

LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

Inspirations d'ailleurs pour agir ici



Corporation
de développement
communautaire de
Côte-des-Neiges

Mai 2019

**ALLAN
GAUDREULT**

ANALYSTE-CONSEIL

Tél. : 514.278.1043
Cell. : 514.915.1043

info@allan-gaudreult.ca
www.allan-gaudreult.ca

**PROJET
IMPACT
COLLECTIF**

Realisé par
Centraide du Grand Montréal



TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
1 Méthodologie	6
2 Survol de quelques écosystèmes de logement social et abordable	7
2.1 Les tendances mondiales	7
2.2 Écosystème canadien	9
2.2.1 Québec	11
2.2.2 Colombie-Britannique	13
2.2.3 Ontario	16
2.3 États-Unis	18
2.4 Australie	20
2.5 Royaume-Uni	23
2.6 France	26
3 Pratiques de financement et de développement	30
Financement d’initiative publique	
Fiche 1 – BC Housing : Logements modulaires temporaires	32
Fiche 2 – États-Unis: Low Income Housing Tax Credit	34
Fiche 3 – Société d’habitation et de développement de Montréal : Programme d’acquisition de logements locatifs	36
Fiche 4 – Ville de Toronto: Open Door Affordable Housing Program	38
Fiche 5 – Australie : National Rental Affordability Scheme	42
Fiche 6 – France : Prêt locatif à usage social	45
Financement hybride	
Fiche 7 – Association des GRT du Québec : Projet Créneau	48
Fiche 8 – BC Housing : Initiative de rénovation de maisons de chambres	50
Fiche 9 – BC Housing: Partenariat HousingHub et United Church	52
Fiche 10 – Fonds d’investissement de Montréal : Prêt de capital patient	56
Fiche 11 – Vancouver Community Land Trust: Fiducie foncière et financement hybride	58
Financement autonome	
Fiche 12 – Royaume-Uni : Affordable Homes Programme	63
4 Synthèse des observations et pistes de travail	65
Conclusion	72
Annexe – Membres du Chantier logement abordable de Côte-des-Neiges	74

Introduction

La présente étude s'inscrit dans la démarche de planification stratégique du quartier Côte-des-Neiges. Ce processus, qui s'est étalé sur plus qu'un an, a rassemblé des organismes communautaires, des résidents du quartier et des représentants d'une grande diversité de partenaires. La démarche a permis l'identification de cinq priorités collectives pour le quartier :

- L'accès au logement abordable;
- La salubrité des logements;
- L'accès aux emplois de qualité;
- Le développement de réponses dynamiques et participatives aux besoins de base;
- Des actions pour briser les barrières linguistiques.

Un plan d'action a été adopté pour chacune des priorités et des chantiers de travail ont été créés afin d'amorcer la démarche. Ce projet de recherche, qui s'est réalisé grâce au soutien financier du Projet impact collectif de Centraide du Grand-Montréal, s'inscrit dans le plan d'action du Chantier logement abordable, dont les membres sont identifiés en annexe.

Le quartier de Côte-des-Neiges est confronté à de nombreux défis en matière de logement. On y trouve une proportion importante de logements insalubres et le quartier possède peu de logements sociaux par rapport aux besoins de sa population. Les logements de trois chambres à coucher et plus sont rares et chers, créant une situation de surpeuplement pour beaucoup trop de familles. Le quartier présente peu d'opportunités de développement de nouveaux logements en raison de la rareté de terrains constructibles. Cependant, plusieurs pourvoyeurs d'habitation sociale des secteurs public et communautaire appuient la population, en collaboration avec divers organismes du milieu. De plus, bien que son aménagement ne soit pas planifié à court terme, le terrain Blue Bonnets présente une opportunité exceptionnelle et l'inclusion de logements sociaux et abordables sur ce site est incontournable.

Le Chantier logement abordable a confié au consultant le mandat d'effectuer une recension d'approches et de modèles innovateurs pour le développement et le financement de logements sociaux et abordables au Québec, au Canada et au niveau mondial. Les membres du Chantier affirment la responsabilité fondamentale des gouvernements dans le financement et la création du logement social. L'exercice entrepris devrait permettre de compléter, du moins en partie, les outils déjà utilisés dans le quartier et d'identifier des approches innovantes pour la construction et la rénovation, en complémentarité avec l'action gouvernementale. Le projet visait également à créer des contacts avec des organismes, personnes ressources et acteurs clés pouvant à long terme soutenir les efforts locaux et établir des partenariats.

Le Chantier a pris en considération les pistes de travail dégagées par AmplifierCdN, dont la démarche d'écoute ethnographique menée en 2017 a placé les questions de logement au cœur des enjeux sociaux dans le quartier. Le rapport a notamment proposé que CDN devienne un laboratoire d'innovation par le biais d'un grand projet immobilier. Le Chantier s'est également inspiré de la démarche de l'Alliance des propriétaires d'habitation sans but lucratif du Grand Montréal (Alliance). Ses objectifs de concertation, de consolidation et de développement continu

de l'écosystème montréalais de logement social et communautaire permettraient d'accroître le développement immobilier solidaire.

Les cas que nous avons décrits ont été choisis en collaboration avec les partenaires du Chantier et certaines pratiques ont été laissées de côté, notamment en matière d'accèsion à la propriété. Certaines pratiques reconnues n'ont pas fait l'objet de description dans notre document car elles ont été documentées en d'autres lieux.

Le document présente d'abord un survol des tendances mondiales en matière de financement et de développement du logement social et abordable. Les écosystèmes du Canada, des États-Unis, de l'Australie, du Royaume-Uni et de la France ont ainsi été examinés. Les pratiques les plus représentatives de ces pays ainsi que les plus utiles à la démarche de CDN ont ensuite été décrites au moyen de fiches synthétiques. Nous présentons enfin une synthèse des observations ainsi que des pistes de travail qui devraient selon nous être explorées.

1 Méthodologie

Les informations présentées dans le présent rapport ont été recueillies en trois volets :

- Recherche documentaire et cueillette de données quantitatives sur les sites Web spécialisés : organismes communautaires, gouvernements et sociétés paramunicipales ou gouvernementales;
- Entrevues en personne et entrevues téléphoniques avec des personnes ressources;
- Échanges par courriel avec des personnes ressources.

Un premier survol de la documentation disponible a été effectué en vue de clarifier les tendances lourdes en matière de développement et de financement du logement social et abordable au plan international. Un certain nombre de pratiques ont été identifiées et sommairement décrites dans un document de discussion élaboré par le consultant. Les discussions avec les membres du Chantier sur le logement abordable, en novembre et en décembre 2018, ont permis de circonscrire les axes de recherche et de cibler les pratiques d'intérêt pour le Chantier.

Un rapport d'étape décrivant les principales pratiques canadiennes innovantes et potentiellement adaptables à la situation de Côte-des-Neiges a ensuite été présenté au Chantier en décembre 2018. Les pratiques ont été décrites sous forme de fiches synthétiques dont la structure a été préalablement approuvée par le Chantier.

Le Chantier a pris connaissance de la version préliminaire du rapport final en mars 2019 et des commentaires ont été formulés. La version finale du rapport comprend, en plus des pratiques canadiennes, une recension d'initiatives provenant de divers pays dont le choix a été validé au cours de la démarche : États-Unis, Australie, Royaume-Uni et France.

Conformément aux attentes du Chantier, une liste des organismes et des personnes susceptibles de fournir des conseils relatifs à l'adaptation des pratiques, lorsque pertinent, sera dressée par le consultant et soumise à la CDC.

2 Survol de quelques écosystèmes de logement social et abordable

2.1 Les tendances mondiales

À travers le monde, les grands chantiers de construction de logements sociaux sont choses du passé. La revue de littérature montre que les politiques publiques de soutien à l'habitation sociale examinées au niveau international focalisent sur la rénovation et sur le redéveloppement des parcs de logements sociaux constitués au cours du XXe siècle.

Les grandes villes du monde occidental souffrent toutes de divers phénomènes liés à la pénurie de logements abordables et plusieurs études montrent que les prix des logements continuent à croître plus vite que les revenus. Malgré l'acuité et la pluralité de ces phénomènes, peu de gouvernements s'y attaquent de front. Ils doivent pour ce faire affronter plusieurs obstacles, dont la primauté des valeurs du libre marché et les coûts importants liés à la réalisation de nouveaux ensembles résidentiels. Hors de l'Amérique du Nord, l'offre locative résidentielle est surtout le fait de petits propriétaires et de petits investisseurs, ce qui complexifie le marché.

Certains pays comme les Pays-Bas semblent graduellement tourner le dos au logement social alors que le Royaume-Uni et la France poursuivent leurs investissements de manière constante. Les États-Unis ont pratiquement cessé de développer le logement social et opté pour le logement abordable financé par le système fiscal.

Les gouvernements s'impliquent en habitation d'abord pour réguler un marché résidentiel dysfonctionnel qui demeure chroniquement incapable, sans aide, de fournir du logement locatif abordable. L'offre de logements locatifs privés est insuffisante dans l'ensemble des pays étudiés. C'est pourquoi les efforts des gouvernements qui s'en préoccupent tentent d'influer de multiples façons sur l'offre de logement abordable, encourageant à la fois la production de logements privés ainsi que le logement social développé par des organismes communautaires, publics ou parapublics issus des collectivités locales.

Au Canada, l'étude montre que plusieurs programmes et initiatives soutenus par des fonds publics s'adressent à tous les types de promoteurs, qu'ils proviennent du secteur privé comme du secteur à but non lucratif. C'est particulièrement le cas en Ontario et en Colombie-Britannique où les ressources communautaires dédiées au développement, comme les GRT du Québec, sont moins présentes et où les pouvoirs publics souhaitent assurer une production de logements suffisante et conforme à leurs objectifs.

Notre étude met en évidence certaines lignes fortes au plan du développement du logement social et abordable et de son financement:

- Rôle déterminant des municipalités : Soutien à l'acquisition de terrains, soutien financier, réglementation favorisant l'inclusion, revitalisation des quartiers;
- Rôle accru du capital privé dans le financement à long terme et dans les investissements en partenariat;
- Soutien public des initiatives communautaires de développement et encouragement à la professionnalisation et à l'amélioration des pratiques de gouvernance et de gestion de ce secteur;

- Gestion dynamique des actifs immobiliers : Gestion de portefeuille, subventionnement croisé, renouvellement des actifs et autofinancement.

De manière générale les approches de financement de nouveaux logements observées au niveau mondial s'éloignent du ciblage des populations et de l'aide au logement selon les revenus. Les programmes distinguent clairement la composante offre de logement de la composante d'aide au loyer ¹. La construction de logements visant les populations plus fragiles est exceptionnelle; c'est le cas de la France qui poursuit son aide aux ménages plus défavorisés, comme nous le verrons. L'aide à ces ménages se présente généralement sous diverses formules d'aide à la personne superposées à l'aide à la pierre. Les allocations au logement – plus généreuses que celles que l'on pratique au Québec – contribuent indirectement à la viabilité des projets, en permettant aux pourvoyeurs de charger des loyers plus élevés, ce qui facilite le financement de leur portefeuille et son auto développement. Ce niveau de loyer varie selon les programmes qui visent à combler un marché intermédiaire, entre le loyer dit « social » et le loyer de marché.

En complément, certains gouvernements soutiennent les citoyens à revenus moyens en facilitant leur parcours résidentiel vers l'accession à la propriété abordable. Cette approche est perçue comme un moyen de libérer des logements locatifs, en plus d'aider à constituer un patrimoine familial. On observe d'ailleurs qu'une portion non négligeable du parc social de certains pays a fait l'objet de cessions à des particuliers, afin de renflouer les coffres des promoteurs de nouveaux logements.

¹ Pomeroy, Steve et Sarah Phinney (2016). *Adding to Rental Supply: Review of International Rental and Social Housing Policies and Programs*. Carleton University Centre for Urban Research and Education (CURE).

2.2 Écosystème canadien

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) estimait en 2010 qu'environ 613 500 logements sociaux profitaient de subventions fédérales à long terme au Canada. À ce parc se greffaient quelque 130 000 unités supplémentaires recevant une aide financière provinciale². Le portefeuille canadien de logements sociaux compte probablement autour de 800 000 unités à la fin de la présente décennie, considérant la poursuite du développement de logements sociaux et abordables dans le cadre d'initiatives locales ou provinciales.

On distingue trois périodes de développement du parc social au Canada :

- Période des années 1960 à 1993, où les programmes fédéraux et les ententes à coûts partagés ont permis d'aménager l'essentiel du parc de logement social;
- Période de 1994 à 2001 où certaines provinces se sont investies pour combler – bien que partiellement – le retrait unilatéral du gouvernement fédéral;
- Période de 2002 à ce jour, marquée par le retour du gouvernement fédéral dans le financement de nouveaux logements sociaux et la mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement annoncée en 2017.

À l'exception de quelques initiatives ponctuelles antérieures aux années 1960, la période du début des années 1960 à 1993 se caractérise par l'implantation du logement public à travers le Canada. Elle marque également l'essor, au cours des années 1970, du logement communautaire facilité par les programmes d'aide aux coopératives et aux OBNL et par la mise sur pied de groupes de ressources techniques dans la plupart des provinces.

La participation du gouvernement fédéral a été déterminante dans l'ensemble du Canada depuis les années 1960. Bien que le logement soit de compétence provinciale, les coûts importants impliqués dans l'aménagement de nouveaux logements et dans l'aide aux ménages démunis ont rendu nécessaire la création de programmes d'aide fédéraux administrés par la SCHL ainsi que la mise en œuvre d'ententes de financement fédérales-provinciales-territoriales, administrées par les agences d'habitation provinciales ou territoriales. La contribution des municipalités a également été nécessaire. Le gouvernement fédéral, par ses interventions en habitation, administrées par la SCHL, remplit également son rôle de régulation économique, notamment en influant sur l'offre de logements et en offrant divers produits financiers dont l'assurance prêt hypothécaire (APH).

La seconde période est provoquée par l'abolition, en 1993, de l'aide financière fédérale pour la réalisation de nouveaux logements sociaux, par le gouvernement conservateur de Mulroney. La SCHL a toutefois maintenu son aide aux ensembles d'habitation existants, en conformité aux ententes d'exploitation conclues avec les organismes pourvoyeurs de logements, dans le cadre de programmes fédéraux unilatéraux ou dans le cadre de programmes à frais partagés.

À compter de 1994, certaines provinces ont fait le choix de suppléer au retrait du fédéral et ont mis en place leurs propres programmes d'aide au logement social et communautaire et au logement abordable. Ce sera le cas du Québec et de la Colombie-Britannique (CB).

² SCHL (2011). *L'Observateur du logement au Canada 2011*. Section *L'évolution du logement social au Canada*, p. 140.

On devra attendre 2002 pour la troisième période, marquée par un retour significatif du fédéral dans le financement du logement social et abordable³. Les programmes provinciaux et les fonds fédéraux ont contribué, notamment au Québec et en CB à une croissance accélérée du parc de logements sociaux et abordables. Ainsi, ces deux provinces ont à elles seules fourni plus de 70 000 des 91 000 unités abordables produites au Canada depuis 2001 (77 %) ⁴. Elles ont également soutenu financièrement les GRT durant cette période.

En 2017, le gouvernement fédéral a annoncé sa nouvelle Stratégie nationale sur le logement (SNL), qui met de l'avant un ensemble de produits financiers et de subventions en vue de la réalisation de nouveaux logements sociaux et abordables et pour assurer la consolidation du parc existant. Les initiatives annoncées totalisent une valeur de 40 milliards de dollars sur dix ans.

Le contexte québécois est également caractérisé par l'absence de programmation annuelle du programme AccèsLogis Québec, une première depuis le lancement du programme en 1997. Selon les informations disponibles, alors que la SHQ disposait habituellement de budgets annuels d'environ 250 M\$ affectés à ce programme, les sommes alloués par le gouvernement du Québec (250 M\$ sur cinq ans) permettront seulement de compléter certains projets en planification ⁵.

De son côté, d'ici 2021, la Ville de Montréal vise à développer 12 000 logements sociaux et abordables, dont 6 000 logements sociaux et communautaires et 6 000 logements abordables. Elle déploiera à cet effet un ensemble de mesures selon les axes suivants :

- Le financement du développement de logements sociaux et communautaires, incluant l'adoption d'un règlement d'emprunt de 50 M\$ sur 10 ans pour l'achat d'immeubles ou de terrains à des fins de développement de logements sociaux et communautaires;
- L'adoption d'un nouveau règlement d'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux;
- L'aide à de nouveaux modèles de logement abordable;
- L'aide à la rénovation de logements pour sauvegarder les logements sociaux et abordables existants;
- Le soutien à l'acquisition de propriétés abordables ⁶.

³ Pour plus d'information sur le financement du logement social et abordable à travers le Canada et les diverses ententes bilatérales relatives à la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral, voir le site de la SCHL :

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/provincial-territorial-programs-information> , consulté le 8 février 2019.

⁴ Pomeroy, Steve, Nicholas Gazzard et Allan Gaudreault (2019). *Promising practices in affordable housing. Renovating. Evolution and innovation in BC and Quebec*. Étude réalisée pour Canadian Housing Policy Roundtable, février 2019. À consulter : <http://www.focus-consult.com/canadian-housing-current-insights/>

⁵ Source :

<http://agrtq.qc.ca/wp-content/uploads/Communiqu%C3%A9-AGRTQ-Budget-2019.pdf> , consulté le 11 avril 2019.

⁶ Source :

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337,143154492&_dad=portal&_schema=PORTAL , consulté le 11 avril 2019.

2.2.1 Québec

Le parc de logement social

On estime que le Québec compte environ 157 000 logements sociaux et communautaires. Le Tableau 1 indique que près de la moitié du portefeuille québécois (47 %) est constitué des 74 000 logements administrés par les offices d'habitation (OH, administrant leurs propriétés et celles de la Société d'habitation du Québec, la SHQ) ou par des sociétés paramunicipales, à Montréal et à Québec.

Un processus de regroupement des OH est en cours de réalisation et en février 2019, on dénombrait au Québec 443 OH, selon le site Web de la SHQ.⁷ Les coopératives d'habitation, au nombre de 1 300, détiennent environ 30 000 logements, alors que les organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL), environ 1 200 organismes, possèdent un parc de 53 000 unités, le tiers du parc social et communautaire.

Tableau 1 : Parc de logement social du Québec, selon le mode de gestion

Mode de gestion	N. unités	%
Offices d'habitation et sociétés paramunicipales	74 040	47%
Coopératives d'habitation	30 000	19%
Organismes à but non lucratif d'habitation	53 000	34%
Total logements sociaux et communautaires	157 040	

Sources : sites Web de SHQ, CQCH, RQOH, ROHQ, SHDM, OMHQ et OMHM; compilation et présentation Allan Gaudreault.

On dénombre également environ 11 000 logements abordables d'initiative privée dont la réalisation a fait l'objet de programmes fédéraux d'aide aux entrepreneurs avant 1994 (environ 7 650 unités) ou du programme Logement abordable Québec (LAQ) volet privé (3 180 unités).

Le financement du logement social

Les programmes d'aide au logement social et communautaire du gouvernement du Québec sont administrés par la SHQ, fondée en 1967.

Près de 78 % du parc de logements sociaux et communautaires du Québec a été mis en place au cours des trois décennies précédant le retrait fédéral de 1993 (en excluant les unités de supplément au loyer, les unités du PAREL, les logements sur les réserves et les programmes pour entrepreneurs privés). Durant cette période, environ 75 % des unités ont été financées par des programmes à frais partagés et environ 19 % par le biais de programmes fédéraux unilatéraux⁸.

⁷ Selon le site Web de la SHQ, consulté le 8 février 2019 : « Le 1^{er} janvier 2018, 15 nouveaux OH, issus du regroupement de 100 OMH, ont été créés par une fusion volontaire ou par une déclaration de compétence d'une municipalité régionale de comté (MRC). On dénombre maintenant 443 offices d'habitation au Québec. Par ailleurs, 29 autres projets de regroupement sont en analyse. Ces projets concernent 169 OMH. » : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/regroupementoh.html>.

⁸ Source: *Canadian Housing Statistics*, 1993 et 1994.

Des programmes unilatéraux provinciaux ou municipaux, notamment ceux de la Ville de Montréal, administrés par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) ont permis de diversifier les sources de financement (voir à ce sujet la fiche relative au programme PALL).

Après 1994, les programmes administrés par la SHQ, Programme d'achat-rénovation (PARCO) et AccèsLogis Québec (ACL), ont ensemble enrichi le portefeuille québécois de plus de 500 unités par année jusqu'en 2001. Ces programmes se distinguent des programmes fédéraux premièrement par le remplacement des subventions continues à l'exploitation par des subventions de capital de la SHQ et par des contributions financières diverses versées par les collectivités locales, notamment par les municipalités.

Certaines programmations des initiatives de la SHQ ont fait l'objet de partages des coûts avec le gouvernement fédéral à compter de 2002, notamment grâce aux programmes ACL et Logement abordable Québec – volet social et communautaire et volet privé (LAQ). AccèsLogis, décrit par la SHQ comme un programme susceptible de recevoir des fonds fédéraux et dont la production cumulative atteint plus de 30 000 unités, a déjà traversé deux décennies et a « survécu » à des gouvernements aux orientations variées. Il est devenu un outil majeur pour l'État québécois, avec une production annuelle moyenne de 1 750 unités au cours des dix dernières années.⁹

Des initiatives complémentaires, dont celle du Fonds d'investissement de Montréal (FIM, décrit à la section 3), ont permis, depuis 1997, la réalisation de nombreux projets d'achat-rénovation, totalisant plus de 900 unités, dans le Grand Montréal.

Au moment où le présent rapport a été publié, les discussions relatives à nouvelle entente sur le logement abordable entre le gouvernement du Québec et le gouvernement fédéral se poursuivaient.

Pratiques décrites

Nous avons retenu les pratiques québécoises suivantes aux fins de la présente démarche :

- *Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)* : Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) : Acquisition de propriétés sur le marché privé, rénovation par la SHDM et gestion immobilière par des organismes communautaires. (Fiche 3)
- *Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)* : Projet Créneau : Nouveau modèle de résidences à but non lucratif pour aînés, fondé sur le continuum de services et financé par des sources non gouvernementales. (Fiche 7)
- *Fonds d'investissement de Montréal (FIM)* : Prêt de capital patient utilisé comme mise de fonds applicable à des projets d'achat-rénovation, donnant ainsi accès au financement bancaire. (Fiche 10)

⁹ Données fournies par l'AGRTQ.

2.2.2 Colombie-Britannique

Le parc de logement social

Le portefeuille de logement social de la Colombie-Britannique (CB) est estimé à environ 113 000 unités sous diverses formes de gestion. Selon des sources diverses (CHF-BC et BCNPHA), on dénombre actuellement dans cette province 262 coopératives à but non lucratif détenant 14 733 logements. On recensait également, en 2012, 895 OBNL possédant 55 000 unités, en plus de 7 000 unités de lits. Les sources manquent pour établir le mode de gestion des autres logements sociaux, représentant environ 36 000 unités.

Tableau 2 : Parc de logement social de la Colombie-Britannique selon le mode de gestion

Mode de gestion	N. unités	%
Logement public et statut non déterminé	36 267	32%
Coopératives d'habitation	14 733	13%
Organismes à but non lucratif d'habitation	62 000	55%
Total logements sociaux et communautaires	113 000	

Sources : CHF-BC et BCNPHA, compilation et présentation Allan Gaudreault.

Le financement du logement social

La province de CB, a confié à sa société de la Couronne, connue maintenant comme BC Housing (BCH), l'administration des programmes d'habitation. BCH a été fondée en 1967.

Environ 60 % du parc de la CB a été constitué au cours des années 1960-1993. Pour cette période de production, les programmes fédéraux unilatéraux représentent environ 33 % du parc, comparativement aux programmes créés dans le cadre des ententes à frais partagés, comptant pour 67 %.¹⁰

BCH est demeurée active, bien qu'à un rythme ralenti, durant la période suivant le retrait fédéral de 1993 : sa production annuelle moyenne a alors atteint environ 800 unités.

À compter de 2002, avec le retour du gouvernement fédéral, la province a doublé sa production annuelle et déployé environ 36 000 logements sociaux et abordables, en moyenne 1 700 unités par année, culminant avec quelque 6 000 unités produites en 2017-2018. Ce niveau de production est le résultat combiné du financement unilatéral de la province et de manière complémentaire, de programmes à frais partagés avec le gouvernement fédéral. En 2018, Victoria et Ottawa ont conclu une entente de 990 M \$ pour divers programmes et initiatives qui s'étendront sur dix ans.

La province a l'intention de réaliser 114 000 nouveaux logements abordables sous diverses tenures. Les mesures mises de l'avant visent d'abord à assurer une offre locative accrue pour réguler le marché privé et pour encourager les initiatives porteuses de logements abordables

¹⁰ Source: *Canadian Housing Statistics* 1993 et 1994.

issues des secteurs privé, communautaire et confessionnel. En complément, elle offre aux familles dont le chef de ménage est au travail et gagnant moins de 35 000 \$ par année une allocation au logement. Ce programme est le Rent Assistance Program (RAP) qui offre des prestations moyennes de 405 \$ par mois.

Certaines initiatives émergent de manière déterminante en matière de développement.

- *Rôle étendu de la BC Housing :*
 - À la suite du retrait fédéral, la société a choisi d'étendre son champ d'action et d'offrir ses propres programmes, assurant ainsi une production continue et la rétention d'une précieuse expertise.
 - Elle a également obtenu le statut de prêteur en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (LNH), ce qui lui a permis d'offrir du financement de construction et de faciliter l'obtention du financement hypothécaire à long terme, à des taux avantageux.
 - Consolidation de l'administration de divers programmes d'aide au logement et à l'hébergement pour diverses clientèles et conclusion d'une entente relative à la prise en charge de l'administration des programmes de logement social fédéraux.

- *Community Partnership Initiative (CPI)*
 - Forte de ses réalisations des années 1990, BC Housing a mis en œuvre le CPI en 2001.
 - Le programme permet les contributions locales de divers partenaires, l'aide financière de la province et des prêts à taux réduits, avec comme résultat une offre de logements à loyer modéré. Un des critères de participation au programme est de réaliser des projets ne requérant aucune aide financière continue.

- *Création du HousingHub (HH)*
 - Plus récemment, BC Housing a créé une division spécialisée sous le nom de HousingHub. Elle se concentre sur la création de partenariats visant la production de logements abordables d'initiative privée et communautaire.
 - Les succès obtenus dans le cadre du programme CPI ont incité BC Housing et HousingHub à privilégier et à promouvoir l'approche de gestion de portefeuille. Cette approche se distingue de l'approche traditionnelle consistant à réaliser un seul projet par pourvoyeur de logements. Les actifs d'un partenaire, qu'il s'agisse de terrains, de fonds propres, ou d'avoire propre foncier, sont ainsi canalisés vers la réalisation de nouveaux logements. Dans certains projets, le financement de projets sur différents sites assure une masse critique favorable et la possibilité de financement croisé entre projets, pour aider les ménages à plus faible revenu.

Pratiques décrites

Les pratiques suivantes ont été retenues aux fins de la démarche de recherche :

- *BC Housing* : Logements modulaires implantés sur des sites temporaires pouvant loger les sans-abris en milieu urbain. (Fiche 1)
- *BC Housing* : Initiative d'acquisition et de rénovation de maisons de chambres situées dans des édifices patrimoniaux, en partenariat privé-public. (Fiche 8)
- *BC Housing*: Partenariat HousingHub et United Church: Mise à contribution des actifs immobiliers de la congrégation comme levier de développement. (Fiche 9)
- *Vancouver Community Land Trust* : Partenariat avec la municipalité pour la création d'une fiducie foncière communautaire, fondé sur le financement hybride et une approche de gestion de portefeuille. (Fiche 11)

2.2.3 Ontario

Le parc de logement social

Environ 268 000 unités forment le parc de logement social de l'Ontario. Plus de la moitié du portefeuille (53 %) est sous la responsabilité de sociétés municipales nommées, en vertu de la loi sociétés d'habitation locales (SHL) ou de sociétés municipales à but non lucratif (SMBNL) ou encore d'organismes cumulant ces deux statuts. Les coopératives administrent environ 16 % du parc et les OBNL un peu moins du tiers (31 %).¹¹

Tableau 3 : Parc de logement social de l'Ontario selon le mode de gestion

Mode de gestion	N. unités	%
Sociétés municipales d'habitation	140 658	53%
Coopératives d'habitation	44 003	16%
Organismes à but non lucratif d'habitation	83 227	31%
Total logements sociaux et communautaires	267 888	

Source : SSL, compilation et présentation par Allan Gaudreault

Une étude de la Ontario Non-Profit Housing Association (ONPHA) indique qu'en 2016, 171 000 ménages ontariens étaient inscrits aux listes d'attente pour des logements abordables. La Société des services de logement (SSL ou HSC pour Housing Services Corporation) a par ailleurs établi en 2014 que les réserves de capital en vue du maintien en état des immeubles étaient déficitaires de plus de 1,5 milliard \$.

Le financement du logement social

Historiquement, les programmes d'aide au logement ont généralement été administrés par la Ontario Housing Corporation (OHC), créée en 1964. Une nouvelle société de la Couronne, la Ontario Mortgage and Housing Corporation (OMHC) a été créée en 2015 et elle assume de nouvelles responsabilités de nature essentiellement financière découlant de ses anciennes responsabilités de livraison des programmes gouvernementaux.

Environ 76 % du parc social de l'Ontario a été constitué au cours des années 1960-1993. Pour cette période, les programmes fédéraux unilatéraux représentent environ 33 % de la production, comparativement aux programmes créés dans le cadre des ententes à frais partagés, comptant pour 67 % des réalisations. On note par ailleurs que plus de 21 000 unités d'initiative privée ont été financées dans le cadre de programmes fédéraux durant cette période ¹².

Contrairement au Québec et à la Colombie-Britannique, l'Ontario a cessé son aide au développement de nouveaux logements sociaux à la suite du retrait du gouvernement fédéral. Le gouvernement conservateur de Mike Harris, a décidé dès son arrivée au pouvoir, en 1995,

¹¹ Social Housing Services Corporation (2008). *Ontario Social Housing Primer*. Update, December 1, 2008.

¹² Source: *Canadian Housing Statistics* 1993 et 1994.

d'annuler le financement provincial du développement de tous les projets d'habitation d'initiative communautaire en planification. De nombreuses mesures ont ensuite été mises en œuvre pour privilégier le développement du logement abordable d'initiative privée. Le réseau des GRT a pratiquement disparu durant la décennie.

L'Ontario a conclu avec le gouvernement fédéral une entente de transfert du logement social existant en 1999. Elle a profité de l'occasion pour effectuer un virage important en 2002, en transférant cette responsabilité aux municipalités. L'Ontario est depuis ce temps la seule province où le logement social est de responsabilité municipale.

L'adoption de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* a consacré le transfert de responsabilité du logement social aux municipalités en créant 47 Gestionnaires de services municipaux regroupés (GSMR) – responsables de la gestion de divers services dont l'aide sociale, l'aide à l'enfance et le logement – ainsi que 47 Sociétés locales de logement (SLL). Une autre entité d'importance, la SSL, mentionnée plus haut, a également été créée. L'adhésion à cet organisme est obligatoire pour tous les pourvoyeurs de logements, sauf exceptions prévues par la loi. Elle gère des programmes visant l'efficacité de la gestion : assurances collectives, achats groupés, recherche et conseil, pratiques exemplaires, formation et investissement des fonds propres.

Le gouvernement de l'Ontario intervient principalement dans le financement de nouveaux logements sociaux et abordables par le biais des ententes de financement du logement abordable avec le gouvernement fédéral. Un relevé partiel fait état d'ententes pour la réalisation de 10 500 unités (245 M \$) en 2002, dans le cadre du Canada/Ontario Affordable Housing Program ainsi qu'une injection additionnelle de 115 M \$ en 2003; on mentionne également 5 230 unités du programme Strong Start en 2005. La dernière entente conjointe date de 2011 et a été étendue pour la période de 2014 à 2020, avec un budget de 800 M \$. C'est le ministère des Affaires municipales et du Logement qui gère actuellement les programmes d'aide au logement et assure l'interface avec les municipalités. Ces dernières participent aux programmes et initiatives fédérales et provinciales de manière complémentaire notamment par des réductions de taxes, de droits et de tarifs, des suppléments au loyer, des contributions en capital ou en terrains et par des programmes incitatifs à la réalisation de logements abordables.

Pratique décrite

Le programme suivant est été retenu aux fins de la démarche de recherche :

- *Ville de Toronto* : Open Door Affordable Housing Program: Le programme soutient la production de logements locatifs abordables et de logements abordables pour propriétaires-occupants en mettant à la disposition des promoteurs privés et à but non lucratif des terrains excédentaires, divers incitatifs municipaux et un processus d'approbation accéléré. (Fiche 4)

2.3 États-Unis

Le parc de logement social

Le développement du parc de logement social public des États-Unis (ÉU) s'est poursuivi jusqu'aux années 1970. Il compte environ 1,2 M d'unités administrées par plus de 3 000 agences locales nommées Public Housing Agency (PHA).

Les 6 500 coopératives d'habitation des ÉU détiennent environ 1,2 M d'unités, dont 425 000 unités dans des coopératives locatives ou à capitalisation limitée ainsi que 775 000 unités dans des coopératives à capitalisation.

On estime à 3 M d'unités le nombre de logement abordables appartenant à des sociétés privées ou à des OBNL.

Tableau 4 : Parc de logement social et abordable des États-Unis selon le mode de gestion

Mode de gestion	N. unités	%
Public Housing Agency: logement public	1,2 M	22%
Coopératives d'habitation	1,2 M	22%
Logement privé abordable et OBNL	3 M	37%
Total logements sociaux et abordables	5,4 M	

Sources : HUD, ICA, compilation et présentation Allan Gaudreault

En 2013, on estimait que le parc de logement public sous la responsabilité des PHA nécessitait des travaux de rénovations de 25 milliards \$. Devant l'érosion du parc, à la suite de la destruction de nombreux ensembles, de la vente ou de l'abandon de propriétés, d'ambitieux programmes de préservation ont été mis en œuvre, au cours des années 2000. En 2005, l'approche Asset Based Management (ABM ou gestion fondée sur les actifs), dotée d'un cadre législatif rigoureux, a été implantée en vue de redresser l'état du parc existant et d'assurer le redéveloppement de certains ensembles.

Le financement du logement social

C'est le président Nixon qui a imposé un moratoire sur le développement du logement public aux États-Unis en 1973. Contrairement au Canada où le ralentissement de la construction des grands ensembles de logement public céda en partie la place au logement communautaire, réalisé par les CH et les OBNL, les politiques fédérales s'alignèrent davantage sur les initiatives du secteur privé, en particulier le programme Section 8, offrant aux promoteurs privés des prêts à faible taux d'intérêt, des rabais de taxes et des suppléments au loyer. Certaines initiatives issues des collectivités locales étaient encore possibles, notamment celles mises de l'avant par les community development corporations (CDC, pour corporation de développement

communautaire), mais dans une plus faible proportion. Selon Dreier et Hulchanski ¹³ cette approche fondée sur le secteur privé a contribué à l'instabilité du marché du logement abordable. Divers phénomènes déplorables sont apparus. À une extrémité, la perte de nombreux projets sous-capitalisés et mal entretenus et à l'autre extrémité, des projets situés dans des marchés plus effervescents où les logements abordables ont été convertis en copropriétés. La possibilité de rachat anticipé des prêts octroyés aux promoteurs en vertu des conventions a accéléré l'érosion du parc privé abordable, ce qui incita le Congrès à légiférer pour limiter les dégâts. Les fonds fédéraux au développement de logements subventionnés ont fondu durant les années 1980, passant de 41 milliards \$ à 10 milliards \$ ou plus concrètement, de 175 000 à 21 000 logements par année.

Le principal véhicule de financement du logement abordable des États-Unis est maintenant le Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) ¹⁴. Le programme permet la réalisation de logements abordables en procurant des avantages fiscaux aux corporations qui investissent des fonds dans les ensembles d'habitation admissibles.

Il s'agit d'un programme fédéral très durable, car il a été introduit en 1986. Il a résisté à toutes les administrations depuis Reagan et est considéré comme un programme permanent, ce qui a permis à un écosystème très élaboré de se développer, incluant la Local Initiatives Support Corporation (LISC) qui assure notamment le soutien technique aux CDC, la promotion du programme LIHTC auprès des investisseurs et l'arrimage entre investisseurs et promoteurs de logements abordables, majoritairement à but lucratif. Il permet de produire annuellement une moyenne de 100 000 unités, en stimulant le secteur résidentiel privé ¹⁵.

Le cumul de divers programmes d'aide locaux et de montages financiers souvent complexes permet de fournir des logements qui sont abordables à plusieurs couches de population. C'est souvent le cas dans la mise en œuvre de stratégies de Workforce Housing (WH), visant à stimuler l'offre de logements abordables pour divers groupes de travailleurs essentiels. Les aides à la personne, dont divers programmes complémentaires de supplément au loyer et d'allocation au logement, permettent de rejoindre des populations plus démunies économiquement.

Pratique retenue

Nous avons retenu le programme suivant pour illustrer le financement du logement abordable dans l'écosystème des États-Unis

- *Low Income Housing Tax Credit*: Le programme stimule la production de logements abordables par le secteur privé ou le secteur à but non lucratif en offrant des crédits d'impôt aux investisseurs. (Fiche 2)

¹³ Dreier, Peter et J. David Hulchanski (1993). *The Role of Nonprofit Housing in Canada and the United States: Some Comparisons*. Housing Policy Debate, Volume 4, issue 1, Fannie Mae.

¹⁴ National Housing Law Project: <https://www.nhlp.org/resource-center/low-income-housing-tax-credits/>, consulté le 9 février 2019.

¹⁵ Voir à ce sujet le site Web de LISC : <http://www.lisc.org/>, consulté le 13 février 2019.

2.4 Australie

Le parc de logement social

Le parc de logement social australien est estimé à 427 725 logements et son profil évolue graduellement ¹⁶. Le transfert d'une portion du parc de logement public vers le secteur du logement communautaire contribue à une tendance à la baisse du nombre de logements publics en faveur du logement communautaire; ce dernier a vu son parc croître de 76 % depuis 2008 en raison du processus de transfert de propriétés et en raison de nouveaux développements. L'opération de transfert a été accompagnée de mesures encourageant le développement de meilleures pratiques de gouvernance et de gestion, ce qui a eu comme impact d'attirer vers ce secteur des professionnels aguerris en développement, en financement et en gestion immobilière.

20

Tableau 5 : Parc de logement social de l'Australie selon le mode de gestion

Mode de gestion	N. unités	N. unités	%
Logement public	321 600		
Logement public autochtone	10 000		
<i>Sous-total logement public</i>		331 600	78%
Logement communautaire régulier	78 625		
Logement communautaire autochtone	17 500		
<i>Sous-total logement communautaire</i>		96 125	22%
Total logements sociaux		427 725	

Source : AIHW, calcul et présentation Allan Gaudreault

Le tableau 5 indique que plus des trois quarts du parc (78 %) relèvent d'organismes publics, alors que plus d'un logement social sur cinq (22 %) sont sous la responsabilité du secteur communautaire; ce dernier est constitué du Mainstream Community Housing (MCH, logement communautaire régulier) et du logement communautaire autochtone; notre compilation inclut dans le MCH 5 025 unités provenant de régions dites éloignées non comptabilisées dans les autres catégories. Les données relatives au portefeuille de logement coopératif ne sont pas disponibles de manière officielle mais une source (Common Equity) mentionne que 8 000 personnes habitent des CH en Australie. On estime à plus de 200 000 le nombre de ménages en attente d'un logement social pour le pays.

Le financement du logement social

De 1945 à 1996, le gouvernement central australien a suscité la construction annuelle de 8 000 à 14 000 logements. Ses investissements ont ensuite décliné provoquant un écart de réponse aux besoins qui se fait maintenant sentir de manière évidente. Au cours des années 2003 à 2008, dans

¹⁶ Source : Australian Institute of Health and Welfare (2016). *Housing assistance in Australia 2016*. P. 11-12. <https://www.aihw.gov.au/reports/housing-assistance/housing-assistance-in-australia-2016/contents/social-housing-dwellings>, consulté le 18 février 2019.

un contexte de resserrement des finances publiques, on n'a constaté que de minimes investissements privés en matière de développement de logements sociaux et une baisse des subventions visant l'accroissement de l'offre de logements sociaux. Une réforme du logement social et du principal véhicule de financement, Commonwealth State Housing Agreement (CSHA, adopté en 1945), a alors poussé les fonds publics vers un ciblage accru des programmes, vers les populations démontrant des besoins importants en logement, notamment les personnes handicapées, les personnes à faible revenu et les familles monoparentales ¹⁷.

Selon plusieurs auteurs, cette contrainte gouvernementale ne serait pas étrangère au transfert de propriétés du logement public vers le logement communautaire, initié en 2012. Les bénéficiaires de l'aide sociale ne sont pas admissibles aux allocations au logement (Commonwealth Rental Assistance ou CRA) s'ils habitent un logement public; par contre, cette prestation leur est versée s'ils habitent un logement communautaire. Les pourvoyeurs communautaires sont ainsi en mesure de charger un loyer de marché et peuvent financer plus facilement les travaux de rénovation du parc social dont ils héritent. On constate que depuis les années 1980, les dépenses en vertu du CRA ont eu tendance à augmenter alors que celles octroyées dans le cadre du CSHA ont plutôt stagné et diminué ¹⁸. Certains états ont adopté des mesures incitatives visant à augmenter l'offre de logements sociaux abordables, par le biais de financement complémentaire (block grant) avec le Commonwealth ¹⁹. Les programmes d'aide au logement sont administrés par les ministères des états et des territoires plutôt que par des sociétés de la Couronne, comme c'est le cas au Canada.

Le CSHA a été remplacé par le National Affordable Housing Agreement (NAHA) et le National Partnership Agreement (NPA). En 2009, une nouvelle initiative fédérale, National Rental Affordability Scheme (NRAS) a été lancée en vue de la mise en œuvre de l'entente NAHA dans le cadre des stratégies gouvernementales de relance économique; environ 15 000 nouveaux logements ont été créés jusqu'en 2018 ²⁰.

