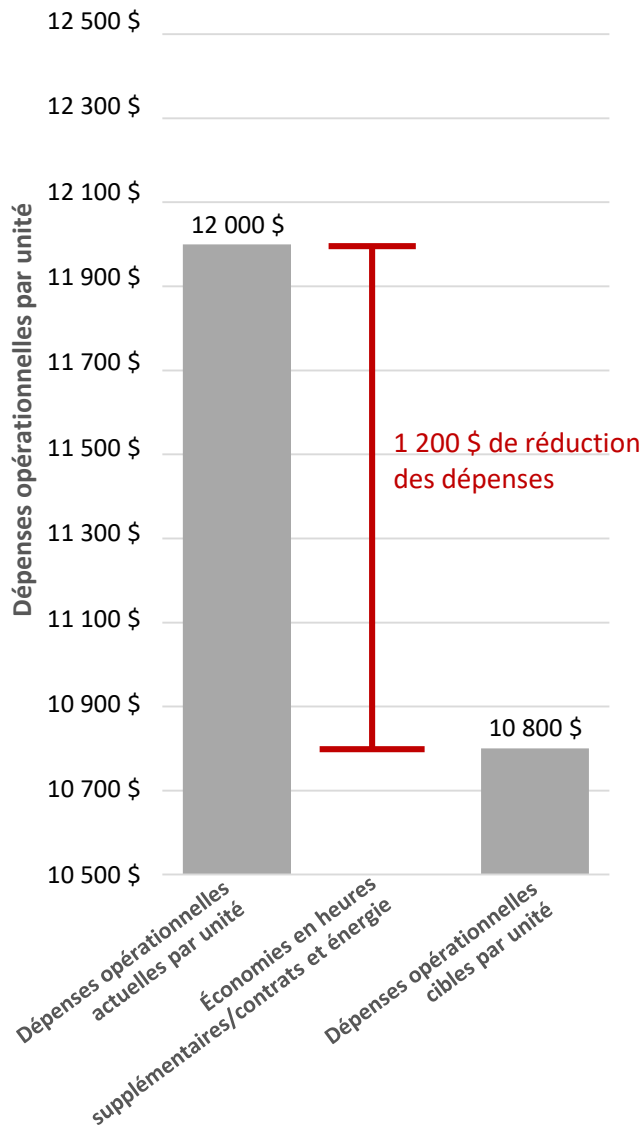
Résultats

- Les propriétés sont sous **contrôle public de bout en bout**
- Les travaux importants **répondent à toutes les exigences de conformité** figurant dans l'accord avec le HUD, stabilisent les appartements selon les normes HQS, et positionnent les unités pour des options futures en investissements qui leur permettront de répondre à l'évaluation complète de leurs besoins physiques
- La législation étatique codifie la protection des droits des résidents et de l'accessibilité financière à perpétuité **dans leur intégralité**
- Une efficacité énergétique **considérable** est atteinte
- Le Trust retient une main d'œuvre **représentée de la fonction publique**

Un processus public pour le public



Réduire les dépenses opérationnelles de NYCHA



Propriétés stabilisées = Moins de réparations d'urgence

- Économies à **court terme** grâce à moins de dépenses en heures supplémentaires et en fournisseurs
- Économies à **long terme** grâce à de nouveaux investissements en entretien préventif

Économies énergétiques

- Une grande partie des dépenses énergétiques annuelles de NYCHA sont gaspillées à cause de l'inefficacité des systèmes (fuites de vapeur souterraine, fenêtres cassées, etc.)
- Des économies énergétiques peuvent être effectuées en convertissant les systèmes à vapeur centraux en systèmes de chauffage de locaux plus efficaces, comme des chaudières hydroniques pour tous les bâtiments

Stratégie organisationnelle

- Responsabilité financière au niveau de la propriété
- Fonctions de soutien améliorées (approvisionnement, RH, etc.)

Changements organisationnels pour améliorer les opérations

Amélioration de la responsabilité et de la portée en matière d'autorité et de contrôle

- Réalignement des portefeuilles de propriétés et de la structure de gestion

Apport d'une notion de « ligne de mire » sur le terrain pour une réaction plus rapide aux conditions

- Passage à une budgétisation basée sur les propriétés
- Soutien du bureau central sur le terrain

Amélioration de l'attribution des ressources par l'intermédiaire d'une dotation en personnel et d'une programmation des travaux efficaces

- Évaluation des horaires de travail réaménagés
- Évaluation de l'organisation des ordres de travail

