Financement novateur du logement social et du logement abordable

INTRODUCTION

Le besoin constant de nouveaux logements abordables et la nécessité de préserver et de remettre en état le parc existant favorisent l'innovation en matière de financement de l'habitation. La SCHL a fait appel au consultant Tony Wellman pour résumer les dernières solutions de financement parallèles et les applications créatives des méthodes de financement classiques.

APERÇU

Dix types de mécanismes de financement sont décrits, ainsi que 24 exemples récents (essentiellement au Canada) d'application de ces mécanismes pour promouvoir le logement abordable.

1. **Initiatives de financement social**, comme les obligations à impact social, les investissements à retombées sociales et les fonds pour le logement.
2. **Sollicitation de dons** par des organismes de bienfaisance et des groupes voués aux personnes ayant des besoins particuliers et le financement participatif auprès du grand public.
3. **Utilisation de l'avoir propre** dans un ensemble d'habitation existant afin d'obtenir un meilleur taux d'emprunt pour l'entretien et les remises en état.
4. **Préservation des terrains pour le logement abordable** par des fiducies foncières communautaires.
5. **Restructuration des paiements de prêts**, notamment par les prêts hypothécaires avec participation à la plus-value.
6. **Fiducies de placement immobilier (FPI) pour le logement abordable** (aux États-Unis).
7. **Nouveaux partenariats** pour soutenir les fournisseurs de logements.
8. **Location viagère**, un mode d'occupation à mi-chemin entre la propriété et la location.
9. **Ententes de rénovation éconergétique** pour financer des rénovations.
10. **Financement tiré de nouveaux impôts**, comme une taxe sur la spéculation immobilière.

Fiducies de placement immobilier (FPI)

- La FPI à but lucratif achète un portefeuille d'ensembles locatifs, confie l'exploitation à une équipe de gestion professionnelle en vue d'un fonctionnement efficient, fait croître la valeur des propriétés et cherche à obtenir un rendement intéressant pour les investisseurs.
- Les FPI peuvent avoir une mission sociale, comme maintenir l'abordabilité des collectifs d'habitation.
- La Housing Partnership Equity Trust (HPET) est une fiducie de placement immobilier réunissant 12 organismes sans but lucratif aux États-Unis qui suivent ce modèle.
- Au moment de la recherche, il n'y avait aucune FPI canadienne connue ayant une visée sociale prépondérante.

CONSTATATIONS

Le secteur de l'habitation a évolué tant et si bien que le partenariat représente désormais la norme pour la création, le financement et la gestion des logements abordables, locatifs ou pour propriétaires-occupants, qu'il s'agisse de construction ou de rénovation.

- Le financement des logements abordables neufs provient souvent d'une combinaison de sources publiques et non gouvernementales, comme des organismes sans but lucratif, des philanthropes et des collectes de fonds à but unique.
- Ces sources de financement novatrices découlent de la complexification des secteurs de la finance et des hautes technologies ainsi que du besoin des parties prenantes d'obtenir des fonds autrement que par le gouvernement.

L'innovation consiste souvent à adapter des produits financiers du secteur privé aux fins du logement social ou abordable.

- L'avoir propre dans les ensembles de logements abordables existants peut servir à financer des remises en état ou des améliorations, à l'instar des propriétaires-occupants qui contractent un prêt sur l'avoir propre foncier ou un prêt de second rang pour faire des rénovations.

- La FPI, un mécanisme qui regroupe des collectifs d'habitation pour réaliser des économies d'échelle et rapporter des profits aux investisseurs, a été réorientée afin de gérer de multiples ensembles de logements abordables pour le bienfait social des résidents.
- La technologie peut faciliter les communications et la répartition des risques, notamment par le financement participatif et les fonds et les obligations à visée sociale.

Si certaines approches conviennent mieux à un ensemble unique, d'autres sont bien adaptées aux initiatives ou ensembles multiples.

- Solliciter des dons, puiser dans l'avoir propre et conclure des ententes de rénovation éconergétique sont tous des moyens qui conviennent au niveau d'un ensemble.
- Les obligations à impact social, les fiducies foncières communautaires et les logements en location viagère fonctionnent à plus grande échelle en créant une source de financement pour de nombreux ensembles de logements.
- Les modes de financement novateurs peuvent combler des besoins de logement de diverses façons : en rendant l'accès à la propriété plus abordable, en créant des ensembles locatifs neufs ou en finançant l'exploitation de logements existants (voir la figure 1).

Accès à des capitaux et à des terrains pour bâtir des logements abordables

- Le financement en ligne (ou financement participatif) offre une nouvelle façon de trouver des capitaux.
- D'importants capitaux appartenant à des fondations ou à des fiducies, par exemple, sont consacrés au logement par des instruments de financement social, comme l'obligation ou le fonds à visée sociale.
- Les dons de terrains, la densification d'aménagements existants et les fiducies foncières sont autant de moyens d'augmenter l'offre et de faire diminuer le coût des terrains, surtout dans les zones urbaines.
- En Colombie-Britannique, une taxe sur la spéculation foncière vient financer la création de logements abordables.

Outils pour financer les remises en état

- Le pouvoir d'« achat en masse » des grandes organisations peut aider à obtenir des taux d'intérêt concurrentiels pour le refinancement. Deux exemples donnés dans le rapport, une association de coopératives d'habitation et un programme d'infrastructures d'un gouvernement provincial, montrent la possibilité d'offrir aux administrateurs de logements des taux d'emprunt inférieurs.
- Les ententes de rénovation éconergétique favorisent la modernisation des logements. Elles sont financées par des entreprises de services éconergétiques en fonction des économies attendues.

Figure 1 : Le financement novateur peut permettre l'accès à des propriétés abordables, la construction d'habitations ou l'exploitation de logements existants.

	Accès abordable à la propriété	Logements sociaux neufs	Maintien de la viabilité, entretien et remise en état	Commentaires
Solutions de financement parallèles, participation à la plus-value	Oui	Le mécanisme de paiement différé du prêt de second rang jusqu'au refinancement présente un certain potentiel.		Semblent aller à contre-courant des nouvelles règles hypothécaires.
Financement social : obligations, fonds d'investissement social	Oui	Oui	Oui	Succès de la première obligation canadienne à impact social.
Partenariats	Oui	Oui	Oui	Essentiels dans toutes les situations.
Dons, collectes de fonds	Limités, mais utilisés par Habitat pour l'humanité.	Conviennent aux ensembles de logements répondant à des besoins particuliers, entre autres ceux des personnes âgées.	Conviennent le mieux aux améliorations précises et aux remplacements.	Dons de terrains ou terrains en dessous du prix du marché souvent disponibles.
Location viagère	Solution de rechange à la propriété.	Pourrait devenir une solution de rechange.		
Diverses options de renouvellement ou de refinancement			Peuvent libérer de l'avoir propre pour les réparations, entre autres, et diminuer les versements mensuels.	Disponibles pour les coopératives à l'heure actuelle, ainsi que pour les organismes sans but lucratif en Ontario.
Fiducies foncières communautaires	Peuvent fixer les prix et les conditions de l'abordabilité.	Oui	Pourraient aussi acquérir des logements abordables existants.	
Ententes de rénovation éconergétique			Oui	Les entreprises de services éconergétiques sont actives dans le secteur non résidentiel depuis de nombreuses années. Leur intérêt pour le secteur résidentiel est plus récent.
Fiducies de placement immobilier		Très grand potentiel.		Pas encore un facteur au Canada.
Financement participatif	Regorge de possibilités, l'imagination étant sa seule limite.			
Financement à partir de l'impôt foncier	L'imposition de la spéculation ou des reventes précipitées, par exemple, pourrait contribuer au financement de logements sociaux et de logements abordables.			La Colombie-Britannique a créé un précédent.

CONSÉQUENCES

Les pressions démographiques et l'historique du secteur du logement abordable peuvent favoriser l'innovation en matière de financement. Ainsi, puisqu'un grand nombre d'ensembles approchent de l'échéance de leur prêt hypothécaire à long terme, les administrateurs de logements cherchent de nouvelles façons de réduire leur taux d'emprunt ou de libérer leur avoir propre pour la remise en état des logements au moment du renouvellement. Dans la même veine, les grandes cohortes de Canadiens prêts à prendre leur retraite qui se heurtent au coût élevé des logements dans certaines régions encouragent une flexibilité accrue des options de financement, dont la « location viagère », qui allie des caractéristiques de la propriété et de la location.

Ces modes de financement novateurs pourraient se répandre au pays grâce à des ressources éducatives et à des ensembles de logements de démonstration. Les fournisseurs de logements ont besoin de conseils sur le refinancement, la négociation du meilleur taux possible au renouvellement de leur prêt et l'utilisation d'obligations à impact social. Quant à la mise en place d'un portail de financement participatif, à la promotion de la densification d'aménagements existants ou aux ententes de rénovation éconergétique, ce sont tous des moyens à la portée des organismes-cadres du secteur tertiaire pour soutenir de nouveaux modes de financement.

Les stratégies de participation à la plus-value et les obligations à impact social demeurent d'excellentes idées pour des projets pilotes dans le cadre de partenariats publics-privés.

Certaines sources de financement novatrices, notamment les stratégies de participation à la plus-value et le refinancement hypothécaire, gagneraient peut-être à ce que le gouvernement revoit ses règlements ou ses lignes directrices en la matière, tandis que d'autres se prêteraient bien à une loi sur la protection des consommateurs, comme la Loi sur les baux viagers du Manitoba.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *Financement novateur du logement social et abordable au Canada* (https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/innovative_financing_approaches.pdf)*

* Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

Gestionnaire(s) de projet :
Sandra Baynes
Besoins en matière de logement
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant :
Tony Wellman

© 2018 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 17-12-18 69453

schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer ce qui est sécuritaire et adéquat dans leur cas précis. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques décrits dans cette publication.