Les besoins en matière de logement social et abordable ont continué à croître au cours des années 2000. La production de nouveaux logements dans le cadre des programmes en vigueur ne semble pas répondre à la demande non satisfaite accumulée (backlog) actuelle et anticipée. On estime ainsi que le parc de logement social doit tripler en 20 ans et que 15 000 nouveaux logements doivent être construits annuellement jusqu'en 2036 seulement pour stabiliser la situation et l'empêcher de dégénérer; la même source estime que la production devrait atteindre 36 000 unités annuellement pour combler la demande non satisfaite accumulée. Le scénario de

¹⁷ Berry, Mike et al. (2006). *Financing affordable housing: A critical comparative review of the United Kingdom and Australia*. AHURI Research and Policy Bulletin, October 2006.

¹⁸ Pomeroy, Steve et Shawn Neilsen (2016). *Public Subsidy and Stock Renewal of the Existing Social Housing Stock in Select Countries*. Carleton University Centre for Urban Research and Education. Document préparé pour la SCHL, p. 9.

¹⁹ Les états de l'Australie n'ont pas la capacité de lever des impôts sur le revenu; des allocations en bloc provenant du gouvernement central sont toutefois administrées par les états. Ces derniers ont la possibilité de lever des taxes à la consommation et des droits d'enregistrement divers qui leur fournissent les fonds pour subventionner le logement social.

²⁰ Conteh, Augustine, Benjamin Liu et Eduardo Roca (2018). *Yes, Social Housing in Australia desperately needs Financial Innovation*. Griffith Business School, Griffith University, p.4.

financement que l'on estime le plus avantageux, selon la même étude repose sur l'octroi de subventions de capital, pour environ 5 milliards de dollars australiens par année ²¹.

Pratique décrite

Pour l'écosystème australien du logement social et abordable, nous présentons l'initiative suivante dans la section portant sur la description des pratiques :

- *National Rental Affordability Scheme (NRAS)*: Initiative du gouvernement de l'Australie consistant à verser aux participants autorisés, pendant dix ans, des incitatifs à la construction de logements abordables. (Fiche 5)

²¹ Lawson, Julie et al. (2018). *Social housing as infrastructure: an investment pathway*. Australian Housing and Urban Research Institute. Voir également à ce sujet: <https://theconversation.com/australia-needs-to-triple-its-social-housing-by-2036-this-is-the-best-way-to-do-it-105960> , consulté le 20 février 2019.

2.5 Royaume-Uni

Le parc de logement social

Le parc de logements sociaux du Royaume-Uni dépasse 5,1 M d'unités, soit 21 % du parc résidentiel total (CIRANO, 2017).

Le logement social et communautaire fait partie du filet de protection sociale britannique depuis le XIX^e siècle. Les premiers logements coopératifs ont été construits par la Rochdale Pioneer Land and Building Company en 1861. Une deuxième vague de développement coopératif s'est propagée au cours de la première partie du XX^e siècle.

Le logement de type municipal (council housing) a également poursuivi son essor durant cette période, notamment entre 1920 et 1930, ainsi qu'après la Deuxième Guerre mondiale, si bien qu'en 1970, 31 % de la population britannique y était logée. Le parc public appartient aux municipalités et est administré par les Arms Length Management Organizations (ALMO). La proportion de logement public a sensiblement diminué au cours des 30 dernières années à la suite des politiques de cession initiées sous le gouvernement Thatcher et qui ont été maintenues par les gouvernements qui lui ont succédé.

Le parc communautaire est surtout constitué d'OBNL, connus comme *housing associations* ou HA, dont certains sont désignés comme Registered Providers (pourvoyeurs enregistrés), un statut donnant droit à des subventions gouvernementales.

En 2012, les coopératives ne représentent qu'une faible portion du parc social du Royaume-Uni (RU), à savoir 677 coopératives d'habitation détenant un portefeuille de 45 000²². Les sources consultées soulignent les difficultés de recension des coopératives d'habitation car il existe différents modèles de gestion et que plusieurs organisations les représentent.

Tableau 6 : Parc de logement social du Royaume-Uni selon le mode de gestion

Mode de gestion	N. unités	%
Logement public ALMO (estimation)	2 265 680	44%
Coopératives d'habitation	45 000	1%
Logement communautaire HA et RP	2 812 320	55%
Total logements sociaux	5 123 000	

Sources : Gouvernement du RU, CIRANO et ACI, calcul et présentation Allan Gaudreault

Le financement du logement social

Certains éléments de l'environnement politique des dernières décennies doivent être mis en lumière pour mieux saisir la dynamique de développement de nouveaux logements sociaux et

²² Alliance coopérative internationale (2012). *Profil d'un mouvement : Les coopératives d'habitation dans le monde*. P. 81.

abordables. On ne peut passer sous silence deux opérations de délestage du parc social initiées sous Thatcher et qui demeurent en place après plus de trente ans :

- **Right to Buy** (programme de droit d'acquisition): Cette initiative permet l'acquisition de logements publics municipaux par leurs occupants à un prix inférieur à leur valeur marchande. En Angleterre seulement, plus de deux millions d'unités de logement public ont ainsi été cédées en vertu de ce programme depuis les années 1980.
- **Large Scale Voluntary Transfer** (LSVT, programme volontaire de transfert à grande échelle) : Ce programme offre l'opportunité aux CH et aux OBNL d'acquérir des propriétés des sociétés municipales, en bénéficiant de conditions de financement privé facilité par l'État. Au moins deux millions de logements ont fait l'objet de transferts jusqu'ici et environ 100 000 unités en font l'objet annuellement.

Ces mesures de privatisation ne faisaient pas nécessairement l'unanimité lors de leur implantation, considérant les pertes sociales nettes occasionnées par la vente des propriétés aux particuliers; mais elles ont été rendues nécessaires par le sous-financement chronique et la vétusté du parc social. Elles ont été permises par la mise en œuvre d'une panoplie d'outils de financement, dont l'accès à des prêts d'institutions financières privées, des garanties de prêts, des rabais de taxes et différentes formes d'aide personnalisée.

Ces outils de financement n'existaient pratiquement pas avant les années 1980 car le développement du logement social était entièrement assumé et financé par l'État.

Le RTB et le LSVT ont de fait créé un nouveau marché pour le financement. Ils ont donné l'impulsion à la professionnalisation et au développement d'une nouvelle grappe d'organismes de développement et de financement – souvent privés – desservant le secteur de l'habitation sociale communautaire et le logement abordable.

À titre d'exemples, les HA ont ainsi complété la réalisation de 42 000 unités en 2018 et leur performance a même dépassé 67 000 unités par année à l'occasion; on rapporte que leurs investissements en matière de nouveaux logements abordables atteignaient pour l'année 2018 environ 11 milliards de livres sterling ²³. Ces réalisations touchaient le logement social, le logement abordable, moyennement abordable et les logements pour propriétaires-occupants abordables sous divers modèles.

Le financement de nouveaux logements sociaux et abordables passe par le cumul de plusieurs mesures incitatives provenant du gouvernement et par la mise à contribution de promoteurs et d'investisseurs du secteur privé et du secteur communautaire de l'habitation. Un programme personnalisé d'allocation au logement, le Housing Benefit, est considéré comme un complément aux investissements publics en habitation et il est utilisé par le quart de la population, environ 3,8 M de ménages en Angleterre.

²³ Voir à ce sujet le site Web de National Housing Federation : <https://www.housing.org.uk/resource-library/browse/how-many-homes-did-housing-associations-build-in-2017-18/>, consulté le 21 février 2019.

Les stratégies de production de nouveaux logements passent souvent par le biais d'opérations de redéveloppement de sites d'envergure, en partenariat avec le secteur privé, dans le cadre du Estate Regeneration Program (ERG) lancé en 2014. De telles opérations impliquent la densification de sites, le subventionnement croisé de l'abordabilité des logements – par le biais de la mixité des clientèles et de la variété d'échelles de loyer abordables et de loyers au niveau du marché – ainsi que par l'accession à la propriété abordable pour les travailleurs essentiels (Workforce Housing). Elle suppose une approche de gestion dynamique des actifs (active asset management) impliquant la mise en vente de propriétés vacantes, dont les coûts de détention et d'entretien sont élevés, et leur mise en valeur en partenariat, pour enrichir le portefeuille de logements abordables. Divers programmes incitatifs financés par l'État et par les municipalités, notamment la mise en disponibilité de terrains par les municipalités, appuient ces initiatives. De manière générale, la politique gouvernementale ne soutient pas l'argument à l'effet que seuls les loyers se situant au niveau des loyers sociaux ou à proximité, aient la capacité de répondre aux besoins locaux, particulièrement quand les coûts d'habitation sont soutenus par les programmes Housing Benefit et Universal Credit ²⁴.

Pratique retenue

C'est le programme suivant que nous avons retenu comme pratique significative relative au développement du logement social et abordable au RU :

- *Affordable Homes Programme* : Il offre un cumul de subventions de capital et d'aide personnalisée au logement permettant de réaliser des projets dont les loyers se situent sous la limite de 80 % du loyer du marché aux promoteurs intéressés par la gestion dynamique de leurs actifs. (Fiche 12)

²⁴ Homes & Communities Agency (2014). *Affordable Homes Programme 2015-2018*. Prospectus. P. 19

2.6 France

Le parc de logement social

Le parc de logement social de la France totalise plus de 5,1 M d'unités. En Europe, il n'a d'équivalent que celui du Royaume-Uni, tel que décrit précédemment. Le parc social représenterait entre 16 et 18 % du parc résidentiel, selon les sources et les méthodes de recension. Son volume net fluctue selon le total des ventes aux particuliers (entre 5 000 et 8 000 unités par année de 2009 à 2016), des démolitions (entre 10 000 et 19 000 unités par année pour la même période), des acquisitions (de 6 000 à 32 000 unités par année) et des nouvelles mises en service liées à la construction (de 75 000 à 100 000 unités annuelles de 2009 à 2016)²⁵.

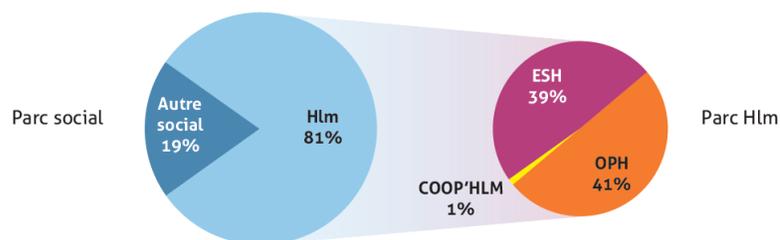
Les modes de gestion du logement social français sont assez diversifiées et sont répertoriés comme suit :

- Offices publics d'HLM (OPHLM);
- Coopératives HLM;
- Société d'économie mixte (SEM);
- Entreprises sociales pour l'habitat (ESH);
- Entreprises publiques locales (EPL);
- Bailleurs privés conventionnés.

Le graphique suivant illustre la part des diverses tenures disponibles.

Parc social et parc Hlm

USH d'après Compte du logement 2015 et RPLS 2016, France entière, logements ordinaires occupés



Source : Union sociale pour l'habitat.

Le graphique nous permet d'estimer plus précisément la répartition du parc social selon les modes de gestion les plus courants. Le Tableau 7 indique que plus de 4 M d'unités sont administrées sous le mode HLM, dans une proportion assez comparable entre les OPH et les ESH, alors que les coopératives représenteraient un peu plus de 50 000 de logements HLM²⁶. Environ un logement

²⁵ Union sociale pour l'habitat (2017). *Les HLM en chiffres*. Congrès de l'USH, septembre 2017, p. 3.

²⁶ Une étude de l'ACI, publiée en 2012, *Profils d'un mouvement : les coopératives d'habitation dans le monde*, établit que 300 000 logements coopératifs ont été réalisés en France au cours des 100 dernières années, très majoritairement en accession à la propriété et que le parc locatif coopératif était d'environ 24 000 unités.

social sur cinq est géré sous un mode de gestion autre, pouvant être des EPL, l'État, les collectivités et établissements publics et d'autres opérateurs agréés.

Tableau 7 : Parc de logement social de la France selon le mode de gestion

Mode de gestion	N. unités	N. unités	%
	Estimations		
Parc HLM - OPH	2 091 000		41%
Parc HLM - ESH	1 989 000		39%
Parc HLM - Coop	51 000		1%
Total parc HLM		4 131 000	81%
Parc social autre		969 000	19%
Total parc social		5 100 000	

Source : Union sociale pour l'habitat, calcul et présentation Allan Gaudreault.

L'adoption de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) adoptée en 2000 et du droit au logement opposable (Dalo), en 2008, influence probablement les pouvoirs publics pour consacrer des sommes importantes au développement du parc social et à sa préservation.

La loi SRU impose à certaines municipalités un quota de 20 % de logements sociaux; des modifications à la loi ont porté le quota à 25 %. Pour y parvenir, le Dalo a introduit la notion de droit au logement « opposable », qui permet au citoyen de l'invoquer devant un tribunal face à une autorité chargée de le mettre en œuvre. La loi fixe plusieurs critères d'éligibilité au titre du Dalo et prévoit une procédure de recours et des délais de réponse en cas de réclamation.

Le financement du logement social

Sommairement, trois types de financement public permettent la réalisation de logements sociaux, par leur acquisition ou par leur construction : les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), les subventions de l'État et les aides fiscales.

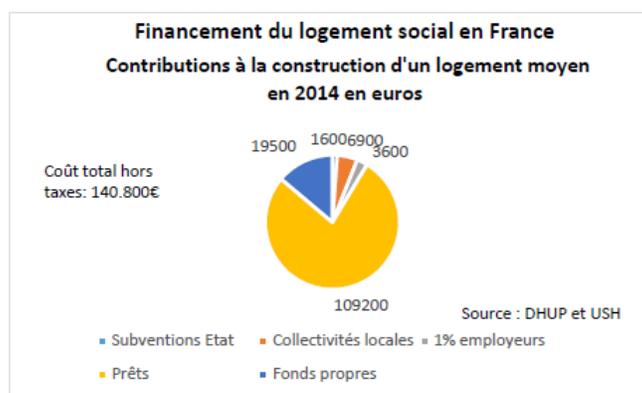
- La Caisse centralise l'épargne des Français sous forme de dépôts aux livrets réglementés : Livret A (possédé par 75 % des travailleurs français), Livret de développement durable et solidaire, Livret d'épargne populaire. Elle est véritablement considérée comme la « banque du logement social » car l'encours de la dette HLM envers la Caisse dépassait 120 milliards d'Euros en 2015 ²⁷.
- Les aides de l'État et des collectivités locales, sous forme de subventions ou d'autres contributions monétaires ou foncières, complètent le montage financier pour assurer la viabilité des ensembles et pour fournir des loyers abordables. Ces aides sont relativement peu importantes comparativement aux coûts de production.

²⁷ En 2016, la CDC a accordé des prêts totalisant 14 milliards d'Euros aux bailleurs sociaux, contribuant à la construction de 109 000 logements et la réhabilitation de 311 000. Source : Séverin Husson, La Croix, 13 septembre 2017.

- Des fonds additionnels sont également disponibles par le biais de prêts et de subventions d'entreprises. À cet égard, Action Logement est un organisme qui gère les fonds équivalant à un pourcentage de la masse salariale perçue auprès des entreprises, ce qui procure à ces dernières un droit de réservation d'une partie des logements produits.
- Les promoteurs sociaux comptent également sur les aides fiscales, notamment la réduction de la TVA. Ils sont également sujets à une exonération de taxes foncières de longue durée et ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés²⁸.

Les fonds propres des organismes porteurs des projets de développement sont bien sûr mis à contribution, selon qu'ils soient ou non en mesure de dégager des résultats d'exploitation positifs. Dans certains cas, l'investissement d'un organisme dans son propre développement donne lieu à une aide automatique de l'État, afin d'encourager la croissance autonome du parc. L'autofinancement par le biais de l'exploitation peut être complété par la mise en vente d'actifs aux particuliers lorsque la politique locale le permet. Cela est le cas pour 5 000 à 8 000 unités par année.

Le graphique suivant illustre le montage financier type d'un projet social²⁹.



Source : Christian Tutin.

On constate que les dépenses publiques paraissent minimes en comparaison des autres composantes du montage financier. Les prêts à taux avantageux totalisent environ 75 % des coûts, alors que les aides de l'État et des collectivités locales totalisent environ 6 % (d'autres sources mentionnent des aides pouvant atteindre 30 %, selon les années) et les fonds propres 15 %, en croissance, pour compenser les limites des aides publiques. Les aides personnalisées au logement permettent alors de combler l'écart entre la capacité de payer des résidents et le loyers atteint en vertu du montage financier établi.

²⁸ Par le biais de divers incitatifs fiscaux, le gouvernement encourage également les investisseurs privés individuels à accroître le stock de logements locatifs; ces petits investisseurs possèdent en effet 90 % du parc locatif.

²⁹ Tutin, Christian (2017). *Le financement du logement social en France : un modèle sans équivalent en Europe*. Séminaire franco-coréen *Le logement social en France, une expérience centenaire et ses leçons*, Séoul, Corée du Sud.

Malgré tout, on constate un niveau de production important illustré par le Tableau 8, qui indique que près de 100 000 unités ont été construites pour les ménages à modestes et très modestes, aidés par le PLUS et le PLAI, en plus des 36 000 construits pour les ménages plus aisés aidés par le PLS.³⁰

Tableau 8 : Nombre de logements sociaux financés par région et par type de logements en 2016

CONSTRUIRE PLUS				
Nombre de logements sociaux financés par région et par type de logements en 2016				
	Logements pour ménages très modestes PLAI	Logements pour ménages modestes PLUS	Logements pour ménages plus aisés PLS	TOTAL
Ile-de-France	11 148	13 618	11 117	35 883
Auvergne et Rhône-Alpes	4 025	7 286	4 833	16 144
Bourgogne et Franche-Comté	676	1 025	934	2 635
Bretagne	1 317	2 758	768	4 843
Centre-Val de Loire	420	1 049	504	1 973
Grand Est	1 941	3 311	1 662	6 914
Hauts-de-France	2 243	4 689	1 229	8 161
Normandie	749	2 171	742	3 662
Nouvelle Aquitaine	3 146	5 076	2 017	10 239
Occitanie	3 643	6 924	2 914	13 481
Pays de la Loire	1 668	3 311	1 963	6 942
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3 153	6 278	3 268	12 699
Corse	222	413	15	650
DOM	2 091	3 350	649	6 090
Total	36 442	61 259	32 615	130 316

Source : Ministère du Logement et de l'habitat durable, anlocanta ISAL (données métropoles), Ministère des Outre-mer DGOM (données DOM)

Pratiques décrites

Nous avons retenu les initiatives suivantes comme exemples de pratiques représentatives du modèle de financement français du logement social :

- *Prêt locatif à usage social (PLUS) et Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)* : Prêts octroyés par la CDC dans le but de soutenir des projets résidentiels comportant une mixité sociale (PLUS) et ou des ménages à revenus très modestes (PLAI). La construction et la réhabilitation sont des opérations admissibles à ces initiatives. (Fiche 6)

³⁰ Source : Site Web du Ministère de la Cohésion du territoire : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-chiffres-du-logement-social?id_courant=2152, consulté le 27 février 2019.

3 Pratiques de financement et de développement

Cumul de pratiques de financement

Plusieurs pratiques décrites dans la présente section n'ont que peu d'impacts lorsqu'on les considère individuellement. Règle générale, c'est le cumul de diverses mesures et de divers programmes qui rend possible l'offre de nouveaux logements et leur abordabilité. Les coûts en termes de contributions financières sont naturellement plus élevés et le cumul d'autant plus nécessaire si l'on vise soutenir des populations plus démunies ou plus vulnérables socialement. En conséquence, on constatera que les initiatives portées par plusieurs partenaires sont mises en lumière. Les pratiques mettant à profit les municipalités sont d'ailleurs nombreuses, considérant la rareté des fonds rendus disponibles par les divers niveaux des administrations publiques.

30

Définitions de l'abordabilité

On notera également que la définition de l'abordabilité varie selon le contexte démographique et économique propre à chaque pays ainsi que selon les différents programmes mis en œuvre. De plus les distinctions entre les différents modes de gestion ne sont pas toujours tranchées et le lecteur doit donc relativiser certains constats.

Toutes les initiatives répertoriées ont pour résultat une offre accrue de logements sociaux et communautaires – logements détenus par des organismes publics et communautaires en habitation – mais elles contribuent, dans certains cas, à la réalisation de logements abordables de propriété privée.

Parmi les initiatives répertoriées, aucun programme d'aide ne vise à offrir des logements dont les loyers seraient ajustés en fonction du revenu de type HLM québécois. Il est par contre possible de jumeler des aides à la personne de type allocation logement ou supplément au loyer aux programmes et initiatives « d'aide à la pierre » dans plusieurs initiatives.

Nous présentons 12 pratiques dont six sont d'initiative de financement publique, cinq de financement hybride et une de financement autonome.

Financement d'initiative publique : *Ce sont des initiatives où les fonds publics sont d'une importance déterminante en ce qui a trait à la faisabilité, à la viabilité et à l'abordabilité.*

- Fiche 1 – BC Housing : Logements modulaires temporaires
- Fiche 2 – États-Unis: Low Income Housing Tax Credit
- Fiche 3 – Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) : Programme d'acquisition de logements locatifs
- Fiche 4 – Ville de Toronto : Programme Open Door
- Fiche 5 – Australie: National Rental Affordability Scheme
- Fiche 6 – France: Prêt locatif à usage social et Prêt locatif aidé d'intégration

Financement hybride : Il s'agit d'initiatives où les aides publiques, bien qu'importantes dans certains cas, sont complémentaires aux investissements et contributions de partenaires privés, institutionnels et communautaires.