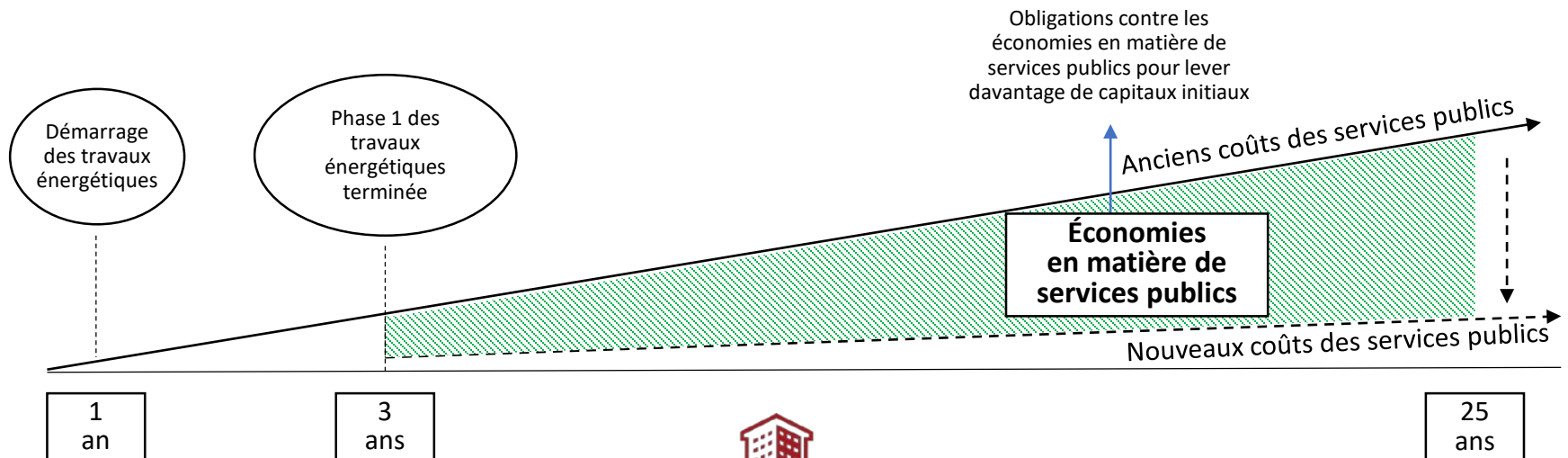
Au-delà des réparations majeures : énergie, emplois, santé, reprise

La stabilisation de NYCHA signifierait **une efficacité énergétique plus conséquente**

1) Recours aux technologies de construction écologiques pour faire baisser les coûts des services publics et décarboniser les bâtiments de NYCHA

- Transformation des systèmes de chauffage (p. ex. découpler les centrales thermiques, installer un système de chauffage à source ponctuelle)
- Renouvellement des revêtement extérieurs, remplacement des fenêtres, et installations de panneaux solaires dans la mesure du possible
- Installation d'appareils écoénergétiques (réfrigérateurs, fours à induction, toilettes, etc.)
- Examen des accords sur les « plafonds et échanges » avec des propriétaires privés pour lever des fonds
- Démarrage de travaux énergétiques et recours aux économies en matière de services publics pour obtenir davantage les capitaux initiaux

Exploiter les économies en matière de services publics



Au-delà des réparations majeures : énergie, emplois, santé, reprise

La stabilisation de NYCHA signifierait **de nouveaux emplois rémunérateurs**

2) Création d'emplois de qualité privilégiant les résidents de NYCHA et autres personnes à faibles revenus

- Création de **milliers** d'emplois à court terme dans le bâtiment pour mener à bien les réparations majeures
- Mise en relation avec des entreprises de fabrication locales pour soutenir des **centaines** d'emplois du secteur, plus particulièrement dans des endroits comme le Brooklyn Navy Yard et le Brooklyn Army Terminal
- Création d'une filière à long terme de **1 000 à 2 000 emplois qualifiés** pour l'entretien des nouvelles technologies du bâtiment dans les immeubles de NYCHA
 - L'entretien des nouveaux systèmes de chauffage, nouvelles portes, nouveaux systèmes électriques, et autres améliorations des bâtiments exigera une main d'œuvre qualifiée
 - NYCHA fournira les formations et établira des liens entre ces emplois et les résidents
- La priorité sera donnée aux **résidents de NYCHA** pour les emplois et le renforcement des programmes Section 3 et M/WBE

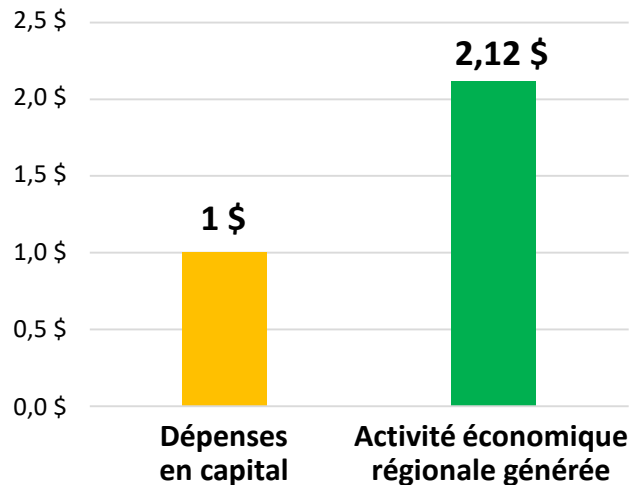
Au-delà des réparations majeures : énergie, emplois, santé, reprise

La stabilisation de NYCHA signifierait **une reprise municipale et régionale plus solide**

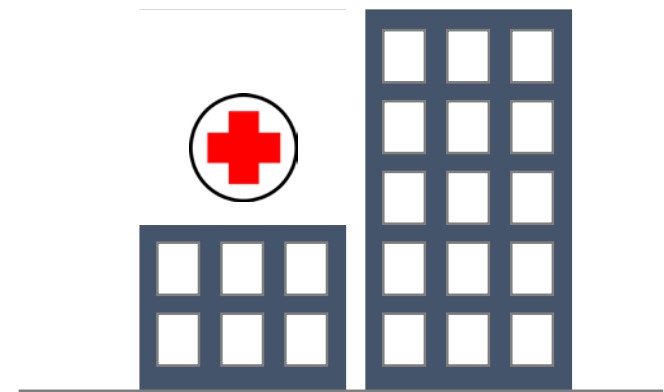
3) Catalyseur des efforts de reprise de New York en améliorant la santé et en stimulant l'économie locale

- Les améliorations les plus importantes, y compris en matière de moisissure et de plomb, mettront à niveau les conditions de logement, ce qui créera des environnements plus sains pour les résidents de NYCHA
- La possibilité d'un regroupement de services médicaux dans les bâtiments de la communauté sera étudiée
- Les dépenses en capital auront un effet multiplicateur de 2 sur l'activité économique régionale
- Une activité commerciale accrue peut contribuer à la reprise des recettes fiscales

Impact du logement public
Dépenses en capital



Investir dans les propriétés de NYCHA crée des conditions de vie plus saines



Trust de préservation de NYCHA – Mythes et réalités

Mythes	
1.	Les résidents ne bénéficieront d'aucun droit en vertu des TPV Section 8 qui ne sont pas transférables. Il n'est pas garanti que les loyers représenteront 30 % de leurs revenus.
2.	Avec les TPV basés sur le projet de Trust de NYCHA : <ul style="list-style-type: none"> • Les résidents de NYCHA ne bénéficieront plus des protections des loyers • Les expulsions seront plus fréquentes • Les résidents de NYCHA ne bénéficieront d'aucune protection fédérale
3.	Les services aux résidents dépendront du bon vouloir du nouveau propriétaire public/privé
4.	Aucune participation des représentants des résidents
5.	Les propriétés appartiendront à et seront exploitées par des investisseurs privés et des banques



Réalités
<p>Les résidents de NYCHA garderont tous leurs droits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calculs de loyer identiques – le plafond des loyers est établi à 30 % • Droit de s'organiser – NYCHA maintiendra 964 règles en vigueur, lesquelles comprennent également des dispositions pour les sociétés de gestion des loyers • Droits de succession – y compris la capacité d'avoir recours aux TPV Section 8 en-dehors de l'État après un an • NYCHA peut offrir un contrat de droits et de protection de la famille à chaque famille affectée par la transition
<p>Les résidents de NYCHA bénéficieront de toutes les protections (y compris en matière de loyers) en vertu des lois et réglementations fédérales, ainsi que de niveaux de protection supplémentaires en vertu de la loi de l'État qui créera le Trust de préservation</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Il n'y a pas de propriétaire privé. • NYCHA est le propriétaire et louera au Trust qui est une entité publique et qui rendra des comptes aux résidents de NYCHA et au grand public. La loi de l'État le prévoit. • NYCHA continuera de fournir des services en vertu de l'accord avec le Trust.
<p>Nous sommes en train de partager nos idées concernant la préservation. La participation des représentants des résidents de NYCHA est exigée par la loi fédérale et c'est ce que nous sommes en train de faire. De plus, aucun changement ne peut être apporté à une propriété sans réunions publiques prévues ni sans l'engagement complet des résidents.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Les propriétés appartiendront à et seront exploitées par NYCHA • Un bail foncier sera établi avec le Trust pour les travaux de construction • Les propriétés seront toujours financées par le HUD, l'État et la Ville

