



**Fonds
canadien**

**d'acquisition
de logements**

Proposition du secteur canadien du logement communautaire visant à protéger rapidement les locataires et l'abordabilité du logement
Le 21 mars 2024

Synthèse



Nous perdons des logements abordables plus rapidement que nous ne pouvons en construire de nouveaux.



Le secteur du logement communautaire est particulièrement bien placé pour protéger les locataires et l'offre de logements abordables.



Rental Protection Fund

Nous pouvons le faire rapidement et nous en avons fait la preuve avec le Rental Protection Fund de la Colombie-Britannique.

Fonds canadien



d'acquisition de logements

Le Fonds canadien d'acquisition de logements inc. est prêt à s'étendre à l'échelle nationale pour acquérir 10 000 logements d'ici 2026 et 100 000 logements d'ici 2034.



Fonds canadien d'acquisition de logements

Une large coalition du secteur du logement communautaire, des investisseurs à impact social et du secteur privé lance un appel urgent à l'investissement et aux contributions du gouvernement fédéral pour financer un mécanisme d'acquisition pancanadien par l'intermédiaire du Fonds canadien d'acquisition de logements inc.

Nous avons mis en place une solution prête à offrir un mécanisme d'acquisition rentable, rapide, évolutive et flexible. Notre objectif est de tirer parti de l'aide gouvernementale et des investissements d'impact pour protéger les logements locatifs abordables et accroître la taille du secteur du logement communautaire.

La demande et l'impact

Investissement fédéral initial dans le Fonds canadien d'acquisition de logements sur deux ans.

- **2,5 milliards de dollars** en prêts à faible taux d'intérêt, qui seront administrés par le Fonds.
- **500 millions de dollars** de contributions gouvernementales, accordées sous forme de subventions par l'intermédiaire du Fonds.

Financé par :

- **400 à 600 millions de dollars** d'investissements privés à impact social.
- Le soutien des provinces, des territoires et des municipalités.

Pour permettre au Fonds canadien d'acquisition de logements de :

- **Protéger au moins 10 000 logements abordables dans un délai de 2 ans**, avec la possibilité de passer à **100 000 logements** d'ici 2034.
- Stabiliser et protéger les loyers de **plus de 20 000 Canadiens** dans un délai de deux ans.
- Recapitaliser l'offre de nouveaux logements pour un montant d'**un milliard de dollars**.



Contexte

Le logement le plus abordable dont nous disposons est celui que nous avons déjà – la préservation des logements locatifs existants est l'un des moyens les plus rapides et les plus efficaces de résoudre la crise nationale du logement rapidement et de manière significative.

Le Canada perd des logements locatifs abordables beaucoup plus rapidement qu'il n'en construit, et les loyers deviennent inabordables pour un nombre croissant de ménages à revenu faible ou moyen. Les travailleurs essentiels, les familles de nouveaux arrivants, les jeunes diplômés et les étudiants verront la situation s'aggraver dans les années à venir, même si la construction de logements s'accélère. Les ménages autochtones, quant à eux, sont injustement surreprésentés dans les situations de logement préoccupantes et d'itinérance. Les recherches démontrent que les ménages autochtones sont deux fois plus susceptibles de se retrouver en situation de besoin impérieux en matière de logement et qu'ils sont plus susceptibles d'y demeurer. Il est clair que le Canada a besoin d'un mécanisme robuste afin de préserver son stock de logements abordables et d'ainsi prémunir sa population de la précarité et de l'itinérance.

Grâce à un financement fédéral fiable mis à la disposition des organisations à but non lucratif, des coopératives et des fournisseurs de logements autochtones dans tout le pays, il serait possible d'acheter des logements locatifs au secteur privé afin de protéger les locataires et l'offre de logements abordables. En outre, un fonds d'acquisition permettrait au secteur du logement communautaire d'accroître ses actifs et d'assurer le renouvellement et le développement continu de l'offre de logements communautaires.