- Fiche 7 – Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) : Projet Créneau pour personnes âgées
- Fiche 8 – BC Housing : Initiative de rénovation de maisons de chambres
- Fiche 9 – BC Housing: Partenariat HousingHub et United Church
- Fiche 10 – Fonds d'investissement de Montréal (FIM): Prêt de capital patient
- Fiche 11 – Vancouver Community Land Trust (VCLT): Fiducie foncière et financement hybride

Financement autonome : Ce modèle repose sur la contribution financière des organismes au développement de leur portefeuille, sous forme d'épargne ou d'avoir propre foncier.

- Fiche 12 – Royaume-Uni : Affordable Homes Programme

Financement d'initiative publique

Fiche 1 – BC Housing : Logements modulaires temporaires

BC HOUSING Logements modulaires temporaires	COLOMBIE-BRITANNIQUE
Description <ul style="list-style-type: none"> Initiative de construction de logements modulaires temporaires pour loger les sans-abris. 	
Contexte et objectifs <ul style="list-style-type: none"> Croissance du nombre de personnes sans-abris dans de nombreuses localités et en particulier dans les zones urbaines; plus de 2 000 personnes itinérantes ont été dénombrées à Vancouver seulement en 2018. Occasion de réaliser une combinaison de logements permanents et de logements temporaires avec soutien communautaire dans de nombreux sites. Les personnes issues de communautés autochtones (40% des sans-abris de Vancouver) sont ciblées par plusieurs interventions. 	Acteurs <ul style="list-style-type: none"> BC Housing : En 2018, investissement de 291 M\$ dans l'aménagement de 2 000 unités modulaires temporaires à l'échelle de la province, dont 66 M\$ pour 600 unités à Vancouver. Budget de 170 M\$ accordé au soutien communautaire. Ville de Vancouver : Ententes pour l'occupation de terrains municipaux.
Mécanismes <ul style="list-style-type: none"> Les unités sont construites en usine, transportées et assemblées sur les sites où l'on souhaite abriter les personnes sans-abris et les personnes à risque d'itinérance. Les logements sont meublés et disposent d'une salle de bain individuelle et d'une cuisinette et certaines unités sont accessibles en fauteuil roulant. Des espaces communautaires sont prévus dans divers projets. Les terrains font partie du domaine public ou proviennent de propriétaires privés avec lesquels des ententes d'occupation sont conclues. La durée des occupations est de 5 ans et elle est dans certains cas renouvelable; lorsque le terrain est public, la durée peut être plus étendue. Certains sites n'étant pas prêts pour une occupation permanente sont ainsi mis à contribution à un coût moins élevé. Les projets sont administrés localement par des OBNL choisis par BC Housing. La priorité est accordée aux personnes vivant dans la rue et à celles vivant dans des refuges. Un soutien communautaire est généralement disponible pour aider les locataires des logements modulaires à aménager éventuellement dans des logements permanents. Dans certains cas, des repas sont offerts aux locataires. 	
Conditions de succès <ul style="list-style-type: none"> L'aménagement de logements modulaires permet d'agir rapidement – en aménageant les logements en 3 à 6 mois – pour soulager des centaines de sans-abris. Environ 550 unités ont déjà été aménagées ou sont en construction en date de novembre 2018. Possibilité de démonter les logements temporaires et de les installer sur un nouveau site temporaire lorsque l'entente d'occupation est échue. 	Défis / Limites <ul style="list-style-type: none"> Les logements sont temporaires au sens où ils sont implantés pour une durée de 5 ans renouvelable. Défi de soutien communautaire et d'accompagnement vers des ressources permanentes. Incertitudes quant à la disponibilité de ressources de logement plus permanentes, comme « stratégie de sortie ». Difficultés relatives à l'acceptation sociale de logements temporaires dans certaines communautés.

BC HOUSING Logements modulaires temporaires	COLOMBIE-BRITANNIQUE
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette initiative a le mérite de fournir un terrain à un coût très avantageux et rapidement, comparativement à l'acquisition de plein droit. • Des sites permettant l'installation de nouveaux projets de logement temporaire ont été identifiés dans plusieurs municipalités de la province et les occasions de développement sont intéressantes, car des projets ont été engagés dans 22 communautés en moins de 10 mois, à la suite du lancement du programme. • Dans certains cas, les logements modulaires pourront devenir permanents, selon la qualité du bâti, les méthodes de construction, la disponibilité du site et l'évolution des besoins. • Possibilité d'étendre cette mesure à la relocalisation de locataires durant des travaux de rénovation, en cas de sinistre ou de catastrophe ou encore en cas d'évacuation pour cause d'insalubrité. 	
<p>Autres informations</p> <p>Sources</p> <ul style="list-style-type: none"> • BC Housing : https://www.bchousing.org/partner-services/Building-BC/rapid-response-homelessness • Ville de Vancouver : https://vancouver.ca/people-programs/temporary-modular-housing.aspx • Zimmer, Eric (2018). Daily Hive. <i>Vancouver approves temporary modular housing for homeless First Nations</i>: http://dailyhive.com/vancouver/vancouver-heather-street-modular-housing-approved-august-2018 • Saltman, Jennifer (2018). Vancouver Sun. <i>B.C. government has completed one-quarter of 2,000 promised modular-housing units</i>: https://vancouversun.com/news/local-news/b-c-government-has-completed-one-quarter-of-2000-promised-modular-housing-units 	



Photo gracieuseté de la Ville de Vancouver - Projet de logement modulaire sur la rue Kaslo.

Fiche 2 – États-Unis: Low Income Housing Tax Credit

LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT	ÉTATS-UNIS
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crédit d'impôt accordé par le gouvernement fédéral aux investisseurs dans des projets de construction de nouveaux logements abordables s'adressant aux ménages à faibles revenus admissibles. 	
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ce programme lancé en 1986 remplace les programmes de subvention à la réalisation de nouveaux logements qui ont graduellement été abandonnés par le gouvernement fédéral durant les années 1970 et 1980. • Il vise à susciter des investissements résidentiels dans tous les types de collectivités. • Le régime fiscal, relativement avantageux pour les propriétaires résidentiels, démontre ainsi une équité accrue envers les locataires à faible revenu, qui ont un meilleur accès à des logements abordables de qualité. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gouvernement fédéral : Il est responsable du financement du programme LIHTC. • Gouvernement des états : Les états sont responsables de la distribution des crédits d'impôt. • Pourvoyeurs : Les pourvoyeurs de logements sont responsables des montages financiers et ils doivent assurer la disponibilité de sources de capital variées. • Investisseurs : Leurs contributions en capital les rend admissibles aux crédits d'impôt. • Corporations de développement communautaire : Leur rôle consiste à susciter l'émergence de projets résidentiels dans leur milieu et de fournir le soutien technique. • Organismes intermédiaires : Ce sont les organisations qui font le lien entre les investisseurs et les promoteurs, notamment en regroupant des crédits et en les mettant en marché.
<p>Mécanismes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les crédits d'impôt établis par le gouvernement fédéral sont distribués aux états selon une formule fondée sur leur population. • Chaque état détermine ses priorités en matière d'habitation et un processus compétitif parmi les promoteurs permet de sélectionner les projets répondant le mieux aux besoins identifiés. • Les promoteurs retenus peuvent alors lever des investissements pour la réalisation des projets de logement. Ces investissements ont pour effet de réduire le service de la dette des pourvoyeurs, ce qui contribue à la viabilité et à l'abordabilité des ensembles d'habitation. • De leur côté, les investisseurs peuvent réclamer leurs crédits sur une période de 10 ans. • Deux types de crédit d'impôt sont disponibles : <ul style="list-style-type: none"> ○ Crédit de 9%, qui permet de lever environ 70% des coûts de réalisation; ○ Crédit de 4%, qui permet de lever environ 30% des coûts de réalisation. • Chaque dollar investi donne droit à une réduction d'impôt d'un dollar. • Certains investisseurs font le choix de ne pas réclamer leur investissement après l'expiration du crédit d'impôt. 	
<p>Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Initialement, les crédits d'impôt ont été considérés plus faciles à défendre ou à justifier que des dépenses directes gouvernementales. • Les sociétés privées ainsi que les OBNL sont des promoteurs admissibles. Règle générale, on exige que les 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les projets réalisés doivent demeurer abordables pour une période minimale de 30 ans. • Les projets sont soumis à des restrictions d'usage ayant trait à l'admissibilité des locataires. <ul style="list-style-type: none"> ○ Plus de 20% des unités doivent être occupées par des locataires dont les revenus sont inférieurs à 50% du revenu médian régional (Area Median Income ou AMI);

LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT	ÉTATS-UNIS
<p>promoteurs à but non lucratif aient une allocation réservée selon des normes variables d'un état à l'autre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les organismes de promotion intermédiaires sont nécessaires pour assurer un approvisionnement adéquat en investissements privés. • En cas de vente, possibilité d'acquisition par un OBNL prévue par la réglementation. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plus de 40% des unités doivent être occupées par des locataires dont les revenus sont inférieurs à 60% du revenu médian; ○ Ces exigences peuvent varier selon les états. • Les loyers ne doivent pas excéder 30% du revenu admissible. • L'efficacité des investissements peut être réduite en raison de divers coûts transactionnels comme les frais légaux, de gestion ainsi que d'assemblage et de mise en marché. • Le recours au LIHTC ne suffit pas à lui seul. Le cumul de plusieurs sources de capital et de soutien financier est requis pour assurer le succès et l'abordabilité des projets.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les crédits de taxes sont utilisés dans le système fiscal canadien, notamment dans l'industrie cinématographique et il est possible de les adapter à des fins de financement du logement locatif ou du logement social. Cela suppose toutefois des modifications au niveau des lois fiscales, ce qui dépasse le cadre du développement local. • La création de produits financiers dédiés au développement de logements sociaux, générant des crédits d'impôts pour les particuliers, pourrait être explorée notamment par les fonds de travailleurs – Fonds de solidarité FTQ et Fondation Ces derniers investissent déjà dans des projets de développement résidentiel et de logement social. Mentionnons par exemple le Fonds d'investissement de Montréal (décrit au présent document) et le Fonds d'acquisition québécois, où le Fonds immobilier de solidarité FTQ est un acteur déterminant. 	
<p>Autres informations</p> <p>Population rejointe</p> <ul style="list-style-type: none"> • 82% des résidents gagnent moins de 50% du revenu médian, ce qui inclut 48% gagnant moins de 30% du revenu médian. <p>Autres sources de financement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le programme LIHTC est souvent utilisé pour la réalisation d'ensembles résidentiels participant à des stratégies de Workforce Housing. Le soutien de fonds fiduciaires de logement (Housing Trust Fund) est également requis pour assurer l'atteinte des objectifs d'abordabilité. Certains projets ont également recours à des obligations exonérées d'impôt, un produit financier distinct qui exige un taux de rendement plus modeste, dont bénéficie le promoteur. <p>Sources</p> <ul style="list-style-type: none"> • National Housing Law Project: https://www.nhlp.org/resource-center/low-income-housing-tax-credits/ • Local Initiative Support Corporation: http://www.lisc.org/ 	

Fiche 3 – Société d’habitation et de développement de Montréal : Programme d’acquisition de logements locatifs

SOCIÉTÉ D’HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL Programme d’acquisition de logements locatifs		MONTRÉAL – QUÉBEC
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Programme municipal administré par la Société d’habitation et de développement de Montréal (SHDM) consistant à acquérir et rénover des immeubles résidentiels locatifs sur le marché. 		
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> La politique de l’habitation de la Ville de Montréal, sous l’administration du Rassemblement des citoyens de Montréal (RCM) visait le développement de la propriété individuelle ou collective et le PALL en était un véhicule important. Il permettait aussi de contribuer aux objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> Accroître l’offre de logements de qualité abordables; Favoriser le maintien des ménages dans leur milieu; Favoriser la prise en charge par les résidents de leurs conditions d’habitation; Créer un parc municipal modeste en termes de qualité et de prix. Le PALL était de plus un outil de revitalisation de nombreux quartiers montréalais et il contribuait de manière significative à l’accueil des nouveaux immigrants dans les quartiers d’accueil. Le programme a été en vigueur de 1988 à 1994 et a été aboli par l’administration Bourque en 1995. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Ville de Montréal : Subvention mensuelle pendant dix ans, subvention à la rénovation et garanties financières générales pour la SHDM. SHDM : Identification des immeubles, acquisition, rénovation. GRT : Études de potentiel de prise en charge, constitution des organismes ainsi que formation et animation des résidents en vue de la prise de possession des immeubles ou de la gestion immobilière. Comités logement et coalitions de groupes communautaires locaux : information des résidents et mobilisation en vue d’une optimisation de la participation citoyenne. 	
<p>Mécanismes</p> <ul style="list-style-type: none"> Le financement du programme reposait initialement sur une subvention municipale de 75\$ à 125\$ par mois par logement pendant 10 ans et sur le Programme de rénovation des immeubles locatifs (PRIL) subventionnant jusqu’à 90% des travaux admissibles. Les chargés de développement de la SHDM étaient responsables du processus d’acquisition et de rénovation; la gestion temporaire avant et durant la phase de rénovation était assurée par une équipe de gestion spécialisée en « nouvelles acquisitions »; cette équipe assurait les relations avec la clientèle, y compris leur relogement temporaire dans d’autres immeubles. Une fois l’acquisition complétée, les GRT avaient le mandat, octroyé et financé par la SHDM, de former les résidents afin qu’ils assument éventuellement la gestion des immeubles. Le premier choix offert aux résidents était de former leur propre coopérative d’habitation; sinon la gestion était confiée à un OBNL existant ou à un OBNL créé spécifiquement pour le programme. La gestion des immeubles et dans certains cas les titres de propriété ont été transférés à des organismes communautaires en habitation (CH et OBNL) après un certain temps. Une convention de gérance lie la SHDM et les organismes gestionnaires et précise les responsabilités et obligations des parties et les paramètres de rémunération du gérant : <ul style="list-style-type: none"> La SHDM assume : le service de la dette, les assurances immobilières, les taxes foncières, les travaux de rénovation majeure et leur financement; L’organisme gérant prend en charge : la location, la gestion des baux, la gestion des plaintes, y compris les représentations et les litiges à la Régie du logement, la perception des loyers, l’entretien et les réparations mineures prévues au budget. 		
Résultats / Conditions de succès		Défis / Limites

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL Programme d'acquisition de logements locatifs	MONTRÉAL – QUÉBEC
<ul style="list-style-type: none"> • Le PALL a permis à la SHDM d'acquérir et de rénover plus de 3 500 unités incluant environ 500 unités dans le cadre du Programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC). • La SHDM demeure propriétaire de 2 283 unités. • Pour assurer le succès du programme et sa pénétration dans les quartiers, la SHDM a conclu des ententes de collaboration avec plusieurs coalitions communautaires regroupant une cinquantaine d'organismes. • Ces ententes ont permis de mieux cibler les interventions d'acquisition, d'informer et de sécuriser les locataires in situ et d'organiser les rencontres publiques d'information. • Dans plusieurs quartiers où se situent des projets du PALL, il existe un réseau d'organismes du milieu qui offrent du soutien communautaire aux résidants ainsi que diverses activités sanitaires, culturelles et récréatives. Certains organismes sont parfois logés gratuitement ou à coût abordable au sein même des projets pour se rapprocher de leur clientèle. • Les investissements dans les quartiers ont contribué à créer et à consolider un réseau de gestionnaires immobiliers expérimentés et viables qui a leur tour ont contribué à la création d'une nouvelle entité, l'Alliance des propriétaires à but non lucratif de Montréal. • La présence de la SHDM dans les quartiers assure la continuité de l'intervention municipale, tout en procurant la sécurité aux mandataires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PRIL permettait la remise en état de certaines composantes du bâtiment, mais pas les rénovations majeures complètes. • Des phases ultérieures de travaux ont été mises en œuvre par la SHDM, notamment des travaux de 24 M\$ entre 2012 et 2016. • Il était plus facile pour les CH d'acquérir les immeubles de la SHDM en raison de leur souplesse en matière d'augmentation de loyers pour faire face aux coûts d'acquisition et de rénovation. • Il était difficile de viabiliser les immeubles au cours des premières années en raison des taux d'intérêts élevés (supérieurs à 10%) et du fait que plusieurs immeubles étaient dans un état pitoyable lors de leur achat et que le taux d'inoccupation était très élevé. • La viabilité du portefeuille s'est améliorée avec le temps, notamment en raison du bon état des immeubles, des économies de coûts de financement et de réinvestissements massifs. • La <i>Loi sur le cités et villes</i> impose de nouvelles contraintes relatives au choix de gestionnaires externes.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • La demande accrue en logement locatif, les difficultés liées à la disponibilité de terrains vacants, les besoins croissants en rénovations majeures du parc de logement locatif du quartier, justifient des interventions comparables au PALL. Le programme a d'ailleurs permis des investissements importants dans Côte-des-Neiges. • Plusieurs facteurs existants convergent pour rendre une telle opération possible et viable : la volonté politique de la municipalité, les nouveaux pouvoirs dont elle a hérité en matière de lutte à l'insalubrité, l'existence d'acteurs municipaux crédibles et leur capacité à nouer des partenariats avec le milieu, sont des conditions essentielles de succès. • La participation de partenaires financiers additionnels, privés ou institutionnels, permettant de partager les risques, procurerait une sécurité additionnelle. 	
<p>Autres informations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bien que le programme PALL ne soit plus en vigueur, la SHDM poursuit son mandat de contribuer à la vitalité des quartiers montréalais par ses interventions immobilières. 	

Fiche 4 – Ville de Toronto: Open Door Affordable Housing Program

Open Door Affordable Housing Program	TORONTO – ONTARIO
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Open Door soutient la production de logements locatifs abordables et de logements abordables pour propriétaires-occupants en mettant à la disposition des promoteurs privés et à but non lucratif des terrains excédentaires, divers incitatifs municipaux et un processus d’approbation accéléré. 	
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Constats de taux d’inoccupation sous le seuil d’équilibre de manière durable et d’une augmentation des loyers du logement locatif de 24% en 10 ans. Hausse du prix des maisons unifamiliales de 87% durant la même période. Le tiers des ménages de Toronto consacrent 30% ou plus de leur revenu aux dépenses de logement. Le soutien politique à la question du logement abordable s’est concrétisé par l’adoption du plan d’action <i>Housing Opportunities Toronto Action Plan 2010-2020</i> (HOT) par le conseil municipal. Son objectif est d’assurer l’accès à du logement sécuritaire et abordable dans tous les quartiers. Open Door a été adopté en 2016 de manière à accélérer la production de logements abordables; sa cible est de 5 000 unités locatives et 2 000 pour propriétaires-occupants en 5 ans. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Ville de Toronto : Aide financière, processus d’approbation accéléré et mise en disponibilité de terrains excédentaires. Gouvernement de l’Ontario et Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) : Aide financière et financement dans le cadre de l’Entente sur le logement abordable et autres programmes complémentaires.
<p>Mécanismes</p> <p>Processus</p> <ul style="list-style-type: none"> L’approbation des projets repose sur un processus systématique d’appel de propositions annuel ouvert aux promoteurs sociaux et privés. Les promoteurs des deux secteurs sont encouragés à collaborer. Divers facteurs tels que la diversité de typologie, la superficie des logements, le niveau et la durée de l’abordabilité et l’apport de différentes sources de financement sont considérés dans l’évaluation des propositions. Les questions de viabilité et de solidité du montage financier de même que l’expérience des proposants et leur stratégie de communication et de relation avec la communauté sont également prises en considération. <p>Aspects financiers</p> <ul style="list-style-type: none"> La valeur de la contribution municipale est estimée à 43 000\$ par logement locatif abordable et celle des gouvernements est estimée à 150 000\$ par logement locatif abordable. Les bénéfices offerts aux promoteurs dans le cadre du programme sont : <ul style="list-style-type: none"> Subventions de capital provenant de fonds fédéraux-provinciaux et de fonds dédiés municipaux (<i>Development Charges Reserve Fund for Subsidized Housing et Capital Revolving Fund for Affordable Housing</i>). Notons que les promoteurs dont les projets requièrent peu ou pas de subvention de capital peuvent être considérés plus compétitifs et ainsi obtenir de meilleurs résultats dans le cadre de la sélection. Une demande de subvention plus élevée doit être justifiée par une offre de loyers inférieurs à la moyenne du marché et à des garanties d’abordabilité s’étendant au-delà de 25 ans; Mise à la disposition de sites excédentaires dont la valeur est supérieure à 100 M\$; Exemption de taxes foncières et de tarifs dont les droits d’études et les frais de développement, dont la participation au programme provincial <i>Development Charges Rebate Program</i>; Allègements du processus d’approbation : approche « fast-track » mise en œuvre par une équipe dédiée au programme: Open Door Planning Service; Programme d’allocation logement municipal pour ménages à faible revenu complémentaire au volet développement immobilier. Il semble aussi possible de recourir à un programme de supplément au loyer. 	

Open Door Affordable Housing Program	TORONTO – ONTARIO
<p>Abordabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les loyers cibles du programme sont définis par le plan d'urbanisme (Official Plan). Le Plan définit le logement abordable comme de nouveaux logements où les coûts d'habitation (loyer mensuel brut, incluant chauffage, électricité, eau chaude, à l'exclusion du stationnement, de l'internet et du câble) se situent au niveau moyen ou sous le niveau moyen du marché. Voir la Tableau 9 pour les détails. • Le logement abordable doit représenter au moins 20% de la superficie résidentielle construisible brute du projet de développement. • Les logements abordables doivent le demeurer durant au moins 25 ans, incluant une période de 5 ans de transition; le niveau de loyer du marché pouvant être exigé en cas d'inoccupation durant cette période, conditionnellement à la législation en vigueur. La tenure locative est elle aussi protégée pour au moins 25 ans. • La sélection des locataires admissibles aux logements abordables, l'administration et la reddition de comptes doivent être effectuées en conformité avec la réglementation municipale, tel que précis dans une entente de contribution. Les résidents seront dirigés vers le portail <i>City's Housing Access System</i> et 10% des logements abordables du projet doivent être attribués à des bénéficiaires de l'allocation au logement municipale. Les revenus des nouveaux résidents seront vérifiés pour faire en sorte que leurs revenus ne soient pas plus de 4 fois supérieurs à leur loyer annuel, ce critère doit être appliqué lors de la location initiale ainsi que lors d'une rotation. <p>Volet logements pour propriétaires-occupants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ce type de projet fait l'objet d'appels de propositions distincts et peut parfois s'intégrer à des stratégies de redéveloppement ou de revitalisation locales ou encore à des projets spéciaux. Un minimum de 20% de la superficie résidentielle construisible brute du projet de développement doit être réservée à des logements abordables pour propriétaires-occupants. • L'abordabilité des prix de vente est déterminée par le plan d'urbanisme et l'Entente sur le logement abordable. • Un acheteur admissible dans le cadre du programme doit libérer un logement locatif, habiter le logement comme résidence principale pour la durée prévue de l'abordabilité, ne pas avoir d'intérêt dans une autre maison. 	
<p>Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des projets totalisant plus de 1 800 unités locatives et 494 unités pour propriétaires-occupants ont été approuvés et étaient en voie de réalisation, selon un rapport municipal de juin 2018. • La disponibilité de terrains découlant de l'intervention de la Ville est un facteur déterminant de succès car il permet au promoteur d'économiser un temps précieux. • Les promoteurs privés ayant déjà intégré les pratiques d'inclusion de logements abordables sont avantagés par ce programme. • Les promoteurs sociaux ont avantage à s'associer à des promoteurs privés expérimentés et ouverts à l'inclusion résidentielle et dans certains cas à innover en offrant leur expertise d'accompagnement des populations vulnérables. 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Malgré un niveau élevé d'approbation, on a constaté sur le terrain des difficultés de compléter la réalisation des projets et des délais non prévus pour l'achèvement des travaux. • Pas de proportion minimale allouée au logement social ou communautaire, notamment en raison du manque de ressources communautaires ayant une expertise en développement résidentiel.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en valeur de sites municipaux à des fins de logement social et abordable, en vertu de la stratégie municipale d'inclusion ou autrement est une pratique éprouvée à Montréal et plus de 70 ententes ont été conclues depuis l'entrée en vigueur de cette stratégie en 2005. • La nouvelle réglementation annoncée pour 2019, si adoptée, permettra de hausser la proportion de logements abordables sociaux et familiaux et de développer de nouveaux partenariats. 	

Open Door Affordable Housing Program	TORONTO – ONTARIO
<ul style="list-style-type: none"> • Les définitions de l'abordabilité applicables à Montréal seront adaptées en conséquence, tenant compte des caractéristiques de la population montréalaise et du marché résidentiel. • Le secteur communautaire doit développer sa capacité d'intervention, diversifier son expertise pour saisir les occasions de financement et de développement hybrides qui en découleront. 	
<p>Autres informations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Programme Open Door https://www.toronto.ca/community-people/community-partners/affordable-housing-partners/open-door-affordable-housing-program/ 	

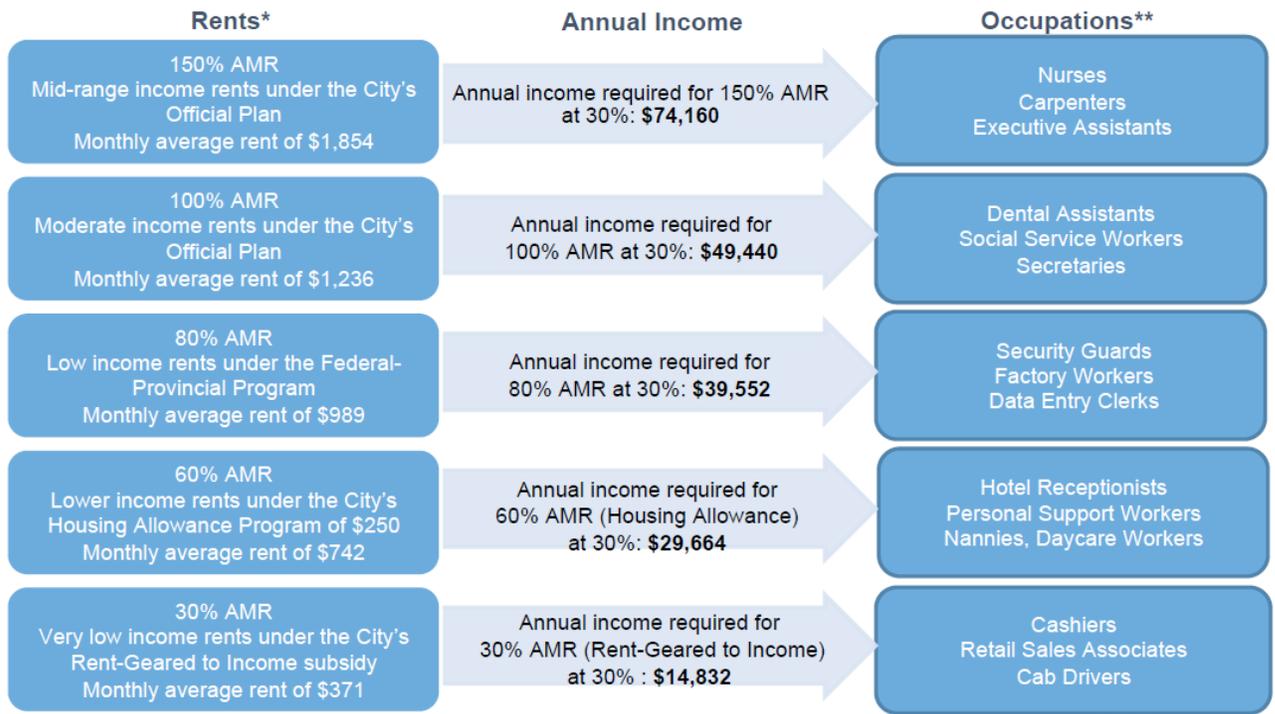
Tableau 9: Loyers moyens du marché et coûts des services pour un logement abordable à Toronto en 2018

Unit Type	AMR	Utility Allowance
Bachelor	\$1,019	\$85
1-bedroom	\$1,202	\$85
2-bedroom	\$1,426	\$119
3-bedroom	\$1,595	\$137

Source: CMHC Rental Market Report Fall 2017

Note : un revenu minimal de 57 696\$ est requis pour le logement d'une chambre (loué à 1 202\$) et le revenu minimal requis est de 68 448\$ pour celui de 2 chambres (loué à 1 426\$).

Tableau 10 : Paramètres de référence des niveaux de loyers et de revenus et des types d'occupation professionnelle à Toronto



Source: Gadon, Sean (2017). *Toronto's Open Door Affordable Housing Program*. Webinaire présenté par Association Canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, 21 mars 2017, p. 12.



Image : Ville de Toronto, Webinaire de Sean Gadon – Projet 200, Madison Avenue pour personnes handicapées de groupes d'âge variés.

Fiche 5 – Australie : National Rental Affordability Scheme

NATIONAL RENTAL AFFORDABILITY SCHEME	AUSTRALIE
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Engagement à long terme du gouvernement australien envers les investisseurs intéressés à construire des logements locatifs abordables pour les ménages à revenu faible et modéré et à leur offrir des loyers inférieurs au marché pour une durée de dix ans. 	
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Accumulation de besoins non satisfaits de logement social et abordable et pénurie de logements abordables résultant du ralentissement des mises en chantier de logements sociaux depuis 1996. Importants besoins de réinvestissement dans le parc public et liste d'attente de 200 000 candidats. Transfert d'une portion du parc de logement public en faveur du secteur de l'habitation communautaire. L'initiative NRAS vise 3 objectifs : <ul style="list-style-type: none"> Accroître l'offre de nouveaux logement locatifs abordables; Réduire les coûts de location des ménages à revenu faible et modéré; Encourager des investissements de grande envergure et l'innovation en matière de gestion du logement abordable. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Gouvernement de l'Australie (Commonwealth) : Financement de l'initiative et allocation des fonds aux états. Le programme est sous la responsabilité du ministère des Services sociaux (Department of Social Services) qui assure l'interface avec les entités compétentes des états et des territoires Gouvernements des états : Administration des programmes issus des ententes avec le Commonwealth ainsi que financement de leurs propres initiatives. Promoteurs : Entreprises ou organismes communautaires en charge de la réalisation de logements abordables privés et communautaires et qui assument directement ou par personne interposée la gestion immobilière. Investisseurs : Individus ou entreprises intéressés à investir leur capital dans la réalisation de logements abordables.
<p>Mécanismes</p> <ul style="list-style-type: none"> Processus compétitif : Allocations offertes dans le cadre d'appels d'offres s'adressant aux promoteurs qui souhaitent construire et administrer des logements abordables admissibles. Participants admissibles : Peuvent être des institutions financières, des investisseurs, des promoteurs privés, des OBNL, des organismes communautaires qui peuvent financer, construire, détenir ou administrer des logements dans le cadre de l'initiative. Les « Participants Autorisés » sont ceux qui seront responsables de la gestion des ensembles et qui assureront l'interface avec les gestionnaires du programme. Incitatif : Montant annuel indexé au participant autorisé pour chaque logement admissible répondant aux exigences du programme, selon deux formes (voir tableau 10) : <ul style="list-style-type: none"> Contribution fédérale annuelle par logement pendant 10 ans, en crédit de taxes ou comptant; Contribution annuelle possible de l'état ou du territoire en paiement direct ou en équivalent. Bénéfices des investisseurs : Contributions indexées reçues pendant 10 ans en plus du rendement provenant de l'exploitation selon les termes de l'entente de financement avec le participant autorisé; selon le cas, possibilité de réaliser un gain de capital en cas de vente de la propriété. En cas de revente, aucune pénalité ne s'applique, mais la contribution gouvernementale n'est plus disponible. 	
<p>Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> Engagement du gouvernement à long terme (10 ans) et capacité d'indexer les 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> La documentation officielle précise que le les logements NRAS ne sont pas de logements

NATIONAL RENTAL AFFORDABILITY SCHEME	AUSTRALIE
<p>paiements et d'assurer le cumul des contributions.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un système de contrôle des loyers rigoureux. • Élaboration d'une vérification des revenus qui respecte la législation de protection des droits des locataires. • Mise en place d'une approche de gestion de la conformité relativement complexe. • Nécessité de prévoir des mesures de transition afin de protéger l'abordabilité à long terme, à la 11^e année. • Nécessité de prévoir les outils de refinancement lors du retrait des investisseurs à la 11^e année. • Nécessité de prévoir les impacts sur la situation des locataires et sur le parc de logements en cas de vente anticipée, par exemple avant la fin de la période de 10 ans. 	<p>sociaux mais bien des logements locatifs privés abordables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les loyers doivent être offerts à des taux qui sont au moins inférieurs de 20% sous le loyer du marché. • Les logements doivent être offert à des locataires qui sont jugés admissibles aux fins du programme et leurs revenus sont vérifiés à chaque année. <ul style="list-style-type: none"> ○ Le revenu d'un locataire ne doit pas excéder de plus de 25% le revenu maximal fixé pour un ménage comparable pendant plus de deux années consécutives. ○ En cas de perte d'admissibilité, le locataire peut demeurer en place mais le locateur perd la contribution gouvernementale pour le logement. • Les contributions échelonnées à plus long terme deviennent plus onéreuses avec les années par effet d'indexation et limitent les choix budgétaires des gouvernements en raison d'un effet boule-de-neige.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les gouvernements ont le choix entre le versement de contributions en capital – lesquelles ont pour effet de réduire le service de la dette de manière permanente – et les contributions échelonnées à plus long terme – qui deviennent plus onéreuses. • Le recours à des contributions échelonnées seraient une forme de recul par rapport aux programmes existants au Québec, fondés sur les subventions en capital. Cette forme d'aide a remplacé les programmes fédéraux comportant des subventions à long terme dont l'échéance comporte des risques pour la viabilité et la pérennité. 	
<p>Autres informations</p> <p><i>Source</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Site Web du gouvernement de l'Australie : https://www.dss.gov.au/housing-support/programs-services/housing/national-rental-affordability-scheme , consulté le 20 février 2019. 	

Tableau 11 : Valeur des incitatifs accordés et indexés en vertu du NRAS en dollars australiens

Incentive values

2018-19 NRAS Year		
Year	Contributed by	Amount
2018/2019	Australian Government Contribution	\$8,394.10
	State/Territory Contribution	\$2,798.03
	Total	\$11,192.13

2017-18 NRAS Year		
Year	Contributed by	Amount
2017/2018	Australian Government Contribution	\$8,335.75
	State/Territory Contribution	\$2,778.58
	Total	\$11,114.33

Source : Gouvernement de l'Australie.

Tableau 12: Seuils d'admissibilité au NRAS selon le revenu du ménage en dollars australiens

Household composition	Household income limit (\$)	Existing tenant income limit (\$)
One adult	50,489	63,112
Two adults	69,804	87,225
Three adults	89,119	111,399
Four adults	108,434	135,543
Sole parent with one child	69,852	87,315
Sole parent with two children	86,600	108,250
Sole parent with three children	103,348	129,185
Couple with one child	86,552	108,190
Couple with two children	103,300	129,125
Couple with three children	120,048	150,060

Source : Gouvernement de l'Australie.

Fiche 6 – France : Prêt locatif à usage social

<p>CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS Prêt locatif à usage social (PLUS) Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)</p>	<p>FRANCE</p>
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Prêt à long terme à taux réduit offerts par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) aux organismes HLM producteurs de logements sociaux locatifs abordables. 	
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Adoption de la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU, 2000) et ses modifications ultérieures et du Droit au logement opposable (Dalo, 2008). Importants enjeux de préservation du patrimoine bâti et d'inclusion sociale. Érosion du parc en raison de nombreuses démolitions et de la vente de logements sociaux aux particuliers. Engagement constant de l'État envers la production de nouveaux logements (moyenne de 100 000 unités annuelles), malgré le resserrement des finances publiques. Le PLUS vise à financer la construction et la réhabilitation du parc HLM particulièrement dans des projets visant la mixité sociale. Le PLAI finance des logements locatifs destinés à des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Caisse des Dépôts et Consignations : Institution à contrôle gouvernemental qui centralise l'épargne et finance directement la réalisation et la réalisation de logements sociaux. Gouvernement français : Verse des subventions aux promoteurs de logements sociaux pour la construction et la réhabilitation du parc social. Collectivités locales : Versent des aides à la construction et à la réhabilitation. Action Logement : Gère les fonds d'aide au logement social versés par les entreprises en pourcentage de la masse salariale. Promoteurs : Organismes HLM admissibles : OPH, SA HLM, SEM, collectivités locales, et divers organismes agréés.
<p>Mécanismes</p> <p>Aides en capital et aides fiscales cumulatives</p> <ul style="list-style-type: none"> Aide de l'État : subvention de capital. Aide de collectivités locales : subventions en capital et diverses formes de contributions Taux de TVA réduit de 5,5% ou 10% selon certaines conditions d'admissibilité; Crédit d'impôt et prêts pour économie d'énergie; Exonération d'impôt foncier de 25 ans et de 30 ans selon respect de critères environnementaux en construction neuve. <p>Modalités des prêts PLUS et PLAI</p> <ul style="list-style-type: none"> Prêt minimal de 50% du prix de revient; Amortissement de 30 à 40 ans avec option à 50 ans ou exceptionnellement à 60 ans dans des zones tendues. Différentes options de versement du prêt et modalités de versement des intérêts ou du capital, variant selon la durée de la période de développement. Taux d'intérêt (octobre 2018) de 1,35% pour le prêt PLUS et de 0,55% pour le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI); Remboursement des prêts par échéances annuelles progressives; taux révisable et indexé sur le taux du Livret A, mais « possibilité de lisser cette variation sur l'ensemble des échéances restantes en faisant varier le taux de progression des annuités dans le même sens d'échéances »; <p>Autres conditions</p>	

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS Prêt locatif à usage social (PLUS) Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)	FRANCE
<ul style="list-style-type: none"> • Les prêts couvrent la portion non subventionnée des coûts à savoir en moyenne 70 à 75% des coûts de revient. Ils sont garantis par les collectivités locales, par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ou d'autres formes de garanties bancaires dont des hypothèques. • Des prêts bancaires sont également utilisés, notamment lors de l'étape du pré-développement et de la construction; le financement bancaire à long terme prend toutefois de plus en plus d'importance. • Prêt et subventions conditionnelles à la passation de conventions avec l'État. • Les prêts sont administrés par la CDC par le biais de ses agences locales ou par des mandataires. • Les loyers plafonds sont fixés selon une formule qui prend en considération divers facteurs géographiques et architecturaux ainsi que la superficie des logements, établis au niveau de la préfecture. 	
<p>Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prévisibilité des fonds offerts par le principal acteur financier rassure les organismes développeurs. • Les administrations locales ont l'opportunité de compléter les montages financiers selon les besoins de leur population, leurs orientations et leur vision de l'habitat. • Le recours aux fonds propres provenant de l'exploitation, particulièrement de la part des bailleurs sociaux dont les dettes sont amorties constitue un apport fondamental considérant la croissance des coûts de production; cette option a tendance à s'étendre. 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les locataires sont admissibles à une aide personnalisée qui facilite le paiement du loyer exigé; l'équilibre entre le niveau de prestation et le niveau des loyers (découlant du montage financier) est un enjeu de taille. • L'existence de l'aide au logement ne contribue pas à générer une offre satisfaisante sur le « marché social » du logement. • Le manque de subvention de capital oblige à recourir à des fonds propres qui proviennent de la vente de logements à des particuliers; l'équilibre entre les objectifs de croissance et de pérennité suscite des débats.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une adaptation possible du PLUS à l'écosystème québécois serait l'octroi de prêts directs aux pourvoyeurs de logements sociaux par la Caisse de dépôt et de placement du Québec (CDP), à des taux privilégiés. • Il serait envisageable de considérer des garanties de prêts de la part de la SHQ ou une assurance prêt hypothécaire de la SCHL. 	
<p>Autres informations</p> <p>Source</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ministère de la Cohésion des Territoires : <i>Les aides financières au logement</i>. Octobre 2018. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-chiffres-du-logement-social?id_courant=2152 	

Tableau 13 : Loyer maximum de zone PLAI et PLUS pour les logements financés en 2018

	Zone I bis	Zone I	Zone II	Zone III
Logements financés avec un PLAI	6,01 €/m ²	5,65 €/m ²	4,96 €/m ²	4,59 €/m ²
Logements financés avec un PLUS	6,76 €/m ²	6,36 €/m ²	5,58 €/m ²	5,18 €/m ²

Source : Ministère de la Cohésion des territoires.

Note : Un logement de 100 m², environ 1 100 pieds carrés, exigera un loyer maximal se situant à 676 Euros ou 1 014\$, selon la zone où il est construit ou selon son programme de financement.

47

Tableau 14 : Plafonds réglementaires du taux de subvention

		Métropole hors Corse		Corse	
		Neuf	Acquisition-amélioration	Neuf	Acquisition-amélioration
PLAI	Taux de base	20 %	20 %	30 %	30 %
	Taux majoré	-	25 %	-	35 %
PLUS	Taux de base	5 %	10 %	14,5 %	17 %
	Taux majoré	6,5 %	11,5 %	17,5 %	18,5 %
	Opérations expérimentales	8 %	15 %	17,5 %	22 %
PLUS CD		12 %	12 %	20 %	20 %

Source : Ministère de la Cohésion des territoires.

Note : Le taux de subvention varie à la hausse selon le territoire et la clientèle visée. Hors Corse, le taux de base est de 5 % mais il s'ajuste à la hausse jusqu'à 25 % pour le PLAI.

Financement hybride

Fiche 7 – Association des GRT du Québec : Projet Créneau

ASSOCIATION DES GRT DU QUÉBEC Projet Créneau	QUÉBEC
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer un nouveau réseau d'habitations communautaires pour aînés à revenus moyens offrant à ces derniers un continuum de services adaptés à l'évolution de leurs conditions et de leurs moyens. 	
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet répond à un défi démographique, économique et social de vieillissement accéléré de la population québécoise : 25% aura plus de 65 ans en 2031; le groupe des 75 ans et plus s'accroîtra de 77% pour atteindre environ 1,2 M d'individus. Besoin de doubler le parc immobilier d'hébergement pour aînés au Québec. Besoins accrus d'adaptation résidentielle pour ceux qui souhaitent vieillir à la maison et rareté des aidants naturels. Aspirations et besoins de logement variés des aînés mais offre résidentielle privée déficiente : <ul style="list-style-type: none"> Offre privée abondante mais dirigée vers les aînés autonomes ou ceux en perte d'autonomie plus fortunés; Besoins d'hébergement incluant soins de santé croissants et ressources publiques saturées. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> AGRTQ : L'Association a réalisé les recherches et l'idéation ainsi que la recherche de partenaires financiers. Fédération des coopératives de soins à domicile et de santé du Québec (FCSDSQ) : la Fédération mobilise ses membres qui sont des entreprises d'économie sociale en soins à domicile (EÉSAD) pour appuyer les projets locaux; elle a collaboré à l'élaboration du projet avec l'AGRTQ. Groupe de ressources techniques (GRT) : Présents dans toutes les régions du Québec, ils sont en mesure de répondre aux besoins des différentes collectivités. MSSS : Il sera nécessaire d'obtenir la collaboration de ce ministère et de ses organismes locaux pour assurer la prestation de soins de santé aux résidents dans leur milieu de vie. Organismes locaux : Municipalités, coopératives, OBNL et groupes locaux sont susceptibles d'être associés dans la réalisation et l'exploitation des projets.
<p>Mécanismes</p> <p>Clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> Ménages à revenus moyens considérés « trop riches » pour le logement subventionné mais « trop pauvres » pour les résidences privées. <p>Services</p> <ul style="list-style-type: none"> Soins évolutifs fournis par les coopératives de soins à domicile et de santé ou par le personnel du réseau de la santé lorsque requis, selon ententes négociées au niveau québécois. <p>Responsabilités de niveau local</p> <ul style="list-style-type: none"> Développement : La coordination du développement de tous les projets est assurée par les GRT membres de l'AGRTQ au niveau local. Gestion immobilière : Gestion des projets au niveau local sujette à une entente d'exploitation avec un organisme gestionnaire de type coopératif ou à but non lucratif. <p>Responsabilité de niveau québécois</p> <ul style="list-style-type: none"> Propriété : Un organisme de niveau québécois assumerait la propriété de l'ensemble des projets réalisés au Québec. Qualité : Recherche, évaluation et gestion de conformité fondées sur des outils communs. Financement : Nouvelle logique de financement hors des programmes publics: 	

ASSOCIATION DES GRT DU QUÉBEC Projet Créneau	QUÉBEC
<ul style="list-style-type: none"> ○ Création d'un fonds dédié aux projets CRÉNEAU qui émettra des obligations ou des parts offertes aux investisseurs solidaires, qu'il s'agisse d'individus, d'institutions religieuses, caritatives ou philanthropiques ou encore de coopératives ou d'OBNL souhaitant s'associer à des projets pouvant aider leurs résidants vieillissants à se loger d'une manière plus appropriée à leurs conditions; ce fonds investira dans les projets l'équivalent d'une mise de fonds; ○ Financement hypothécaire conventionnel à long terme par une institution financière. ○ Contribution financière du milieu sous diverses formes. ○ Captation de l'avoir propre foncier et réinvestissement dans le développement. 	
<p>Résultats / Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il importe de déployer rapidement un maximum de projets pour assurer la viabilité du réseau québécois. • Le réseau doit définir des normes de qualité communes à l'ensemble du réseau. • Les ententes de services locales (entre le réseau de résidences, les gestionnaires locaux, le réseau des EÉSAD et les organismes de santé) doivent être garanties par une d'entente de niveau national avec le MSSS de manière à assurer la disponibilité sur l'ensemble du territoire québécois. • La création du fonds dédié comme pivot central du financement assurera la disponibilité du capital de risque dans toutes les régions du Québec. 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les premiers projets-pilotes devront probablement recourir en partie à des subventions à l'innovation considérant que le Fonds dédié n'a pas encore été créé. • Les études doivent déterminer l'échelle de projet la plus appropriée pour assurer une offre satisfaisante de services, leur évolution selon les besoins des résidents et la viabilité des projets et du réseau. • Défi d'assurer une qualité de services selon des normes reconnues et communes à tous les partenaires locaux et nationaux.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les besoins en habitation et en soins à domicile sont documentés dans toutes les régions. • Les ressources de développement, les ressources de gestion immobilière, de prestation de services et de soins à domicile sont disponibles à l'échelle du Québec, ce qui devrait assurer un développement quantitatif et qualitatif satisfaisant. • L'arrimage entre les ressources locales en développement et en gestion avec les ressources nationales de financement, de recherche et d'évaluation est susceptible d'améliorer la pénétration du modèle dans toutes les régions. • L'adaptation du modèle pour une population à plus faible revenu impliquerait des montages financiers différents du modèle original, comportant probablement des aides publiques. 	
<p>Autres informations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet a été initialement présenté au comité « milieu de vie » du <i>Créneau d'entreprises collectives en services aux personnes âgées</i> (Créneau). Il découle du <i>Plan d'action gouvernemental en économie sociale 2015-2020</i> (PAGEC). • Deux projets sont en préparation, en Estrie et dans la région de Lanaudière, pour occupation en 2019 et 2020. 	

Fiche 8 – BC Housing : Initiative de rénovation de maisons de chambres

BC HOUSING		VANCOUVER - COLOMBIE-BRITANNIQUE
Initiative de rénovation de maisons de chambres		
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Acquisition et rénovation de maisons de chambres par BC Housing et rénovation en partenariat public-privé (Single Room Occupancy Renewal Initiative ou SRORI). 		
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Les SRO ou <u>s</u>ingle <u>r</u>oom <u>o</u>ccupancy sont en fait des maisons de chambres situés au centre-ville de Vancouver, en particulier dans le Downtown Eastside (DTES) et les quartiers environnants. Ce sont des hôtels initialement construits il y a une centaine d'années pour loger les travailleurs des industries locales du bois et de la pêche. Plusieurs propriétés ont une valeur patrimoniale et sont reconnus comme sites historique nationaux. Ces bâtiments détériorés sont souvent détenus par des propriétaires négligents qui « abritent » des populations marginalisées et vulnérables ainsi que des commerces. La Ville de Vancouver considère ces ressources d'hébergement comme précieuses, malgré les innombrables manquements aux normes de salubrité et l'état déplorable des bâtiments. Le projet de rénovation des SRO vise les objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> Soutenir la revitalisation du DTES; Fournir de l'hébergement à 900 personnes sur une perspective de 10 ans; Réduire le nombre de personnes à risque d'itinérance dans le DTES; Réduire les engagements financiers, tout en prolongeant la durée de vie des actifs de 25 ans. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> BC Housing : Acquisition et rénovation des bâtiments occupés comme SRO; 87 M\$ investis dans le SRORI. Gouvernement du Canada : Le gouvernement du Canada a établi un Fonds P3 Canada de 1,2 milliard \$ pour soutenir les projets d'infrastructure publique approvisionnés par les partenariats public-privés; 29 M\$ investis dans le SRORI. Partenaires privés : Financement de rénovation, design, exécution des travaux, gestion et entretien à long terme 	
<p>Mécanismes</p> <ul style="list-style-type: none"> Acquisition par BC Housing de 24 bâtiments occupés comme SRO à compter de 2007 et programme de rénovation à compter de 2011. Partenariat et partage de risque entre le gouvernement du Canada, la province et les partenaires privés : <ul style="list-style-type: none"> Coûts de rénovation déterminés et assumés par le partenaire privé ; Coûts à long terme connus dès le départ, évitant les dépenses imprévues pour le trésor public. Paiement effectué à la fin des travaux quand ils sont considérés complétés conformément à l'entente; Sélection d'une compagnie unique pour les phases de design et d'exécution des travaux et d'une autre firme responsable de la gestion et de l'entretien à long terme. 		
<p>Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> Avantage de transférer une partie du risque vers le secteur privé. Assurer la conformité des travaux selon les normes convenues. Assurer la qualité de l'entretien selon les normes établies. Approche de gestion de portefeuille incluant plusieurs bâtiments, de manière à bénéficier d'économies d'échelle. 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> Difficulté à quantifier des travaux de rénovation et de restauration dans un bâtiment historique et nécessité de budgéter les imprévus. Risque d'effet domino sur projets futurs en cas de délai dans l'exécution de travaux. 	

BC HOUSING Initiative de rénovation de maisons de chambres	VANCOUVER - COLOMBIE-BRITANNIQUE
<ul style="list-style-type: none"> • Intérêt de la part de la firme responsable de la gestion et de l'entretien envers un contrat à long terme. 	<ul style="list-style-type: none"> • Question : Qui gère les relations avec la clientèle?
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'approche de gestion en portefeuille permet de réaliser divers projets l'un à la suite de l'autre et de tirer les leçons qui profiteront aux projets subséquents. • Les projets individuels ayant moins d'envergure peuvent être moins intéressants pour une entreprise privée. • Une évaluation préalable des récentes expériences québécoises de PPP serait appropriée. 	
<p>Autres informations</p> <p><i>Sources</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • www.bchousing.ca • www.pppcouncil.ca 	

Fiche 9 – BC Housing: Partenariat HousingHub et United Church

BC HOUSING Partenariat HousingHub/United Church	COLOMBIE-BRITANNIQUE
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Le partenariat entre United Church et HousingHub, permet de planifier et de réaliser plusieurs projets d'habitation abordables selon une approche de gestion de portefeuille. 	
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> United Church (UC) possède un certain nombre de propriétés qui excèdent les besoins d'espace requis pour les activités de la congrégation. La mise en valeur de ses propriétés, de concert avec HousingHub, permet de consolider et d'améliorer ses propres actifs immobiliers, tout en créant des centaines de nouveaux logements abordables pour les citoyens. HousingHub compte sur le partenariat pour réaliser ses objectifs de construction de logements abordables pour la classe moyenne, les ménages dont les revenus se situent entre 50 000\$ et 100 000\$. Le Hub souhaite également explorer de nouvelles formes de financement avec des partenaires traditionnels et non traditionnels. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> HousingHub : Le Hub est une nouvelle division de BC Housing, créée en 2018, dont un des mandats est l'administration du programme Provincial Rent Supply (PRS). Il vise particulièrement à concrétiser des partenariats innovants avec des acteurs de tous les secteurs intéressés : secteur à but non lucratif, à but lucratif et autres niveaux de gouvernement. Le logement pour les ménages à revenus moyens, en mode locatif et pour propriétaires-occupants sont ses champs d'action. BC Conference of the United Church : UC détient des actifs immobiliers, terrains et bâtiments ayant besoin de réparations et souhaite contribuer à une offre de logements abordables en utilisant ses propriétés comme levier de financement. Municipalités : Exemption de droits d'étude et de frais de développement et autres avantages fiscaux et tarifaires lorsque disponibles. OBNL : Un organisme relevant de UC assurera la propriété et la gestion des actifs résidentiels.
<p>Mécanismes</p> <p>HousingHub</p> <ul style="list-style-type: none"> Une des approches prioritaires du Hub est l'identification pro-active de terrains ayant un potentiel de développement ou de redéveloppement et l'établissement de partenariat. Les organismes ayant des terrains non utilisés ou sous-utilisés sont particulièrement recherchés. Le Hub souhaite réduire et éliminer les contraintes réglementaires et politiques au développement au niveau provincial et élaborer avec les gouvernements locaux de nouvelles approches plus efficaces en matière de livraison de logement abordable. Il se présente comme interface avec d'autres entités provinciales intéressées par les questions d'habitation, notamment en transport collectif et en services de garde. Il offrira également divers services liés au développement: <ul style="list-style-type: none"> Conseils quant à l'utilisation du terrain, études du développement, études de viabilité financière, soutien aux démarches de rezonage; Accès à du financement de construction à meilleur coût, et accès à des sources alternatives de financement tels que les fonds de pension; Faciliter le cheminement des projets auprès des administrations provinciales et locales. Les projets choisis par le Hub doivent être viables à long terme sans aide gouvernementale continue. <p>United Church</p> <ul style="list-style-type: none"> Le partenariat est établi avec la BC Conference of the United Church, plutôt qu'avec les congrégations locales, de manière à mettre en œuvre une approche globale pour l'ensemble des projets et à les gérer en mode portefeuille. 	

<p>BC HOUSING Partenariat HousingHub/United Church</p>	<p>COLOMBIE-BRITANNIQUE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Des propriétés de UC pouvant accueillir 4 projets totalisant 400 logements ont été ciblées dans les municipalités de Coquitlam, Nanaimo, Richmond et Vancouver. Elles permettent des investissements totaux de 150 M\$. • Chaque projet comprend des logements locatifs abordables ainsi que le redéveloppement des installations de la congrégation, des bureaux et des espaces permettant les activités programmées. • Bien que le projet ne bénéficie pas de subventions directes, le levier de financement du terrain fourni par UC, le coût réduit du financement fourni par la province et les autres avantages fournis par les municipalités contribuent à une certaine abordabilité. • L'approche de gestion de portefeuille permet de considérer la valeur de l'ensemble des propriétés comme levier, ce qui ne serait pas possible en abordant les différents projets individuellement. 	
<p>Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'utilisation du terrain comme mise de fonds est un élément essentiel car il accélère le processus de développement en garantissant une localisation; il réduit les besoins en financement et réduit de fait le service de la dette et les coûts de location. • Il importe que le projet de redéveloppement permette au propriétaire du terrain de réaliser ses propres projets de manière viable, en l'occurrence, les installations de UC qui sont rénovées, modernisées ou reconstruites. • Il est également important que le propriétaire du terrain soit socialement motivé pour permettre de réaliser des objectifs autres que les siens, dont du logement abordable et des services à la collectivité. 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les projets de logement doivent être viables et aucune subvention à long terme n'est prévue. • Les loyers sont abordables selon les définitions locales. Le site Web de UC indique que 51% des logements seront offerts à un loyer qui est abordable pour les familles et les individus à revenu moyen. Selon ces informations le loyer ne devrait pas excéder 33% du revenu moyen de la région. • Les combinaisons revenus-loyers prévus devraient se situer aux niveaux suivants dans les différentes municipalités : <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Coquitlam</u> (2018): revenus entre 48 520\$ et 72 000\$; loyers entre 1 200\$ et 2 000\$; ○ <u>Nanaimo</u> (2019): revenus entre 28 160\$ et 82 416\$; loyers entre 700\$ et 2 000\$; ○ <u>Richmond</u> (2020): revenus entre 32 400\$ et 120 960\$; loyers entre 800\$ et 3 000\$; ○ <u>Vancouver</u> (2020): revenus entre 48 520\$ et 108 994\$; loyers entre 1 200\$ et 2 700\$.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ce type de projet permet de loger des populations à revenus moyens. • Des aides publiques plus substantielles sont requises si l'on vise à desservir des populations dont les revenus sont plus modestes. Le recours à des programmes complémentaires de supplément au loyer ou d'allocation-logement semble approprié pour les ménages ayant des revenus inférieurs aux balises établies. • Les organisations publiques (transport, milieu scolaire et de la santé) et confessionnelles possédant des actifs immobiliers sous-utilisés et présentant un potentiel de redéveloppement sont susceptibles de créer des partenariats avec d'autres investisseurs des milieux syndicaux, caritatifs et philanthropique. • L'approche de gestion en portefeuille est très embryonnaire au Québec en matière de développement résidentiel communautaire mais des projets pilotes sont susceptibles de voir le jour, notamment dans le cadre de l'Alliance des propriétaires d'habitation à but non lucratif du Grand Montréal. 	
<p>Autres informations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informations sur le programme Provincial Rental Supply de BC Housing: 	

BC HOUSING Partenariat HousingHub/United Church	COLOMBIE-BRITANNIQUE
<p>https://www.bchousing.org/partner-services/housinghub</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informations sur le programme d'allocation-logement Rental Assistance Program https://www.bchousing.org/housing-assistance/rental-assistance-financial-aid-for-home-modifications/rental-assistance-program • Informations sur la United Church et sur les projets : https://bc.united-church.ca/property-and-finance/property-finance/ https://news.gov.bc.ca/releases/2018PREM0017-000629 	

Autres programmes d'aide

Programme Provincial Rental Supply

Certains promoteurs de Colombie-Britannique ont la possibilité de recourir au programme Provincial Rental Supply (PRS), administré par BC Housing, qui vise à respecter une combinaison de loyers et de fourchettes de revenus, comme par exemple :

- Logement de 2 chambres et plus : vise les ménages ayant des revenus moyens n'excédant pas le 75^e centile de revenu pour les familles avec enfants, tel que déterminé par BC Housing.
- Logement de moins de 2 chambres : vise les ménages ayant des revenus moyens n'excédant pas le 75^e centile de revenu pour les familles sans enfants, tel que déterminé par BC Housing.
- Les loyers des locataires admissibles doivent être abordables selon les définitions de BC Housing et le demeurer pour une période minimale de 10 ans.
- Tous les loyers doivent être au niveau du marché ou sous le niveau du marché et être abordables en considérant le lieu et le revenu moyen de secteur où le projet est implanté

Programme Moderate Income Rental Housing

Ce programme pilote de la Ville de Vancouver vise la réalisation de logements locatifs pour les ménages à revenus moyens. La Ville pourra recevoir 20 projets requérant des modifications au zonage jusqu'en 2019. Ils seront soumis à un processus consultatif incluant des audiences publiques. Toute la superficie résidentielle de ces projets doit être prévue pour le logement locatif et 20% des unités doit viser une population dont les revenus se situent entre 30 000\$ et 80 000\$

La contribution municipale au programme comprend diverses mesures d'assouplissement réglementaire ou tarifaire s'appliquant aux aspects tels :

- La hauteur et la densité des projets;
- L'exemption de frais d'étude et de développement;
- Le nombre d'espaces de stationnement;
- La superficie des logements et leur configuration;
- Le processus d'approbation.

Le programme vise à ce qu'au moins 20% des unités réalisées soient rendues disponibles pour les ménages à revenus moyens avec des loyers ciblés comme suit :

- Studio : 950\$
- 1 chambre : 1 200\$
- 2 chambres : 1 600\$
- 3 chambres : 2 000\$

Le propriétaire des logements aura l'obligation d'effectuer la sélection initiale et à long terme des locataires selon les critères prévus et de tenir une liste d'attente. La conformité fera l'objet de vérifications de la part de la Ville. Les hausses de loyer des unités réservées aux locataires à moyens revenus seront limitées selon la réglementation de la BC Residential Tenancy Act, sans égard à la rotation des résidents.

- Le revenu des nouveaux locataires ne pourra dépasser 4 fois le loyer annuel du logement (au moins 25% du revenu allant au loyer);
- Le revenu des locataires existants ne pourra dépasser 5 fois le loyer annuel (au moins 20% du revenu dépensé en loyer);
- Un avis d'expulsion sera adressé à un locataire qui n'est plus qualifié selon la définition de revenu moyen en vertu de la réglementation de BC Residential Tenancy Act.

Fiche 10 – Fonds d'investissement de Montréal : Prêt de capital patient

FONDS D'INVESTISSEMENT DE MONTRÉAL Prêt de capital patient	MONTRÉAL – QUÉBEC
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Le FIM est une société en commandite fondée à Montréal en 1997. Il octroie à des organismes pourvoyeurs de logements communautaires des prêts qui sont utilisés comme mises de fonds pour l'acquisition et la rénovation d'immeubles. 	
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Lancé à la suite de l'abolition du financement fédéral du logement social en 1993, dans un contexte de contraintes budgétaires municipales. Marché de l'habitation caractérisé par des taux d'inoccupation et des taux d'intérêts élevés de même que par la chute des mises en chantier. Dévitisation et désertion de la population dans de nombreux quartiers montréalais et constats que le parc de logements locatifs affichait des besoins importants de réparation. Risques accrus de pertes de créances hypothécaires chez les institutions financières. Occasion de mobilisation de nombreux acteurs dans le cadre du <i>Sommet pour l'économie et l'emploi</i> tenu en 1996. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Investisseurs initiaux : Claridge Investments, Fonds de solidarité FTQ, Mouvement Desjardins, Banque Nationale du Canada, Banque Royale du Canada, Hydro-Québec. La Fondation Lucie et André Chagnon a contribué à plusieurs phases d'investissement du FIM; les fondations J.A. Bombardier et J.W. McConnell ont participé à la 4^e phase en 2018. Le GRT Bâtir son quartier (BSQ) a le mandat de coordonner les activités du FIM et il est également responsable de l'identification des propriétés sujettes à des investissements, de même que de la stratégie de développement et de financement. BSQ assure l'interface avec les organismes communautaires en habitation qui assurent la gestion des propriétés.
<p>Mécanismes</p> <ul style="list-style-type: none"> Prêt dont le capital est remboursable seulement après 15 ans. Le prêt est garanti par une hypothèque de second rang. Les intérêts impayés sont capitalisés et payés à la fin de la période de 15 ans. Il est possible, si le flux de trésorerie le permet, de payer une partie des intérêts. Le prêt est utilisé comme mise de fonds et une institution financière fournit le financement à long terme sous forme d'une hypothèque de premier rang. Après 15 ans, le capital patient et les intérêts impayés sont remboursés au FIM après avoir refinancé la propriété avec un nouveau prêt hypothécaire traditionnel. Les critères de viabilité sont établis en se basant sur des balises d'investissement privé et un comité conseil soumet les recommandations d'investissement au conseil d'administration du FIM; les fonds sont souscrits par les investisseurs et ils font l'objet d'un appel en capital au moment opportun. Certains projets ont eu recours au Programme de supplément au loyer (PSL) pour venir en aide à des locataires à très faible revenu. 	
<p>Résultats / Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> Le rendement se situe historiquement à environ 5,5% pour des investissements totaux de 16,8 M\$ dans 746 logements répartis en 3 phases. Une 4^e phase est en cours de réalisation. 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> Le FIM ne fournit qu'un prêt de second rang représentant la mise de fonds de l'organisme emprunteur. Ce dernier doit obtenir un prêt hypothécaire de premier rang pour compléter son financement.

FONDS D'INVESTISSEMENT DE MONTRÉAL Prêt de capital patient	MONTRÉAL – QUÉBEC
<ul style="list-style-type: none"> • Les prêts représentent 38% des coûts totaux de réalisation de 44,2 M\$. • Après rénovation, le loyer des propriétés est d'environ 80% du loyer médian du marché et les propriétés comptent une proportion notable de logements pour familles. • Pour que les investisseurs soient attirés, il faut qu'ils puissent satisfaire leurs propres intérêts : les institutions financières contribuent à améliorer la qualité des quartiers, ce qui diminue leur risque à titre de prêteurs; les fonds de travailleurs sont motivés par la création d'emplois syndiqués stimulée par l'activité résidentielle; une institution publique comme Hydro-Québec contribue davantage au développement durable et les fondations privées trouvent une nouvelle manière de rejoindre les populations qu'elles souhaitent desservir. • Les risques inhérents au financement sont partagés proportionnellement à la hauteur des investissements des partenaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le FIM a jusqu'ici limité ses interventions à des projets d'acquisition et de rénovation. • Un projet typique du FIM ne requiert que des travaux de rénovation légers; mais comme un des objectifs du FIM est la création d'emplois, au moins 10% des coûts de réalisation doivent être investis en travaux. • Un tel projet ne nécessite pas de subvention à la rénovation. • Il est de plus en plus difficile de faire l'acquisition de projets de logements existants, y compris dans des zones de revitalisation, en raison d'une hausse des prix de vente et de la hausse des taux d'intérêt. • L'acquisition d'immeubles nécessitant plus de travaux augmente le risque des investisseurs et rend plus probable le recours à des subventions publiques, ce qui accroît le risque de compétition avec d'autres projets d'initiative communautaire. • Le recours à des aides publiques risque de complexifier les stratégies d'acquisition et les montages financiers.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bien que le contexte immobilier actuel soit très différent de celui qui avait cours lors de la fondation du FIM, le recours à du capital patient pour faciliter l'accès au crédit hypothécaire demeure valable. • L'expérience du FIM démontre que la collaboration entre des investisseurs privés et des organismes communautaires en habitation est non seulement possible mais également viable et fructueuse. • La viabilité d'une forme innovante de capital patient ouvre la porte à des investissements accrus dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire. Ce créneau est un investissement éthique et responsable peu connu et sa popularité auprès des investisseurs individuels et corporatifs pourrait être accrue avec la mise en place de produits financiers soutenus par les gouvernements. • Il existe diverses formes de capital patient et les combinaisons de montages financiers viables sont nombreuses. Il est d'ailleurs possible de recruter des investisseurs à l'échelle locale lorsque les partenaires prennent conscience d'enjeux communs. 	
<p>Autres informations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le FIM a lancé en 2018 une 4^e phase d'investissement de 20 M\$ et 152 nouveaux logements sont en voie d'être rénovés dans deux quartiers montréalais, en plus des 746 déjà rénovés. La Ville a d'ailleurs soutenu financièrement ces deux projets par une approche mixte de prêts sans intérêt et de subventions à la rénovation totalisant 7,6 M\$. • Certains partenaires du FIM étudient présentement l'opportunité de constituer un fonds d'investissement pouvant intervenir dans plusieurs régions du Québec. 	

Fiche 11 – Vancouver Community Land Trust: Fiducie foncière et financement hybride

VANCOUVER COMMUNITY LAND TRUST Fiducie foncière et financement hybride	VANCOUVER - COLOMBIE-BRITANNIQUE
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Création d'une fiducie foncière communautaire (FFC) assurant la construction de 358 logements locatifs abordables répartis en quatre projets sur trois sites. 	
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Persistance du manque de logements locatifs et du manque de logements abordables à Vancouver pour toutes les catégories de revenus. Création d'une première fiducie foncière (Community Land Trust Foundation) en 1993, ayant comme objectif (non atteint) de détenir à long terme les terrains des coopératives d'habitation. Vancouver Community Land Trust (VCLT est la nouvelle fiducie mise sur pied en 2012 et se propose de réaliser de nombreux projets d'habitation abordable avec la Ville et d'autres partenaires. En 2012, la Ville a lancé un appel d'intérêt pour l'aménagement de 6 sites dont elle était propriétaire et VCLT a présenté une proposition pour 4 de ces sites. Les négociations ont abouti à une entente de cession en 2017. VCLT a l'objectif d'offrir du logement abordable de manière pérenne à plusieurs types de ménages et à des ménages ayant divers niveaux de revenus. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Ville de Vancouver : Cession du terrain d'une valeur de 25 M\$, autorisations de zonage et avantages variés. BC Housing et Gouvernement du Canada : Investissement dans le cadre de l'Entente, mise de fonds en capital. Gouvernement de CB: Prêt à long terme. Vancouver Community Land Trust : Détenion à long terme des terrains et des immeubles des 4 sites. Vancity Credit Union : Contribution de démarrage. New Market Fund: Partenaire d'investissement. Co-operative Housing Federation of British-Columbia (CHF-BC): La fédération est à l'origine de la création de la FFC; elle a regroupé les nombreux partenaires de développement et de financement. Fraserview Housing Co-operative : Nouvelle coopérative assurant la gestion immobilière d'un des projets. Tikva Housing Society : Investissement en capital et gestion immobilière d'un des projets s'adressant à des ménages à faibles revenus. Sanford Housing Society: Investissement en capital, gestion immobilière d'un des projets et soutien communautaire aux personnes vivant avec des problèmes de santé mentale ou d'accoutumance. Terra Consultants: Groupe de ressources techniques déjà impliqué auprès de plusieurs partenaires.
<p>Mécanismes</p> <p>Fiducie foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> La création d'une fiducie foncière communautaire est la pierre angulaire du projet. La fiducie permet de recevoir le terrain en vertu d'un bail de 99 ans – cédé par la Ville au prix de 10\$ pour une valeur de 25 M\$ – en contrepartie d'un engagement pérenne de conserver le site à des fins d'habitation abordable. <p>Financement hybride</p> <ul style="list-style-type: none"> Le risque associé au développement résidentiel est partagé, car les investissements et contributions proviennent de nombreux partenaires; leur cumul est essentiel. Le capital de pré-développement, estimé à plus de 2 M\$, a été fourni gracieusement par Vancity Credit Union; ce montant a permis de réaliser les études préliminaires et de conclure l'entente avec les partenaires. 	

VANCOUVER COMMUNITY LAND TRUST Fiducie foncière et financement hybride	VANCOUVER - COLOMBIE-BRITANNIQUE
<ul style="list-style-type: none"> • Le montage financier, totalisant 140 200 000\$³¹ selon les informations les plus récentes, se présente comme suit (voir détails en encadré): <ul style="list-style-type: none"> ○ Cession du terrain et subventions: 25 200 000\$; ○ Investissements des partenaires et bail commercial : 24 700 000\$; ○ Prêt à long terme : 90 300 000\$. • Les investissements de partenaires prennent diverses formes mais ils seront éventuellement remboursés soit par des surplus d'exploitation provenant des projets (OBNL investisseurs), soit par des refinancements ultérieurs (dans 8 ans pour NMF) ou la possession d'un certain nombre d'unités (BCH). <p>Gestion en portefeuille</p> <ul style="list-style-type: none"> • En vertu de l'entente de développement avec la Ville, les bâtiments demeureront la propriété de VCLT et cette dernière assumera le service de la dette pour l'ensemble des projets. En cas de surplus, les fonds seront partagés entre la Ville et VCLT. La reddition de comptes est prévue à l'entente et VCLT assure la conformité en ce qui a trait aux questions d'abordabilité. • Le contrat liant la Ville et VCLT est unique au sens où il s'applique à l'ensemble des propriétés et qu'il n'existe pas de bail de second niveau entre VCLT et la coopérative et les OBNL. • Les immeubles, comprenant 176 logements d'1 chambre, 85 logements de 2 chambres et 97 logements de 3 chambres (dont plusieurs maisons en rangée) seront administrés par la coopérative et par les 2 OBNL associés au projet. • Le modèle de la gestion en portefeuille permet l'inter-financement à l'étape du développement et de la construction et le subventionnement croisé des loyers (cross-subsidizing) : selon des estimations de 2016, le projet fournira différents niveaux de loyers à différents types de ménages: <ul style="list-style-type: none"> ○ Appartements abordables pour personnes ayant des problèmes de santé mentale ayant 54% du revenu médian; ○ Maisons en rangée, abordables pour familles ayant des revenus à 70% du revenu médian; ○ Appartements abordables pour aînés et pour familles, ayant 65% du revenu médian; ○ Appartements abordables aux ménages gagnant 87% du revenu médian. 	
<p>Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet est viable selon les critères municipaux et provinciaux au sens où il ne requiert pas de subventions continues à long terme. • Les OBNL d'habitation impliqués dans le projet ont investi leurs propres avoirs, environ 5 M\$. • L'appui de partenaires financiers non traditionnels (Vancity et NMF) en amont est essentiel au démarrage du projet et à l'élaboration du montage financier définitif. • Le soutien financier de Van City à l'étape du pré-développement (subvention de 2M\$) a permis de compléter les 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un changement de paradigme doit s'opérer dans le milieu du logement communautaire pour que de tels projets soient réalisés : <ul style="list-style-type: none"> ○ Passer de la « Gestion de conformité » à la « Gestion proactive des actifs »; ○ Passer du statut de « Demandeur de subventions » à celui d'« Investisseur »; ○ Passer de la notion de « Client » à celle de « Partenaire »; ○ Passer de l'« Opérateur » à l'« Entrepreneur ».³³ • L'accumulation de capital, le financement autonome du développement par effet de levier et le partenariat financier entre organismes de tenures différentes sont des pratiques exceptionnelles dans le milieu du logement social et communautaire et elles ne font pas l'unanimité.

³¹ Ville de Vancouver (2017). *Celebrate opening of Vancouver's first land trust building*. Communiqué du 22 octobre 2017.

³³ UBCM (2016). Traduction libre d'une présentation intitulée *Innovation in Creating Affordable Housing*.

VANCOUVER COMMUNITY LAND TRUST Fiducie foncière et financement hybride	VANCOUVER - COLOMBIE-BRITANNIQUE
<p>démarches initiales de conception et de planification.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le capital éthique investi par NMF (11 M\$) est un élément essentiel à l'obtention du financement hypothécaire à long terme. Son argent provient essentiellement de fondations qui souhaitent aligner leurs investissements et leurs valeurs de soutien à la collectivité. Les impacts financiers pour l'investisseur et les impacts bénéficiant à la communauté sont de poids équivalents; le taux de rendement interne cible est donc raisonnable, soit de 7% selon K. Patten ³². 	<ul style="list-style-type: none"> On ne doit pas sous-estimer la charge de travail et les coûts qui sont occasionnés par l'implication des organismes communautaires non spécialisés en développement comme les OBNL, la coopérative et la fédération et qui doivent être absorbés d'une façon ou d'une autre. Des augmentations de revenus régulières doivent être appliquées afin d'assurer la rentabilité des investissements des partenaires et de rendre possible le refinancement de la dette à l'échéance des investissements. VCLT devra donc assurer un monitoring rigoureux des budgets d'exploitation des propriétés qui seront administrées par les OBNL et la coopérative.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> VCLT et la Ville de Vancouver ont récemment annoncé leur objectif de réaliser 1 000 nouveaux logements sur 7 sites identifiés. De plus une nouvelle fondation a été créée pour réaliser des projets hors du territoire connu comme le BC Lower Mainland. Au Québec, le capital des organismes d'habitation communautaire du Québec est relativement dispersé ce qui représente une forte contrainte à sa mobilisation dans des projets immobiliers et à la reconnaissance de ce secteur comme partenaire crédible. Toutefois, plusieurs conditions favorables sont réunies au plan local pour une adaptation réussie : <ul style="list-style-type: none"> La Ville de Montréal s'est dotée d'un plan d'investissement de 50 M\$ pour l'achat de terrains destinés au logement abordable. Plusieurs sites dont la Ville est propriétaire se prêtent à des appels de propositions incluant du logement social et abordable et la Ville est dotée d'une expertise reconnue à cet égard, en plus de disposer d'une stratégie d'inclusion. L'utilisation du modèle de la FFC a déjà inspiré différents projets montréalais dont ceux de Milton Parc et le redéveloppement du site Benny Farm. L'adaptation du modèle de ce modèle de gouvernance est à explorer. Il est également possible de diviser la propriété du terrain et du bâti par la technique de la propriété superficielle sans créer une fiducie. Les expériences québécoises du FIM et du FAQ démontrent que le capital patient et éthique est disponible au Québec et de nouveaux acteurs manifestent leur intérêt envers l'investissement en logement social et communautaire. Il est possible d'améliorer l'abordabilité par le cumul de subventions. 	
<p>Autres informations</p> <ul style="list-style-type: none"> CHF-BC et VCLT https://www.cltrust.ca/ Nouveaux projets envisagés par VCLT et Vancouver Affordable Housing Agency (VAHA) https://vancouver.ca/news-calendar/vaha-and-city-announce-community-land-trust-will-build-1000-units-of-affordable-rental-housing-on-city-land.aspx 	

³² Patten, Kristin (2015): *Examining a model for long-term housing affordability*. Vancouver Community Land Trust Foundation. April 2015.

Tableau 15 : Montage financier estimatif du projet de VCLT

Montage financier - Projet VCLT (estimé en octobre 2017)		
	\$	%
Ville de Vancouver: don du terrain	24 700 000 \$	17,6%
Gouvernement BC - Subvention	500 000 \$	0,4%
Sous-total dons et subvention	25 200 000 \$	18,0%
Gouvernement BC + Canada : investissement	4 000 000 \$	2,9%
New Market Fund : investissement	11 000 000 \$	7,8%
OBNL Tikva & Sanford: investissement	4 800 000 \$	3,4%
Revenus de bail commercial	4 900 000 \$	3,5%
Sous-total investissements et bail	24 700 000 \$	17,6%
Gouvernement BC - prêt à long terme	90 300 000 \$	64,4%
Montage financier total	140 200 000 \$	

Source : Ville de Vancouver (2017), calcul et présentation Allan Gaudreault

Tableau 16 : Grille de loyer estimative des projets de VCLT

COMMUNITY VANCOUVER LAND TRUST FOUNDATION
PROPOSED RENTS

1700 Kingsway

	Number of Units	3 rd Party Market Rent	Proposed Affordable Rent	% of Market	Income Required @30%
One Bedroom	48	\$1208-\$1313	\$897-972	74%	\$34,747- \$38,872
Two Bedroom					
Three Bedroom					

2780-2800 SE Marine Drive (Townhouses)

	Number of Units	3 rd Party Market Rent	Proposed Affordable Rent	% of Market	Income Required @30%
One Bedroom					
Two Bedroom					
Three Bedroom	32	\$2,472	\$1,236	50%	\$49,440

Family Tower: 2780 SE Marine Drive

	Number of Units	3 rd Party Market Rent	Proposed Affordable Rent	% of Market	Income Required @30%
One Bedroom	20	\$1,313	\$932	71%	\$37,296
Two Bedroom	50	\$1826-\$1906	\$1296-\$1353	71%	\$51,849- \$54,116
Three Bedroom	10	\$2,240	\$1,591	71%	\$63,623

Seniors Tower: 2800 SE Marine Drive

	Number of Units	3 rd Party Market Rent	Proposed Affordable Rent	% of Market	Income Required @30%
One Bedroom	108	1288-\$1391	\$914-\$987	71%	\$36,565- 39,490
Two Bedroom					
Three Bedroom					

2910 E Kent Avenue North

	Number of Units	3 rd Party Market Rent	Proposed Affordable Rent	% of Market	Income Required @30%
One Bedroom					
Two Bedroom	35	\$2325-\$2360	\$2093-\$2124	90%	\$83,700- \$84,942
Three Bedroom	55	\$2,460-\$2,560	\$2,214-\$2,304	90%	\$88,560- \$92,160

Source: Kristin Patten (2015).

Photos gracieuseté de CHF-BC, Fraserview Housing Co-op



Financement autonome

Fiche 12 – Royaume-Uni : Affordable Homes Programme

HOMES & COMMUNITIES AGENCY AFFORDABLE HOMES PROGRAMME 2015-2018	ROYAUME-UNI
<p>Description</p> <ul style="list-style-type: none"> Le programme encourage la production de nouveaux logements abordables par le versement de subventions de capital aux promoteurs qui développent l'approche de gestion active des actifs de logement social. 	
<p>Contexte et objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> Adoption par le gouvernement du Royaume-Uni de programmes de cession du parc de logement social municipal : <ul style="list-style-type: none"> Rent to Buy : Permettant l'acquisition de logements sociaux par leurs occupants à des prix inférieurs au marché; Large Scale Voluntary Transfer : Vente de logements sociaux municipaux à des coopératives et à des OBNL d'habitation. Mise en place de nombreux outils de financement, tels subventions et garanties gouvernementales facilitant l'accès au financement et aux investissements du secteur privé aux promoteurs de logement abordable de la communauté. Objectifs du programme : <ul style="list-style-type: none"> Accroître l'offre de logement abordables locatifs et pour propriétaires occupants (propriété partagée ou shared ownership); Compléter par des subventions de capital les contributions en fonds propres du promoteur; Relever les défis démographiques d'adéquation de typologie du parc de logements aux besoins de la population. Amélioration du revenu net des pourvoyeurs et de leur capacité de développement. 	<p>Acteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Homes & Communities Agency : Responsable de l'administration du programme. Promoteurs : Les Housing Associations et les coopératives d'habitation qui sont reconnus comme Registered Providers sont admissibles à ce programme. Partenaires : Les investisseurs privés et communautaires, les sociétés de développement économique local, les municipalités. Regulator of Social Housing : Gestion de la conformité aux normes de gestion, de gouvernance et de viabilité; établit la norme Value for Money qui facilite l'accès à des subventions gouvernementales.
<p>Mécanismes</p> <ul style="list-style-type: none"> Les projets admissibles consistent à construire de nouveaux logements abordables dans un contexte de mise en valeur des actifs existants, par la conversion et la vente des logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> Conversion : En cas d'inoccupation ou de roulement de locataire, conversion du loyer social en loyer abordable et maximisation des revenus de loyers des nouveaux logements pouvant atteindre jusqu'à 80% du marché si la conversion a pour résultats une offre accrue; Cession : Vente aux occupants, vente sur le marché de propriétés excédentaires, désuètes ou vacantes, acquisition par une HA ou une coopérative. Processus compétitif par appel de propositions dans le cadre d'un programme de 4 ans, de 2011 à 2015 ans. Performance de gestion, de gouvernance et de viabilité évaluée selon le « Value for Money standard » par le Regulator of Social Housing. La contribution financière autonome du promoteur est une exigence du programme en vue de rationaliser l'usage des subventions en capital. Subventionnement croisé encouragé : 	

<p>HOMES & COMMUNITIES AGENCY AFFORDABLE HOMES PROGRAMME 2015-2018</p>	<p>ROYAUME-UNI</p>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Surplus d'exploitation à partir du parc existant; ○ Cumul de divers programmes gouvernementaux; ○ Développement et vente de projets au prix du marché. • Le programme Government Affordable Housing Guarantee est disponible pour ceux qui en ont besoin. • Le taux de subvention moyen par unité n'est pas préétabli car certains projets n'en auront pas besoin et que les sources de capital sont diversifiées. Mais le niveau de subvention requis est considéré pour assurer la plus grande efficacité possible et que des efforts de réduction des coûts aient été déployés. 	
<p>Conditions de succès</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprendre la valeur économique de chaque propriété de sorte que lorsqu'elle devient vacante, chaque décision puisse être prise en vue de maximiser l'offre de nouveaux logements et les revenus de location. • L'aménagement de logements de tenures variées et abordables est un avantage. • Connaissance détaillée des besoins de logement non comblés et diversité des outils et des solutions résidentielles. • Appariement aux stratégies de développement local des entreprises et ouverture aux partenariats financiers. • Soutien des autorités locales. • Les pourvoyeurs de faible taille ou ceux qui n'ont pas d'expérience en développement peuvent être désavantagés par le processus compétitif d'appel de propositions. • Ces organismes doivent envisager le partenariat avec des organisations dont l'expertise est reconnue. 	<p>Défis / Limites</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bien que le programme prévoit le versement de subventions aux promoteurs, il repose essentiellement sur l'approche de gestion dynamique des actifs (active asset management). • Un organisme doit être reconnu comme Registered Provider pour obtenir des subventions gouvernementales. Il doit par conséquent se conformer à des indicateurs de performance. • Certains projets nécessitent l'abandon de loyers dits sociaux qui sont remplacés par des loyers abordables, d'où un changement graduel de clientèle rejointe.
<p>Potentiel d'adaptation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au Québec, occasion fournie par la fin des ententes d'exploitation, notamment du parc HLM privé ou public : <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir la vocation locative sociale mais en diversifiant la clientèle au fur et à mesure que les logements deviennent vacants; ○ Mise en œuvre de stratégies de redéveloppement de sites présentant un potentiel. 	
<p>Autres informations</p> <p>Source</p> <ul style="list-style-type: none"> • Site Web de Homes & Communities Agency : https://www.gov.uk/government/publications/affordable-homes-programme-2015-to-2018-prospectus , consulté le 26 février 2019. 	

4 Synthèse des observations et pistes de travail

Nous présentons ici les faits saillants relatifs les pratiques décrites et les éléments les plus susceptibles d'inspirer les promoteurs de logement social et abordable au plan local.

Pratiques	Faits saillants et commentaires
FINANCEMENT D'INITIATIVE PUBLIQUE	
Fiche 1 : Logements modulaires temporaires	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rapidité d'action, mais requiert une réflexion à long terme pour établir une stratégie de sortie après cinq ans. • Coûts moins élevés que la construction et économie d'achat du terrain mais risque de détérioration des actifs lors du déplacement éventuel. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Probablement plus approprié en situation de crise aigüe. • Nouvelles applications à explorer, notamment en relocalisation temporaire pour causes de rénovation, en cas de sinistre ou de catastrophe, ou en cas d'évacuation pour insalubrité. • Créer un stock de logements modulaires temporaires déployables en cas d'urgence. • Explorer l'option de transformer les logements temporaires en logements permanents, en prenant en considération les enjeux de qualité durable des installations.
Fiche 2: Low Income Housing Tax Credit	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requiert des changements au régime fiscal qui dépassent le cadre d'intervention du quartier et de la ville. • Comme il existe des précédents dans d'autres industries, il est cependant possible d'adapter les crédits d'impôts aux besoins des promoteurs de logement social et abordable au Québec. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il serait intéressant d'explorer, en collaboration avec les fonds de travailleurs québécois, de nouveaux produits financiers dotés de crédits d'impôts pour les épargnants et dédiés au développement du logement social.
Fiche 3 : Programme d'acquisition de logements locatifs	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Initiative très appropriée à la situation du quartier CDN où les terrains non construits sont rares. • Les populations les plus démunies habitent actuellement le parc privé, notamment les immeubles délabrés qui devraient être des cibles prioritaires de la lutte à l'insalubrité. • La protection du parc locatif abordable sera assurée par une prise en charge collective de ces propriétés par les pourvoyeurs de logement social. • Éléments facilitateurs

Pratiques	Faits saillants et commentaires
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nouveaux pouvoirs municipaux en matière d'expropriation. ○ Présence importante de la SHDM dans le quartier. ○ Expertise locale en gestion immobilière et réseau communautaire actif en logement social. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Re-design du montage financier d'acquisition et de rénovation nécessaire. • Possible partenariat financier impliquant la SHDM et d'autres investisseurs communautaires, privés et publics. • Nécessité de concevoir un plan d'action local en vue d'acquisitions ciblées.
<p>Fiche 4: Open Door Affordable Housing Program</p>	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • La mise en disponibilité de terrains municipaux par le biais d'appels de propositions est susceptible de susciter de nouveaux partenariats entre les secteurs privé, public et communautaire en habitation. • Éléments facilitateurs : <ul style="list-style-type: none"> ○ Administration montréalaise très familière avec ce modèle de mise en valeur de sites. ○ Existence de la stratégie d'inclusion de logements abordables et son évolution à court terme. ○ Adoption du règlement d'emprunt de 50 M\$ pour l'acquisition de terrains et bâtiments destinés au logement social et communautaire. • On note la mise à contribution potentielle du gouvernement fédéral par le biais d'une entente sur le logement abordable ou de manière unilatérale et la nécessité d'investissements publics significatifs pour assurer un coût de location plus abordable. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Collaborer de manière proactive avec la Ville dans le choix des sites et le soutien à l'acquisition de terrains par les promoteurs sociaux afin d'accélérer le rythme de développement.
<p>Fiche 5: National Rental Affordability Scheme</p>	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Semble attrayant à première vue en raison de l'échelonnement des paiements sur une période de dix ans. • Représente toutefois un certain recul comparativement aux subventions de capital qui ont cours au Québec et qui accordent plus de flexibilité budgétaire aux gouvernements d'une année à l'autre. • Il y a fort à craindre que les propriétés perdent leur caractère abordable après 10 ans; il en est de même quant à la pérennité de leur mission. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faible potentiel de transfert à grande échelle, mais modèle utilisable dans le cas de projets ponctuels. • Requiert cependant de renforcer les garanties de pérennité.

Pratiques	Faits saillants et commentaires
<p>Fiche 6 : Prêt locatif à usage social & Prêt locatif aidé d'intégration</p>	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Principal bénéficiaire : Des taux d'intérêt plus bas contribuent à réduire les besoins en subventions de capital, ce qui représente des économies pour l'État et les collectivités locales. • La Caisse de dépôt et de placement du Québec étant l'équivalent de la CDC française, l'idée de voir la CDP comme prêteuse est attrayante, mais cette dernière est probablement intéressée à des transactions de grande envergure d'une échelle de centaines de millions de dollars et le rendement qu'elle recherche est vraisemblablement plus élevé que le taux en vigueur en France. • Cette option dépasse l'échelle locale, mais le potentiel d'économie en termes de fonds publics est substantiel et il justifie d'amorcer une démarche exploratoire. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suggérer des échanges entre la Ville de Montréal, le gouvernement du Québec et CDP, pour créer un fonds de prêt à taux privilégié pour le logement social. • En attendant, réaliser des simulations en appliquant les paramètres de financement français afin de documenter le dossier.
<p>FINANCEMENT HYBRIDE</p>	
<p>Fiche 7 : Projet Créneau</p>	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette initiative est au stade expérimental en région et son potentiel d'adaptation au milieu fortement urbanisé est à l'étude. • Le montage financier implique que le service de la dette soit fortement réduit au moyen de dons (dont les terrains ou les bâtiments) et de prêts patients, pour que le projet soit viable et abordable aux aînés à revenu moyen, sans recourir à un programme de subvention. • Le succès d'un tel projet dépend largement des occasions d'acquisition à prix avantageux. • À défaut de terrains disponibles dans le quartier, le recyclage de bâtiments non résidentiels et le redéveloppement de certains espaces commerciaux sont des stratégies de réalisation à explorer, ouvrant ainsi la porte à de nouveaux investisseurs. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Susciter l'intérêt d'investisseurs responsables au plan local pour élaborer des montages financiers viables pour desservir la population des aînés à revenus moyens, en partenariat avec les GRT membres de l'AGRTQ.
<p>Fiche 8 : Initiative de rénovation de maisons de chambres</p>	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette approche est attrayante en cas de rénovation de bâtiments présentant des difficultés particulières au plan architectural (risques relatifs aux coûts de restauration, d'entretien et de remplacement sous-estimés ou sous-financés), notamment du fait que les risques sont en théorie assumés par le partenaire privé. • Requiert une certaine expertise de gestion sociale si la clientèle est partie prenante au projet.

Pratiques	Faits saillants et commentaires
	<ul style="list-style-type: none"> Un bilan des expériences québécoises en matière de PPP serait un prérequis. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> Faible potentiel de transfert en raison du manque de données probantes en matière de PPP au Québec.
<p>Fiche 9: Partenariat HousingHub et United Church</p>	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> Potentiel intéressant de partenariat stratégique – comparativement à du développement site par site – avec les institutions montréalaises disposant d’un parc immobilier à redévelopper : STM, commissions scolaires, hôpitaux, communautés religieuses. Cette approche se prête peu à des projets de faible taille et est plus appropriée à des ententes à long terme entre partenaires déjà établis et dotés d’une solide expertise. La gestion par portefeuille est une piste à privilégier, en particulier par la diversification des activités immobilières. Fort potentiel d’adaptation dans le cadre de stratégies de Workforce Housing. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> Approche exploratoire à tester avec SHDM, OMHM et OBNL de taille importante et diverses institutions montréalaises dont les champs d’action se situent hors du secteur résidentiel. Mise à jour de stratégies de Workforce Housing.
<p>Fiche 10 : Prêt en capital patient du FIM</p>	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> Ce modèle de financement a fait ses preuves dans plusieurs quartiers et plusieurs OBNL montréalais sont sensibilisés à ce type d’intervention. Les habitations multiples typiques au quartier CDN sont compatibles avec les projets habituels du FIM. Toutefois les bâtiments du quartier sont souvent détériorés et nécessitent des travaux coûteux. Le cumul de subventions à la rénovation et de prêts en capital patient serait probablement requis. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> Constituer un inventaire quantitatif et qualitatif des propriétés d’intérêt du quartier et établir des stratégies d’acquisition avec les partenaires du quartier et le FIM.
<p>Fiche 11 : Fiducie foncière et financement hybride</p>	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> Cette stratégie repose sur la mise en fiducie du terrain, qui représente la contribution financière de la ville. La reproduction d’une telle initiative de gré à gré est possible et le code civil québécois permet la création de fiducies poursuivant les mêmes objectifs. Il est également possible d’utiliser un mode d’acquisition où le promoteur acquiert la propriété superficière pour une période déterminée (ou à perpétuité). Le propriétaire du terrain, en l’occurrence la Ville, a ainsi l’opportunité de conserver ses actifs, tout

Pratiques	Faits saillants et commentaires
	<p>en encourageant la création de logements qui correspondent à ses objectifs à des coûts plus abordables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La viabilité de tels projets repose sur des montages financiers mettant à contribution de nombreux investisseurs et institutions publiques et communautaires. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • La disponibilité immédiate de terrains municipaux ou appartenant à des institutions publiques dans le quartier demeure à confirmer, mais le site Blue Bonnets apparaît comme un laboratoire de première importance en matière de gestion proactive du capital foncier collectif.
FINANCEMENT AUTONOME	
<p>Fiche 12 : Affordable Homes Programme</p>	<p>Évaluation du potentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le programme suppose la mise à contribution des actifs existants des pourvoyeurs comme levier de financement. • La vente de logements aux particuliers et la cession d'actifs de plus grande envergure – qui rend le réinvestissement possible – est une réalité propre aux pays qui ont développé des parcs sociaux immenses et qui ont rencontré des difficultés quasi insurmontables en termes d'entretien et de mise à niveau. • La situation québécoise est clairement distincte et d'autres stratégies de maintien des actifs – excluant la privatisation du parc social – ont été mises en œuvre au cours de la dernière décennie. • Aspects positifs à retenir : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'encouragement à la croissance du parc communautaire et à la collaboration des petits pourvoyeurs avec ceux qui ont développé une expertise de développement. ○ L'encouragement à la créativité et au cumul des outils de financement. ○ Le modèle d'octroi des subventions qui récompense les bonnes pratiques de gestion et de gouvernance, selon le critère de Value for Money, une approche de gestion systématique du rendement qui est inexistante au Québec. <p>Hypothèse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le levier de financement par les actifs libres de dette est probablement le plus économique moyen de contribuer à son propre développement. Il repose toutefois sur une stratégie proactive d'entretien et de mise à niveau du parc existant. • Nonobstant la perte des actifs communautaires liés à certaines expériences décrites précédemment, l'optimisation des revenus de location est à retenir, notamment pour les organismes en fin de convention (et en fin de subvention) qui souhaitent diversifier leur clientèle et acquérir une autonomie financière assurant du même coup la préservation de leurs propriétés et la croissance de leur parc résidentiel.

Les constats tirés des pratiques étudiées nous indiquent des axes à privilégier et certaines approches qui peuvent être fructueuses à court et à moyen termes.

Axes	Moyens / Actions
Axe 1 Priorité au bâti	<p>Planifier les acquisitions dans le secteur privé</p> <ul style="list-style-type: none"> Élaborer un plan d'action local en vue d'acquisitions de propriétés locatives du marché privé et un cadre de partenariat financier.
	<p>Mobiliser les acteurs privés et publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Acquérir et rénover des logements du secteur privé grâce à différents acteurs, en ayant recours à une boîte à outils flexible: <ul style="list-style-type: none"> <i>FIM</i> : Mise de fonds en capital patient et subventions municipales à la rénovation résidentielle. <i>SHDM</i> : Acquisitions d'ensembles locatifs dans le quartier et révision du cadre financier du PALL. <i>Ville de Montréal</i> : Intensification des interventions de lutte à l'insalubrité et subventions à la rénovation.
	<p>Préserver le parc social du quartier</p> <ul style="list-style-type: none"> Élaborer un plan d'action local en vue de la préservation du parc de logement social, comme base essentielle au bien-être des usagers et comme fondement du développement autonome.
Axe 2 Accès aux biens immobiliers	<p>Identifier les occasions de développement</p> <ul style="list-style-type: none"> Inventorier les sites et les bâtiments d'intérêt. Qualifier les occasions de développement de nouveaux logements et d'achat-rénovation. Préciser les conditions de succès à remplir.
	<p>Innover dans les stratégies d'acquisition de terrains</p> <ul style="list-style-type: none"> Adapter le modèle de la fiducie foncière et de la propriété superficière en vue de la réalisation de nouveaux logements abordables sur les terrains d'institutions publiques, les terrains municipaux et sur le site Blue Bonnets. Créer un groupe de travail mixte à cet effet.
	<p>Créer des partenariats institutionnels</p> <ul style="list-style-type: none"> Établir un partenariat à long terme avec une institution publique pour la mise en valeur de ses actifs immobiliers, comportant la production de logements abordables, sur le modèle HousingHub et United Church.
Axe 3 Financement novateur	<p>Développer des outils de financement du logement pour aînés</p> <ul style="list-style-type: none"> Étudier la faisabilité d'un projet Créneau, visant les résidents aînés à revenus moyens du quartier CDN. À cet effet, identifier les occasions de développement, de dons et de financement patient au niveau local, notamment chez les institutions religieuses et hospitalières.

Axes	Moyens / Actions
	<p>Explorer le financement solidaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Explorer les véhicules de financement non bancaire et d'investissement responsables disponibles et leur mise à contribution systématique dans les projets du quartier, sur le modèle mis en œuvre par le VCLT. <hr/> <p>Créer une source de prêts hypothécaires à taux réduits</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer à la Ville de Montréal d'évaluer l'opportunité de prêts à taux réduit, en partenariat avec le gouvernement québécois et/ou la Caisse de dépôt et de placement, selon le modèle français de la Caisse des Dépôts et Consignations. • Réaliser les études de faisabilité à cet effet.
<p>Axe 4 Développement organisationnel</p>	<p>Renouveler les pratiques de gestion immobilière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Systématiser la mise en place d'une approche de gestion de portefeuille et de gestion dynamique des actifs parmi les pourvoyeurs du quartier et à cet effet : <ul style="list-style-type: none"> ○ Réaliser des projets pilotes de subventionnement croisé et de financement fondé sur l'effet de levier des avoirs propres. ○ Diffuser les bonnes pratiques de développement à l'échelle métropolitaine.

Conclusion

Les moyens et les actions qui peuvent être déployés dans le quartier ne relèvent pas exclusivement du Chantier, ni de la CDC de CDN. Leurs partenaires spécialisés en développement résidentiel, les GRT, l'OMHM, la SHDM, les membres locaux de l'Alliance, la Ville de Montréal ainsi que les réseaux de la santé, des services sociaux et des organismes communautaires sont nécessaires pour concrétiser les pistes de travail soumises.

De façon particulière, les organismes de concertation locale partagent les responsabilités d'exercer une veille permanente, d'effectuer le repérage des interventions nécessaires et de collaborer à la réalisation des projets avec les organismes intéressés au développement du logement social et communautaire.

L'initiative de recherche du Chantier est un appel à l'ouverture et à l'innovation. La démarche met en évidence l'expertise unique de plusieurs organismes montréalais et leurs réalisations exemplaires. Mentionnons en particulier les expériences de financement alternatif mises en œuvre par le FIM, les grands chantiers de rénovation réalisés par la SHDM ainsi que ses projets d'accession à la propriété abordable. Le redéveloppement du site de Benny Farm dans le quartier de NDG est également une source d'inspiration. On doit accorder une grande importance aux efforts de conservation du bâti qui ont caractérisé ce projet, tout en permettant de produire de nouveaux ensembles d'habitation dont on peut être fiers collectivement.

L'étude a par ailleurs permis de décrire des expériences provenant d'autres provinces canadiennes ou d'autres pays, qui révèlent la diversité des sources de financement publiques, privées et autonomes. Malgré l'hybridation des sources de financement, on a constaté que globalement, les investissements provenant des gouvernements et des municipalités sont toujours nécessaires pour assurer l'offre de nouveaux logements abordables, qu'ils soient réalisés par des promoteurs privés, publics ou communautaires.

- Outre les différentes techniques fiscales ou bancaires identifiées, on retient de plusieurs études de cas que le patrimoine bâti constitue le meilleur fondement pour le développement autonome du parc social. À cet égard, l'expérience du HousingHub, en Colombie-Britannique, est à suivre attentivement.
- La mobilisation de l'avoir propre foncier est une approche particulièrement fertile au Royaume-Uni. L'adoption de normes de rendement en gestion immobilière et les efforts d'optimisation du revenu autonome ont rendu possible le développement d'une approche entrepreneuriale chez les nouveaux pourvoyeurs de logement social et abordable britanniques.
- On a aussi constaté que le patrimoine foncier des villes et des organisations publiques était un levier financier déterminant, car il raccourcit substantiellement les délais de développement et d'approbation et qu'il cristallise la relation de confiance envers les porteurs des projets. C'est le cas à Toronto et Vancouver comme dans plusieurs métropoles.
- Le cas de Vancouver Community Land Trust (VCLT) et du modèle de la fiducie foncière communautaire est à retenir, considérant ses objectifs d'abordabilité pérenne. Ce projet

met en présence plusieurs partenaires financiers qui ont été séduits par les garanties à long terme offertes par le modèle de financement et de gouvernance, qui a incité la Ville de Vancouver à s'y associer à long terme pour plusieurs projets à venir. Une adaptation montréalaise du modèle en mode locatif comme en accession à la propriété est souhaitable.

Malgré les perspectives dégagées par la recherche, il importe de mentionner quelques défis propres au secteur du logement social montréalais. Plusieurs facteurs influent sur les volontés et sur les capacités de développement des pourvoyeurs : la taille des organismes, l'état de leur parc, leur mission, leur expertise interne, leurs valeurs et les partenariats qui soutiennent leurs activités.

Manifestement, peu importe la tenure et la taille des organismes, d'importants efforts financiers devront être consacrés à la préservation du parc social, avant que l'on puisse mobiliser l'avoir foncier vers le développement de nouveaux logements. Tout en rappelant la responsabilité partagée de l'État concernant la pérennité du parc social, on doit admettre qu'il existera toujours une tension entre deux objectifs à concilier :

- D'une part considérer exclusivement la capacité de payer des populations desservies par le logement social et leur offrir le loyer le plus bas;
- D'autre part garantir la pérennité du parc et son auto-développement en générant des fonds propres.

La capacité d'emprunt des organismes repose essentiellement sur les épaules de leurs locataires qui consentiront ou non des efforts économiques pour générer les fonds propres et les canaliser vers la préservation du parc et vers son développement, selon des valeurs d'équité et de solidarité intergénérationnelle. Il est difficile pour de nombreux organismes, notamment des organismes plus petite taille, d'aspirer à cet objectif. Leurs efforts devront porter davantage sur la protection de leur parc, avec le soutien des programmes d'aide gouvernementaux.

Ce projet est né du travail quotidien des organismes communautaires et de leurs partenaires avec des résidents qui n'arrivent pas à trouver un logement sain, salubre, de taille appropriée et à un prix abordable et qui vivent des impacts importants. L'urgence de cette réalité et l'ampleur des besoins, non seulement dans Côte-des-Neiges mais à travers la ville de Montréal nécessitent une mobilisation collective afin de créer un nombre beaucoup plus important de logements sociaux et abordables. L'application des outils répertoriés dans cette recherche nécessite l'implication de nombreux acteurs, le renouvellement des boîtes à outils financiers, la création de nouveaux partenariats et des réflexions au niveau des structures et du développement organisationnel. Nous souhaitons que cette recherche puisse contribuer à la réflexion, à l'innovation, à la création de liens entre acteurs, et au développement de projets pilotes et de programmes pouvant apporter une réponse concrète à ces besoins.

Allan Gaudreault, analyste-conseil, 24 mai 2019

Annexe – Membres du Chantier logement abordable de CDN

Le Chantier logement abordable découle de la démarche de planification stratégique du quartier Côte-des-Neiges. Il est formé des organismes mentionnés plus bas et de personnes qui sont également impliquées dans le Chantier à titre de citoyens. À ce jour les participants à la démarche du Chantier ont été :

- Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
- Bureau de la Mairesse de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce
- Centraide du Grand Montréal, équipe du Projet impact collectif (PIC)
- Centre communautaire Mountain-Sights
- CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal
- Corporation de développement communautaire de Côte-des-Neiges (CDC CDN)
- Des résidents du quartier
 - Line Bonneau
 - Khalil Diop
- Groupe conseil en développement de l'habitation (CDH)
- Habitations populaires de Parc-Extension (HAPOPEX)
- Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM)
- Organisation d'éducation et d'information logement de Côte-des-Neiges (ŒIL)
- Projet Genèse
- PROMIS, aide aux immigrants et aux réfugiés
- Rayside Labossière, architectes
- Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL)
- Société environnementale de Côte-des-Neiges (SOCENV)



Corporation
de développement
communautaire de
Côte-des-Neiges