Trust de préservation de NYCHA – Mythes et réalités (suite)

Mythes	
6.	En vertu de ce programme, si le gouvernement fédéral ne financera pas les TPV Section 8, les résidents seront responsables pour le paiement de toutes les subventions selon ce nouveau plan Section 8. Cela entraînera de nombreuses expulsions.
7.	Si vous décidez de quitter votre appartement de NYCHA, l'unité n'aura plus de TPV Section 8.
8.	En vertu de ce nouveau plan, les résidents bénéficieront de nouvelles cuisines et salles de bain, et de rénovations cosmétiques. Mais les réparations majeures dont notre infrastructure a besoin ne seront pas effectuées.
9.	Le Trust de préservation est une entité à but lucratif qui est tenue de créer de la valeur pour ses actionnaires.



Réalités
Selon les lois fédérales et étatiques , les résidents de NYCHA ne devront jamais payer plus de 30 % de leurs revenus. Aucune expulsion n'aura lieu.
Le bon de protection du locataire est rattaché à l'unité, donc l'unité bénéficiera toujours d'une subvention. Si vous quittez votre appartement de NYCHA, aucun financement ne sera perdu .
Le plan visé à effectuer toutes les réparations majeures , y compris en matière de systèmes de chauffage, d'ascenseurs, de tuyaux dans les murs, de systèmes de ventilation, d'élimination du plomb, de cours pour les ordures, en plus de nouvelles cuisines et salles de bain. 18 milliards de dollars en améliorations = non cosmétiques.
Le Trust de préservation de NYCHA est une entité publique , et non pas un organisme à but lucratif ou non lucratif. <ul style="list-style-type: none"> • Plus spécifiquement, c'est une société d'intérêt public qui effectuera des améliorations publiques. • Les entités de ce genre de par leur nature ne fonctionnent pas dans le but de générer un « profit », mais sont plutôt axées sur un objectif public, y compris la perception de revenus et leur utilisation envers l'objectif en question. • Si le Trust a un « surplus », il doit alors l'appliquer envers son objectif public spécifique au cours de l'exercice suivant. • Il n'y a pas d'« actionnaires » ; l'entité rend des comptes aux résidents de NYCHA et aux New-Yorkais.

En fin clair : le « plan d'action pour le changement » a été conçu pour améliorer votre logement tout en protégeant vos droits en tant que résident

- Le **premier** plan exhaustif pour **chaque** immeuble. **NYCHA ne sera pas privatisée** – elle restera 100 % publique.
- **Aucun résident ne sera déplacé** – droits et protections complets et à perpétuité, y compris le droit à l'établissement d'organisations de résidents, au renouvellement automatique du bail, et aux droits de succession.
- **Le loyer continuera à être plafonné à 30 % du revenu du foyer.**
- Nous effectuerons les rénovations nécessaires – parmi celles-ci figurent **les modernisations, les travaux de façade, les nouvelles cuisines, salles de bains, chaudières, ascenseurs, portes d'entrée à haute sécurité, et la résolution des problèmes de moisissure, plomb et des fuites**
- NYCHA **continuera** de gérer et d'entretenir votre bâtiment – après une réforme considérable de l'agence
- Ceci est le **début** de la conversation sur ces idées, et nous souhaitons les développer ensemble

L'avenir

NYCHA est en train d'établir le dialogue avec les résidents, les parties prenantes, et les représentants élus pour rassembler leurs commentaires concernant la stabilisation.

Discussions/briefings jusqu'à présent :

- Petits groupes de représentants des résidents (avec d'autres discussions en petits groupes prévues)
- Représentants fédéraux (HUD, SDNY, et un contrôleur)
- Partenaires sociaux
- Plus d'une douzaines d'organisations politiques ou de défense locales et nationales
- Représentants élus fédéraux, étatiques et municipaux

NYCHA poursuivra et élargira ces conversations au cours des semaines et mois à venir, notamment en se penchant sur les objectifs suivants :

- Dialogue et développement de partenariats avec les résidents, dirigeants élus et défenseurs
- Collaboration avec la législature de l'État pour autoriser la création du Trust de préservation du logement public de New York
- Collaboration avec des partenaires fédéraux sur les appropriations des TPV et les mécanismes de financement

Autorité du logement de New York (New York City Housing Authority, NYCHA)