Le logement en tant qu'infrastructure

Selon la définition de la Banque de l'infrastructure du Canada (BCI), un projet d'infrastructure est un actif physique qui, à travers ses activités, génère, par le biais de ses activités, des bénéfices directs partagés ou des retombées positives qui profitent à toutes les parties prenantes, pas seulement au propriétaire de l'actif.

- Le logement communautaire est plus qu'un bien social. Il s'agit également d'une nécessité économique et d'un élément clé pour résoudre le problème de la productivité au Canada. Si le Canada parvenait à égaler ses homologues mondiaux en veillant à ce que les logements communautaires représentent au moins 7 % de l'offre



totale de logements, la productivité nationale augmenterait de 5,7 à 9,3 % et le PIB augmenterait de 67 à 136 milliards de dollars ([source](#)).

- Lorsqu'ils sont disponibles, les logements communautaires permettent à leurs habitants d'être en meilleure santé, plus heureux, plus en sécurité et plus autonomes. Dix dollars investis dans le logement communautaire [peuvent permettre d'économiser vingt dollars dans d'autres domaines](#) tels que la justice, la santé et les services sociaux.

« Premièrement, il faut utiliser tous les outils fédéraux disponibles, y compris la BIC, et travailler en partenariat avec d'autres ordres de gouvernement et le secteur privé pour remédier à la pénurie nationale de logements au Canada. »

- Le Ministre Sean Fraser, [Énoncé des priorités et des responsabilités – Banque de l'infrastructure du Canada \(Sept. 2023\)](#)

Fonds canadien d'acquisition de logements inc.

Ce Fonds, dirigé par le secteur, a été créé pour rapidement :

- Recevoir et souscrire des dettes à faible coût et des subventions de manière centralisée.
- Créer une réserve solide de fournisseurs de logements communautaires admissibles et qualifiés dans tout le Canada afin d'acquérir davantage de logements.
- Établir un réseau d'intermédiaires professionnels pour aider les organismes sans but lucratif, les coopératives et les fournisseurs de logements autochtones à acquérir et à préserver des propriétés à loyer faible ou modéré.
- ttirer des capitaux privés et à impact social, permettant d'investir à grande échelle dans un fonds de gestion, élargissant l'ampleur et l'impact de l'investissement public.

Gouvernance et fonctionnement du Fonds canadien d'acquisition de logements

Le Fonds :

- est un organisme pancanadien à but non lucratif incorporé au fédéral et fondé par l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, Logement Coopératif National Autochtone Inc. et le Rental Protection Fund;



- dispose d'une structure de leadership et de gouvernance pour soutenir l'acquisition et l'exploitation de logements locatifs abordables pour les Autochtones, par les Autochtones, en tant qu'élément central de son mandat;
- s'appuie sur le succès du Rental Housing Fund, un fonds de 500 millions de dollars pleinement opérationnel, qui travaille activement avec les investisseurs et les bénéficiaires pour conclure des transactions d'acquisition en Colombie-Britannique;
- embauchera un directeur général spécialisé dans le développement immobilier et supervisera un personnel composé de professionnels de l'investissement et de la gestion d'actifs issus de l'industrie de l'investissement immobilier;
- créera un comité d'investissement chargé de recommander des opérations d'investissement et composé de personnes possédant l'expérience requise dans le domaine de l'immobilier, des collectivités et de la souscription;
- établira des organismes de logement communautaire préqualifiés et s'assurera de leur capacité organisationnelle à acquérir et à exploiter avec succès des bâtiments. Les organismes de logement communautaire préqualifiés proposeront des projets d'acquisition qui seront évalués par le comité consultatif d'investissement qui les soumettra au directeur général;
- Le Fonds canadien d'acquisition de logements allouera une part proportionnelle des capitaux propres/du financement au Rental Protection Fund de la Colombie-Britannique pour qu'ils soient affectés à cette province et collaborera avec d'autres programmes provinciaux au fur et à mesure qu'ils verront le jour.

Effet de levier et rassemblement de capitaux

- L'un des éléments clés du Fonds est la possibilité de le combiner à apports de capitaux publics et privés complémentaires afin de permettre à des organismes communautaires d'acquérir des logements locatifs abordables.
- Nous prévoyons de réunir 400 à 600 millions de dollars de capitaux à impact social provenant d'investisseurs privés et institutionnels pour aider à lancer ce fonds.
- Les efforts en cours pour établir des partenariats avec les gouvernements provinciaux pourraient également contribuer à renforcer le poids de l'engagement initial du gouvernement fédéral.



Administration et efficacité du programme

- Afin d'évoluer à la vitesse du marché et de rassembler des capitaux supplémentaires, il est essentiel que le gouvernement fédéral finance le Fonds de manière qu'il puisse opérer en dehors de l'administration publique tout en lui rendant compte.
- Il est essentiel que le modèle soit structuré afin de garantir efficacement le flux des fonds, conformément aux calendriers d'acquisition accélérés, et à minimiser la nécessité d'offres d'achat conditionnelles
- L'allocation simplifiée du financement permettra aux organisations à but non lucratif d'accéder aux fonds rapidement et équitablement, avec un minimum de complexité, indépendamment de la géographie ou des relations institutionnelles, tout en maintenant une souscription et une gestion des actifs efficaces.
- Le Fonds serait autorisé à approuver administrativement les prêts qui répondent aux objectifs du programme et aux conditions et critères établis dans le cadre d'un accord de contribution et de financement avec le gouvernement du Canada.

Engagement fédéral

Deux éléments clés de financement passant par le Fonds en tant qu'agrégateur centralisé et point de contact unique pour toutes les parties concernées sont nécessaires, quelle que soit la source de financement fédérale. Il s'agit des éléments identifiés ci-dessous. Tous deux ont été calculés en fonction des besoins liés à l'obtention d'au moins 10 000 unités dans l'ensemble du Canada en deux ans. Ces chiffres sont nets de tout coût d'administration et de supervision du gouvernement. Pour les années 3 à 10, le Fonds soumettra au gouvernement fédéral une demande de financement révisée afin d'atteindre son ambition de 100 000 logements d'ici 2034.

Le plus grand potentiel d'impact non budgétaire est de maximiser l'utilisation du capital le moins coûteux.

2,5 milliards de dollars de dette à faible coût

Offrir des taux d'intérêt préférentiels pour catalyser l'investissement et faciliter l'acquisition par le secteur du logement communautaire. Cela aura pour effet la stabilisation immédiate de propriétés et de réduire la pression sur les loyers. Il est à noter que des taux plus élevés nécessitent un apport de fonds propres plus important et/ou moins d'unités.

- RCD 1,2
- Hypothèque amortie sur 40 ans
- Ratio P/C jusqu'à 120 %



500 millions de dollars de subventions à impact rapide

Une combinaison de dettes et de subventions est nécessaire pour acquérir des propriétés, les maintenir en état avec des loyers abordables. Dans certains cas, le capital privé à impact social peut être en mesure de combler le déficit de fonds propres. Dans de nombreux cas toutefois, le flux de trésorerie de la propriété sera insuffisant pour couvrir les intérêts associés à ce capital. Les subventions seront ainsi nécessaires, particulièrement dans les immeubles présentant les caractéristiques suivantes :

- des loyers bas et très bas (~ 80 % du LMM et moins);
- des coûts d'exploitation plus élevés, en raison de la dispersion géographique par exemple (zones rurales, nordiques, etc.);
- des coûts de rénovation/réparation plus élevés dans les zones où les besoins sont importants ou que l'offre est limitée.

Ces subventions seraient accordées par l'intermédiaire du Fonds sous la forme de subventions à impact rapide, spécialement conçues pour aider à combler ce fossé et servir de financement de transition. Elles s'élèveraient en moyenne à 75 000 dollars par porte en cas de besoin, en fonction des critères susmentionnés, ce qui permettrait de maximiser l'impact de l'aide. Les coûts de démarrage et d'administration du fonds seraient prélevés sur l'allocation de la subvention en tant que fonds de roulement.

Le Fonds pouvant servir d'agrégateur, les capitaux peuvent être regroupés à partir de plusieurs sources gouvernementales si nécessaire, comme :

- Une combinaison de subventions et de capitaux publics
- Une combinaison de contributions en capital de la BIC et de subventions de rénovation de la SCHL

Compte tenu de ces considérations clés, il existe deux voies potentiellement viables par lesquelles la capacité d'emprunt fédérale pourrait être facilitée, chacune présentant des avantages ou des compromis différents.

1. La Banque de l'infrastructure du Canada
2. La SCHL, dans le cadre d'un modèle de fonds pour le logement abordable/co-investissement



Bien que l'APH Select soit actuellement utilisé pour soutenir des projets d'acquisitions, il n'est pas bien adapté aux conditions particulières de ce type d'opérations. D'une part, parce qu'il ne possède pas de volet de financement dédié à l'acquisition et à la préservation. D'autre part, parce qu'il ne propose pas de processus d'allocation indépendant. On ne peut donc pas l'envisager comme une solution viable à long terme.

La Banque de l'infrastructure du Canada, une alternative potentielle et innovante

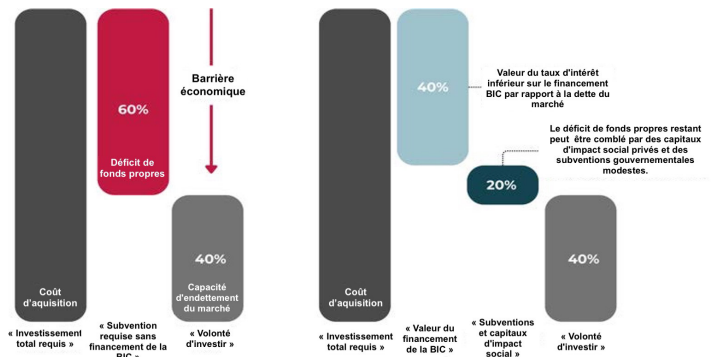
Le fait de doter le Fonds d'un capital indépendant du gouvernement implique que les objectifs, les résultats, les conditions et les autres exigences pourront être adaptés à l'acquisition plutôt qu'à de nouveaux modèles de développement. Le fait d'établir le Fonds par l'intermédiaire de la CIB offrira encore plus de souplesse pour faire évoluer le modèle au fil du temps, à mesure que les capacités du secteur se développeront et que les investissements en capital privé augmenteront.

L'impact du financement par la BIC modélisé sur la base des données actuelles pour un portefeuille de plus de 8 000 unités dans tout le pays, prêtes à être déployées, conformément au cadre de la BIC.

À l'instar des programmes AZE, de rénovation énergétique et IICA de la BIC, le modèle établirait des conditions d'investissement et de prêt normalisées pour les petits projets admissibles au financement de la BIC. Le Fonds canadien d'acquisition de logements serait chargé d'administrer ce financement.

La BIC fixe le prix de ses produits en fonction du déficit de financement existant, tout en veillant à ce que les investisseurs privés et institutionnels obtiennent des rendements adaptés au marché pour les risques qu'ils encourent. Ce modèle bien adapté à la dynamique et au profil de risque de l'acquisition.

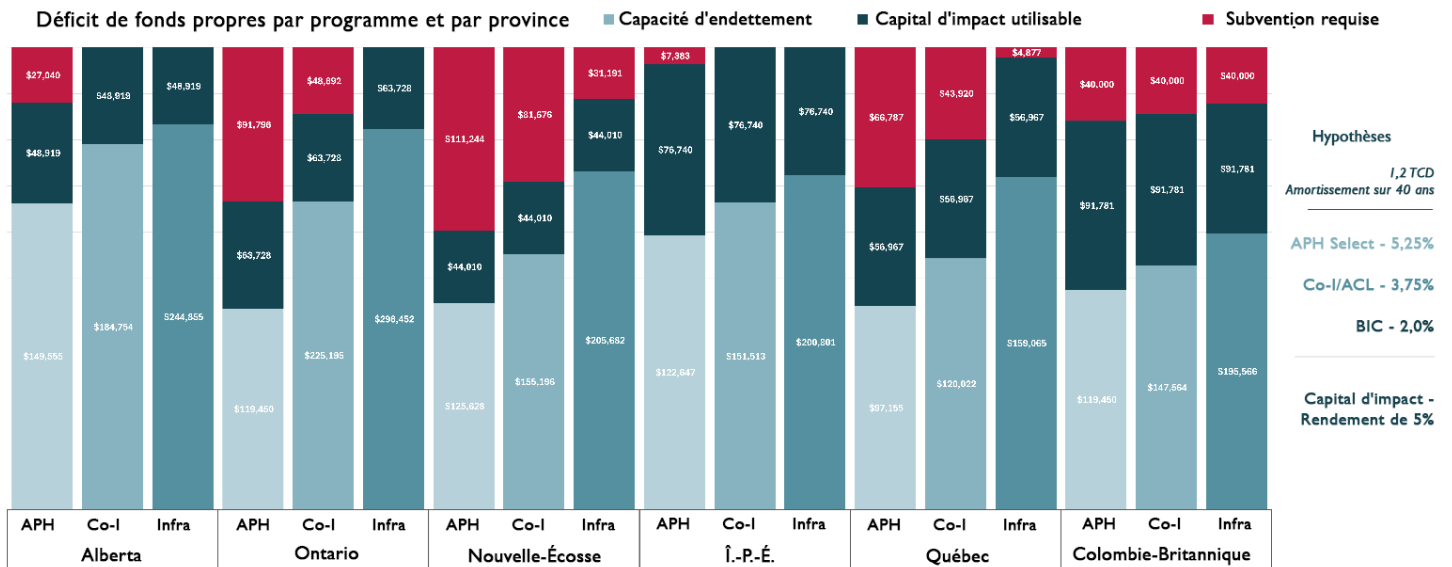
Le maintien de loyers abordables se traduit par une baisse du revenu net d'exploitation et de la capacité d'emprunt d'un organisme de logement communautaire. De cela découle un déficit de fonds propres importants réduisant l'accès à l'investissement privé pour réaliser des projets rapidement et à grande échelle. En maintenant le taux d'emprunt bas, il est possible de générer un effet de levier plus important. La part provenant de subventions en capital nécessaire au financement peut alors être moins importante et les obstacles structurels à l'octroi de prêts sont adoucis. Parallèlement, les subventions initiales constituent un investissement cumulatif plus important dans la croissance à long terme du secteur à travers le redéveloppement.



L'impact du financement par la BIC modélisé sur la base des données actuelles pour un portefeuille de plus de 8 000 unités dans tout le pays, prêtes à être déployées, conformément au cadre de la BIC.



Le graphique suivant, qui s'appuie sur des études de cas réels (propriétés en cours de construction) dans les différentes provinces, montrent à quel point le financement à faible taux d'intérêt peut contribuer à réduire le capital résiduel (équité nécessaire). Les taux faibles et les conditions flexibles de la BIC ont de loin l'impact le plus important et constituent une source de financement par prêt privilégiée.



Conditions de remboursement et recyclage du capital

À la fin de la période de remboursement, le bien peut être refinancé par des prêts assurés, ce qui permet de réinvestir les fonds.

« Étant donné que les infrastructures ont une longue durée de vie et facilitent d'autres activités, les projets d'infrastructure représentent à la fois un pari sur l'avenir et une décision sur l'avenir. Les types d'infrastructures que le Canada construit aujourd'hui détermineront la façon dont les Canadiens et les Canadiennes se déplacent, accèdent à l'information et utilisent l'énergie pour les décennies à venir. Par conséquent, la planification de tout projet d'infrastructure pour en tirer les meilleurs avantages pour le public exige que les gouvernements regardent au-delà de "ce qui est" pour se tourner vers "ce qui peut être". »

- [Examen législatif de la Loi sur la Banque de l'Infrastructure du Canada](#)

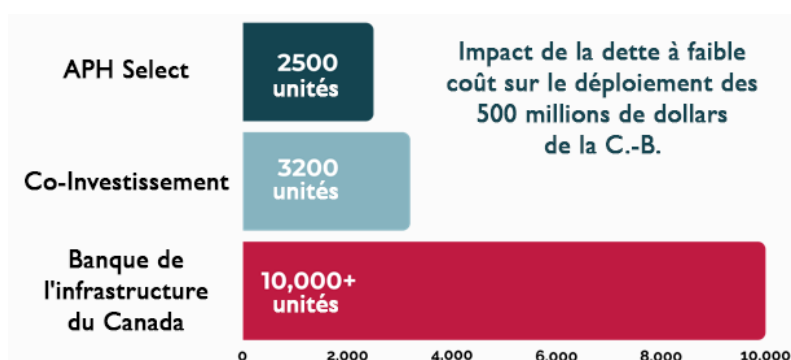
Réserve de logements prêts à l'emploi

Le Fonds canadien d'acquisition de logements dispose d'une réserve de **8 000 logements** prêts à être acquis. Il s'agit d'environ 90 propriétés sur les marchés primaires et secondaires à travers le pays, avec des loyers se situant en moyenne à 95 % du loyer moyen du marché.

Cette réserve comprend une partie du portefeuille actif du Rental Protection Fund de la Colombie-Britannique et un portefeuille de propriétés que les cinq plus grands fonds de placement immobilier résidentiels cotés en bourse au Canada (Canadian Apartment Properties REIT, Boardwalk REIT, Killam Apartment REIT, InterRent REIT et Minto Apartment REIT, collectivement Canadian Rental Housing Providers for Affordable Housing) envisageraient de céder au Fonds.

Rental Protection Fund

L'impact de ce modèle sur le nombre d'unités garanties par le Rental Protection Fund de Colombie-Britannique, fort de 500 millions de dollars, serait transformationnel. Il constituerait **un exemple convaincant pour inciter d'autres provinces à engager des fonds dans le Fonds canadien d'acquisition de logements.**



Le Rental Protection Fund dispose d'une réserve d'acquisitions qualifiées qui dépasse déjà son mandat initial de 2 000 unités. De surcroît, plus de 80 organisations du secteur du logement communautaire y ont déposé une demande en moins de 6 mois. La demande est importante et l'impact pourrait être amplifié par effet de levier plus important.

Portefeuilles de fonds de placement immobilier (FPI)

Les biens immobiliers des FPI sont de bons candidats pour une acquisition, ils sont comparativement plus rentables à acheter et il y a de nombreux avantages à tirer d'un portefeuille d'acquisition collaboratif. Cela générerait également des produits de vente redéployables pour soutenir un investissement continu dans le logement locatif. En parallèle, les actifs plus anciens seraient vendus au secteur du logement communautaire et faciliteraient le renforcement immédiat du Fonds canadien d'acquisition de logements.

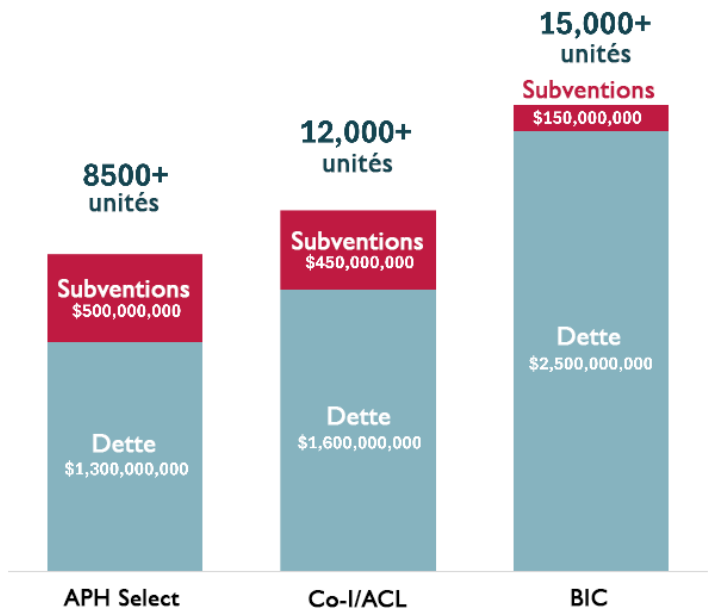


Cet impact pourrait être accru par des incitations fiscales complémentaires visant à réduire les coûts, mais surtout à encourager tous les types de propriétaires à vendre leurs biens au secteur du logement communautaire. Ce dernier bénéficierait ainsi d'un avantage concurrentiel sur le marché de l'acquisition de biens immobiliers, ce qui lui permettrait de se développer plus rapidement.

L'effet multiplicateur de ces éléments clés de ce portefeuille d'unités prêtes à être déployée permettrait :

- **d'assurer l'augmentation rapide de l'impact;**
- **de créer un effet de levier encore plus important pour les subventions fédérales;**
- **de réduire le coût par porte pour le gouvernement.**

Cela pourrait signifier plus de **15 000 unités garanties** (sous la BIC) ou plus de 12 000 unités garanties (sous le FACL de la SCHL) grâce aux effets de levier contre seulement 10 000 unités de base (ou moins dans le cadre de APH Select) et de plus importantes subventions fédérales.



Conclusion

Un mécanisme pancanadien d'acquisition de logements est la pièce manquante de la Stratégie nationale sur le logement. L'impératif politique d'enrayer la perte de l'offre de logements abordables et de protéger les locataires par l'acquisition est bien établi, et cette proposition répond à la façon de relever ce défi rapidement et globalement. Le secteur du logement communautaire a de solides antécédents en matière de construction, d'acquisition et de protection de logements abordables pour répondre aux besoins des communautés. En fait, une grande partie de l'offre actuelle de logements communautaires a été acquise sur le marché privé grâce à des programmes gouvernementaux qui ont débuté et ont pris fin il y a plusieurs dizaines d'années. En tant que promoteurs de cette solution, nous disposons d'une vaste expérience et de capacités étendues en matière de développement, d'acquisition, de gestion et d'exploitation de logements communautaires.

Nous disposons également d'un leadership et d'une structure de gouvernance engagés dans l'acquisition et l'exploitation de logements pour les Autochtones, par les Autochtones. C'est un élément central de notre mandat, car les besoins en logement et l'itinérance touchent de manière disproportionnée et injuste les ménages autochtones.

Le Fonds canadien d'acquisition de logements inc. est basé sur le modèle éprouvé établi par le Rental Protection Fund en Colombie-Britannique. Ce dernier a conclu un accord rapide avec le gouvernement de la Colombie-Britannique et a démarré ses activités en quelques mois seulement. Nous sommes en mesure de tirer parti de l'expérience de la Colombie-Britannique pour développer rapidement notre projet. En comparaison, les programmes administrés et mis en œuvre par le gouvernement prennent des années pour passer des engagements budgétaires à la mise en œuvre – nous ne pouvons pas nous permettre d'attendre.

Pour assurer son succès, un fonds d'acquisition doit être en mesure de mobiliser et de regrouper des capitaux provenant de sources multiples. Il doit entretenir des relations étroites avec les acheteurs et les vendeurs afin de conclure des transactions rapidement et prudemment. Il doit enfin avoir la capacité et l'expérience nécessaires pour démarrer et opérer dans les délais urgents requis afin de faire face à la crise du logement. Le Fonds canadien d'acquisition de logements présente tous ces avantages, et bien d'autres encore. Il ne manque plus qu'un engagement fédéral pour activer cette proposition à grand impact.

Personnes-ressources :

- Jill Atkey, directrice, jill@bcnpha.ca
- Ray Sullivan, directeur, rsullivan@chra-achru.ca
- Tim Ross, directeur, tross@chfcanda.coop

