

PUBLICATION DE DEUX RAPPORTS SUR
LES FONDS FIDUCIAIRES POUR LE LOGEMENT :
L'UN PORTANT SUR LEUR NATURE, APPLICABILITÉ ET
POTENTIEL AU CANADA ET L'AUTRE CONSTITUANT UN GUIDE
POUR LA CRÉATION DE FONDS FIDUCIAIRES POUR LE LOGEMENT

Introduction

Un fonds fiduciaire pour le logement est essentiellement un organisme local affectant une source spécifique de revenus permanents à la production et au maintien de logements abordables destinés aux ménages à faible revenu. Aux États-Unis, plus de 100 fonds fiduciaires ont été créés par des États, des comtés et des municipalités. Ils sont apparus principalement en réaction à la baisse de l'aide fédérale accordée au logement abordable observée depuis le début des années 1980. Ils ont réussi à fournir l'aide financière requise en répondant aux besoins impérieux de logements et en créant de nouveaux partenariats destinés à créer un environnement durable et favorable aux initiatives novatrices en matière d'habitation.

Au Canada, même si plusieurs fonds analogues ont été créés récemment et que d'autres sont sur le point de l'être, il s'agit encore d'un phénomène très peu répandu. Pour cette raison, des recherches ont été effectuées pour mieux connaître les sources de financement locales ayant le potentiel de contribuer à la construction et à la réhabilitation de logements à coût modique.

Programme de recherche

La SCHL a publié les deux études complémentaires suivantes sur les fonds fiduciaires pour le logement :

- *Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada*
- *Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada*

Le rapport intitulé *Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada* examine les fonds fiduciaires en tant que sources locales de revenus favorisant la production de logements destinés à des familles à revenu modeste. Il comporte les volets suivants :

- examen de l'évolution de la situation aux États-Unis ayant abouti à la création de fonds fiduciaires pour le logement (FFL);
- résumé de l'expérience américaine en matière de FFL, fondé essentiellement sur les conclusions d'une récente enquête visant à déterminer leurs sources de revenu, leur structures administratives et autres caractéristiques dominantes; et
- les profils de certains FFL aux États-Unis et au Canada, avec plus de détails sur leur historique, leurs sources de revenu, leur mode d'administration et leurs réalisations.

Le Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada indique « la marche à suivre » pour créer un fonds fiduciaire. Il fournit des conseils sur la façon d'organiser et de réussir une campagne, et explique comment élaborer les composantes essentielles d'une proposition — particulièrement en ce qui a trait aux priorités de financement et aux sources de revenu.



Conclusions du rapport

Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada

Les FFL sont apparus aux États-Unis à la fin des années 1960 et ont connu une rapide progression jusqu'au début des années 1980. Leur prolifération tient en grande partie aux changements fondamentaux opérés durant cette période dans les programmes fédéraux de financement de l'habitation. Le financement a été considérablement réduit et de plus en plus lié à la contribution du secteur privé et à la participation de la collectivité, par l'intermédiaire de gouvernements, organismes et groupes locaux.

C'est ainsi qu'est née une forme d'approche « multicouche » en matière de financement des logements abordables. Le gouvernement fédéral américain continue d'accorder la plupart de l'aide nécessaire, mais les subventions d'immobilisations, les prêts de construction, les prêts hypothécaires et autres aides financières sont octroyés par de nombreuses sources locales de financement.

En 1996, on comptait 110 FFL dans 103 juridictions aux États-Unis — 34 FFL municipaux, 37 FFL étatiques et 39 FFL de comté. Il convient de souligner qu'une majorité d'États ont créé leur propre FFL et qu'on retrouve ces fonds dans des juridictions de toutes tailles.

Les FFL se consacrent entièrement ou essentiellement au logement et aux services connexes destinés aux ménages à faible revenu. Dans ce contexte, il s'agit de personnes incapables de se payer un logement convenable au prix du marché. Certains FFL s'occupent plus particulièrement des sans-abri, d'individus ayant des besoins spécifiques ou ne pouvant bénéficier des programmes de logement classiques.

En 1996, les FFL ont déboursé au total 300 millions de dollars provenant de sources permanentes de revenus spécialement affectés. Les sources de revenu étatiques les plus courantes étaient liées, d'une certaine manière, aux transactions immobilières, et les plus fructueuses émanaient de droits ou de taxes de cession de propriété. Les autres sources de revenu communes étaient constituées des intérêts tirés de dépôts immobiliers en main tierce et des surplus générés par les programmes d'obligations administrés par les différents États.

La plupart des FFL municipaux dépendaient des droits d'aménagement perçus pour des travaux de développement. Les droits de compensation appliqués aux nouveaux aménagements commerciaux étaient les plus productifs. On avait également largement recours à d'autres droits d'aménagement — zonage d'inclusion, primes et droits de transfert de densité ou droits de conversion de logements locatifs — mais ces derniers procuraient des revenus bien moindres. Certaines villes utilisaient également le produit de la vente de terrains et de diverses propriétés, ou encore les sommes provenant de la taxe de vente et de la taxe sur les chambres d'hôtel.

Les profils présentés dans le rapport décrivent des exemples de FFL américains réussis et représentatifs :

- Floride : *State Housing Initiatives Program*
- Missouri : *Missouri Housing Trust Fund*
- King County (WA) : *Housing Opportunity Fund*
- Dayton et comté de Montgomery (OH) : *Affordable Housing Fund*
- Boston (MA) : *Neighbourhood Housing Trust*
- Boulder (CO) : *Community Housing Assistance Program*
- Berkeley (CA) : *Housing Trust Fund*
- Sante Fe (NM) : *Community Housing Trust Fund*

D'autres profils concernent des FFL canadiens existants ou proposés :

- Saskatoon (SK) : *Housing Reserve Fund*
- Vancouver (CB) : *Affordable Housing Fund*
- Whistler (CB) : *Employee Housing Service Charge Fund*
- Banff (AB) : *Reserve Fund for Affordable Housing*
- Winnipeg (MB) : *Housing Opportunity Partnership Loan Fund*
- Nouveau-Brunswick : *Affordable Housing Trust Fund* (proposé)
- Montréal (Qc) : *Fonds dédié à l'habitation communautaire de Montréal* (proposé)

- Edmonton (AB) : *Edmonton Housing Trust Fund* (proposé)
- Toronto (ON) : *Social Housing Reserve Fund*

Enfin, le rapport contient les profils d'autres fonds fiduciaires locaux au pays créés récemment pour appuyer les initiatives favorisant le logement abordable. Même s'il ne s'agit pas exactement de FFL, ils proposent d'autres approches de financement importantes :

- Montréal (QC) : *Fonds d'investissement de Montréal*
- Calgary (AB) : *Calgary Homeless Foundation Fund*
- Cap Breton (NÉ) : *Construction Fund of Cape Breton Labourers' Development Company*
- Saskatoon (SK) : *Saskatoon Housing Initiative Partnership Investment Fund*
- Toronto (ON) : *Capital Revolving Fund for Affordable Housing*

Potentiel et applicabilité au Canada

Les FFL demeurent très peu répandus au Canada, malgré l'implantation récente ou prévue de quelques fonds analogues à ceux existant aux États-Unis. L'importance croissante de ces fonds aux États-Unis permet d'entrevoir un fort potentiel d'expansion de tels fonds au Canada, ainsi que de l'aide consacrée au logement abordable.

Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada

Ce guide s'adresse à quiconque travaillant à la création d'un fonds fiduciaire pour le logement. Étant donné que l'expertise dans ce domaine est plus grande aux États-Unis qu'au Canada, le guide tente de tirer les enseignements les plus riches des expériences américaines et canadiennes et de mettre de l'avant l'intérêt naissant des villes et provinces du pays.

La première partie du document aborde les questions auxquelles il faut répondre avant de décider du meilleur moment pour créer un fonds fiduciaire. Elle décrit les différents intervenants possibles et leur rôle potentiel, et couvre également les aspects relatifs aux choix de campagne garants de succès, aux ressources requises et à l'organisation d'une campagne.

La deuxième partie porte sur l'élaboration de propositions de création de fonds fiduciaires pour le logement et traite des sujets suivants : mode d'administration d'un fonds fiduciaire, programmes et projets financés par les fonds, sources de revenus affectés.

Dans la dernière partie, on explique comment réussir une campagne. Parmi les aspects généraux couverts, on retrouve les composantes clés d'une campagne et des indications sur la façon de présenter une proposition de création de fonds fiduciaire pour le logement ainsi que sur la manière d'obtenir le soutien et l'aval d'une proposition auprès de tiers.

La SCHL et le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH)

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation de la SCHL favorise et encourage la formation de partenariats afin d'augmenter l'offre de logements abordables. Le Centre fournit des avis sur les solutions juridiques, financières et réglementaires, met à l'essai de nouvelles ententes de financement et d'occupation et diffuse l'information sur les pratiques fructueuses. D'autre part, le Centre cherche à créer des partenariats, tout particulièrement à l'échelle de la collectivité, avec les organismes à but non lucratif qui s'occupaient auparavant de la mise en œuvre de logements sociaux, avec les organismes confessionnels, avec les groupes ethniques et culturels, avec les constructeurs et promoteurs et avec les municipalités.

Le Centre dispose de nombreux outils facilitant la production de logements abordables, dont les suivants :

- les Guides des règles de l'art,
- la recherche sur les partenariats,
- les conseils d'experts,
- les nouvelles pistes d'affaires,
- les prêts sans intérêts dans le cadre du Programme de financement pour la préparation de projets, et
- l'accès simplifié à l'assurance hypothécaire afin d'aider les groupes à financer les projets de logements abordables.

Recherche de la SCHL sur la mise en œuvre de logements abordables au Canada à l'aide des partenariats publics-privés

La SCHL a mené à terme de nombreuses recherches et études de cas où on examine les moyens susceptibles de soutenir la mise en œuvre de logements abordables au Canada à l'aide de partenariats publics-privés. On peut se procurer un exemplaire des rapports de recherche au Centre canadien de documentation sur l'habitation. La liste ci-dessous énumère les rapports publiés ainsi que les travaux de recherche en cours dont les résultats seront publiés dans un avenir rapproché.

Rapports publiés

- *Guide des partenariats de logement abordable*
- *Le rôle des partenariats publics-privés dans la production de logements abordables : Évaluation de l'expérience américaine et leçons à tirer pour le Canada*
- *Initiatives de réglementation municipales : Production de logements abordables*
- La page Web de la SCHL sur le logement abordable (www.cmhc-schl.gc.ca)
- *Analyse détaillée d'expériences en autoconstruction*
- *Partenariats publics-privés en infrastructures municipales*

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Recherche en cours

- *Solutions aux problèmes d'abordabilité du logement : 15 initiatives réussies*
- *Étude documentaire sur les organismes philanthropiques qui appuient le logement abordable au Canada*
- *Modalités d'occupation non traditionnelles*
- *Planification municipale axée sur l'abordabilité du logement*

Directeur de projet : David Scherlowski, Division de la recherche

Rapports de recherche : *Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada*

Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada

Experts-conseils : Richard Drdla, Richard Drdla Associates, Toronto

Mary Brooks, Housing Trust Fund Project - Center for Community Change, Frazier Park, CA, USA

On peut obtenir un rapport complet sur ce projet de recherche auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation à l'adresse indiquée ci-après.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642

Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche