



Housing Assessment
Resource Tools
(HART)

Acquisitions pour du logement abordable :

Créer une offre hors
marché et préserver
l'accessibilité

Rapport sur les
ressources du
programme Outils
d'évaluation des
besoins et des
ressources en
logement (HART)

Par:

Joseph Daniels
Martine August

Table des matières

RÉSUMÉ	3
1. INTRODUCTION : ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ABORDABLES	5
2. POURQUOI AVONS-NOUS BESOIN DE PROGRAMMES D'ACQUISITION?	8
3. APPROCHES PROMETTEUSES EN MATIÈRE D'ACQUISITION	13
Programme d'acquisition de logements communautaires de la Nouvelle-Écosse (CHAP)	15
Programme Multi-Unit Residential Acquisitions (MURA) de Toronto	18
Programme de droit de préemption à Montréal	22
Vancouver et Colombie-Britannique : des acquisitions à la recherche d'une stratégie	26
4. INTENSIFIER LES ACQUISITIONS AU CANADA	28
5. LES MEILLEURES PRATIQUES POUR LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME D'ACQUISITION	32
6. CONCLUSION	40
7. BIBLIOGRAPHIE	43

University of British Columbia
Investisseur principal : Prof. Alexandra Flynn
Contact : Craig E Jones, Project Coordinator
jones@allard.ubc.ca
Peter A. Allard School of Law
University of British Columbia
Allard Hall, 1822 E Mall, Vancouver, BC V6T 1Z1
Première publication: 29 mars 2024

Résumé

Le Canada souffre depuis longtemps d'une crise de l'accessibilité au logement, qui touche particulièrement les locataires. Ces derniers ont des besoins élevés en matière de logement par rapport aux propriétaires, et, de plus, les populations marginalisées sont touchées de manière disproportionnée. La perte de logements locatifs abordables a contribué à cette crise, sous l'effet de la financiarisation du logement locatif et du retrait du secteur public de l'offre de logements sociaux depuis les années 1990.

Ce rapport explore les programmes d'acquisition comme partie de la solution à la crise du logement abordable au Canada, en s'appuyant sur la recherche actuelle, des entretiens avec des intervenants et l'examen de notre base de données de 107 programmes. Nous définissons un programme d'acquisition comme un programme qui soutient l'achat de logements locatifs multifamiliaux existants afin de préserver leur caractère abordable ou de les transformer en logements abordables. En règle générale, il implique un financement, provenant du gouvernement et d'autres sources, qui permet l'acquisition de bâtiments privés par des propriétaires n'appartenant pas au marché, tels que des organismes à but non lucratif, des fiducies foncières, des coopératives, des organisations caritatives ou des gouvernements.

Nous avons besoin de programmes d'acquisition pour répondre au besoin de logements abordables. Le Canada accuse un déficit de 1,7 million de logements abordables pour les ménages dont le revenu est inférieur au revenu médian. Les programmes fédéraux actuels ne permettront pas d'offrir les logements nécessaires pour réduire l'itinérance et les besoins impérieux en matière de logement. Les programmes d'acquisition sont un moyen rentable de contribuer à répondre à ce besoin, tout en prévenant les déplacements et l'itinérance, en promouvant la justice climatique et en renforçant le secteur du logement sans but lucratif. L'absence de stratégie globale d'acquisition au Canada est unique sur la scène internationale. Les États-Unis, la France, la Suède, la Finlande et la Corée, entre autres, ont intégré des programmes d'acquisition à grande échelle dans leurs politiques de logement. Ces programmes ont permis de protéger l'accessibilité à des centaines de milliers de logements au cours des dernières décennies.

Ce rapport examine quatre exemples prometteurs de stratégies d'acquisition existantes au Canada qui constituent la base et l'inspiration pour développer des programmes systématiques et étendus à l'avenir : Le Community Housing Acquisition Program (CHAP) de la Nouvelle-Écosse ; le Multi-Unit Residential Acquisition Program (MURA) de Toronto ; le programme de droit de premier refus de Montréal ; les programmes de maisons de chambres de Vancouver et de la Colombie-Britannique.

L'une des caractéristiques communes aux programmes canadiens d'acquisition est l'absence de financement suffisant pour fonctionner à une échelle permettant de résoudre de manière significative la crise du logement abordable. La Fédération canadienne des municipalités (FCM) a recommandé d'augmenter les acquisitions à l'aide d'un financement fédéral qui permettrait d'offrir 12 000 logements très abordables et 10 000 logements modérément abordables, pour un investissement d'un peu plus de 4 milliards de dollars. Parmi les autres exemples d'approches « à grande échelle », citons le programme californien qui a produit plus de 16 000 logements abordables pendant la pandémie, les véhicules de cofinancement dans plusieurs villes américaines et le fonds de protection des logements locatifs de 500 millions de dollars récemment annoncé par la Colombie-Britannique.

Sur la base de notre analyse, nous avons identifié les six meilleures pratiques pour les programmes d'acquisition :

1. **Identifier systématiquement les bâtiments** à l'aide de critères prédéterminés.
2. Définir des **paramètres stricts d'accessibilité** pour les propriétés acquises.
3. Créer un programme de financement **simple, durable et dédié**, en donnant la priorité aux subventions.
4. **Renforcer les capacités** du secteur à but non lucratif.
5. Financer et **coordonner les programmes** à tous les ordres de gouvernement.
6. Mettre en œuvre des programmes d'acquisition parallèlement à **des politiques de soutien et à des pouvoirs juridiques**.

L'acquisition de biens immobiliers est un outil important pour la réalisation d'un droit progressif au logement dans le cadre de la Stratégie nationale du logement.



INTRODUCTION : ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ABORDABLES

1

Le Canada souffre depuis longtemps d'une crise de l'accessibilité au logement, qui touche particulièrement les locataires. Ces derniers représentent un tiers des ménages du pays, mais les deux tiers (66 %) des ménages ayant un « besoin impérieux de logement » ([CHEC, 2021](#)). En 2021, un tiers des locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu au loyer, ce qui indique un problème d'accessibilité. Même avant l'augmentation des prix des propriétés et des loyers due à la pandémie, les travailleurs à temps plein rémunérés au salaire minimum ne pouvaient pas trouver un logement locatif abordable dans 97 % des quartiers canadiens ([McDonald, 2019](#)). Ce problème touche certaines personnes plus durement que d'autres, et de manière disproportionnée, notamment les locataires racialisés et autochtones, les ménages monoparentaux, les personnes handicapées, les personnes âgées, les femmes et les nouveaux arrivants au Canada. Cette crise met en évidence la nécessité d'interventions visant à promouvoir l'abordabilité des logements locatifs.

Les gouvernements canadiens, du municipal au fédéral, ont reconnu la nécessité de trouver des solutions politiques à la crise du logement. Cependant, une grande partie de l'attention politique s'est concentrée sur la stimulation de la construction de logements, que ce soit par le biais de subventions ou d'incitatifs pour le secteur privé. Bien que l'offre nouvelle soit importante, la perte de l'offre abordable existante contribue largement à la crise actuelle. Selon l'analyse de Steve Pomeroy ([2020](#)), le Canada a perdu 322 000 logements abordables pour les familles gagnant moins de 30 000 dollars (c'est-à-dire avec des loyers inférieurs à 750 dollars par mois) entre 2011 et 2016. Cela équivaut à une perte de 15 logements abordables existants pour chaque logement abordable construit au cours de la même période. Plus récemment, le Bureau du directeur parlementaire du budget a attiré l'attention sur la perte de plus de 180 000 logements sans but lucratif depuis 2015 (42 % du parc), en raison de la fin des accords d'exploitation gouvernementaux ([Segel-Brown, 2021](#)). Cette perte dépasse la production passée et prévue de logements abordables, y compris l'objectif de la Stratégie nationale du logement 2017 de construire 160 000 logements abordables en dix ans. Les programmes de construction de nouveaux logements ne suffiront pas à résoudre la crise du logement abordable au Canada, car nous perdons des logements locatifs abordables plus rapidement que les programmes actuels ne peuvent en construire.

Quel est le moteur de cette tendance? Les chercheurs ont pointé du doigt la « financiarisation » du logement locatif comme l'un des facteurs à l'origine de cette perte d'accessibilité. Au Canada, les appartements locatifs privés, construits en grande partie dans les années 1960-1970, étaient devenus, dans les années 1990, des logements abordables de facto, ou « naturels », dans de nombreuses villes canadiennes. Dans les années 1990, les grandes entreprises propriétaires et les sociétés financières ont commencé à consolider la propriété de ces logements ([August, 2020](#)). En l'absence d'un contrôle rigoureux des loyers et d'alternatives abordables en matière de logement social, ces entreprises ont jugé rentable de rénover et d'augmenter les loyers des immeubles multifamiliaux. Si cette stratégie a permis à leurs investisseurs d'obtenir des rendements élevés, elle a aussi catalysé la hausse des prix des loyers, les déplacements de population et l'embourgeoisement ([August, 2022](#)). Ainsi, le Canada a vu son ancienne offre locative remodelée par les sociétés de financiarisation et autres propriétaires, alors que très peu de nouvelles offres locatives privées avaient été construites depuis des décennies. Le peu de logements locatifs privés disponibles n'est alors plus abordable ([Pomeroy, 2022a](#)).¹ Pendant ce temps, le secteur public a abandonné le logement social, produisant très peu de nouvelles unités depuis les années 1990 ([Suttor, 2016](#)). Face à la perte rapide et au gain limité de logements abordables, il est essentiel d'endiguer la perte de l'offre abordable si l'on veut résoudre la crise au Canada. Une stratégie d'acquisition est ainsi un moyen d'enrayer cette perte et d'accroître l'offre de tels logements.

¹ Selon Pomeroy ([2022a](#)), les logements locatifs construits après 2016 sont 43 % plus chers que ceux construits avant 2016. Dans la ville d'Ottawa, Pomeroy a constaté une différence encore plus importante de 74 %.

Dans ce rapport, nous examinons l'utilisation des programmes d'acquisition comme élément de solution à la crise du logement abordable au Canada. Nous définissons un programme d'acquisition comme un programme qui soutient l'achat de logements locatifs multifamiliaux existants afin de préserver leur caractère abordable ou de les transformer en logements abordables. En règle générale, il s'agit d'un financement (de l'État et d'autres sources) permettant l'acquisition de bâtiments privés par des propriétaires n'appartenant pas au marché, tels que des organismes sans but lucratif, des coopératives, des fiducies foncières, des organismes de bienfaisance ou l'État. Ce type de programme contribue à la démarchandisation du logement ([Kershaw, 2021](#)), en le faisant passer de la propriété marchande à la propriété et au contrôle non marchands.

Les programmes d'acquisition comprennent les éléments suivants :

- critères d'**identification des biens** à acquérir
- stratégies pour **maintenir l'accessibilité**
- **sources de financement** pour l'acquisition, la réhabilitation et l'exploitation des propriétés
- **soutien aux fournisseurs** de logements à but non lucratif, axé sur la gestion active des actifs
- **coordination** entre tous les ordres de gouvernement
- **politiques de soutien** et pouvoirs juridiques.

Ce rapport s'appuie sur une analyse de la littérature scientifique et autres, concernant les stratégies d'acquisition, sur des entretiens avec 35 intervenants et sur une base de données unique compilée pour ce travail, qui identifie 107 programmes d'acquisition différents, tant au Canada qu'à l'étranger. Un tableau récapitulatif comparant ces programmes est disponible en annexe du rapport.

Les programmes d'acquisition représentent un élément essentiel d'une stratégie de logement bien conçue. Outre les initiatives visant à créer de nouveaux logements abordables, un système de logement solide comprendra des programmes d'acquisition de logements existants afin d'accroître et de préserver leur accessibilité. Les programmes d'acquisition peuvent servir à atteindre une série d'objectifs politiques, y compris l'atténuation de l'embourgeoisement et du déplacement, la création de logements pour les sans-abri, l'augmentation du nombre de logements pour la main-d'œuvre à revenus faibles ou modérés et le renforcement du secteur sans but lucratif. Les acquisitions sont également encouragées parce qu'elles permettent de fournir des logements multifamiliaux de 50 à 70 % du coût d'une nouvelle construction ([Yelen 2020](#) ; [Wilkins et coll., 2015](#) ; [Reed, 2013](#)).

Le présent rapport commence par rappeler le contexte national et international dans lequel s'inscrit la nécessité d'une stratégie d'acquisition. Dans la deuxième section, nous présentons l'analyse du programme de recherche HART sur les besoins en logement des communautés canadiennes, nous discutons des objectifs politiques associés aux programmes d'acquisition et nous décrivons la place du Canada par rapport à ses pairs internationaux. Dans la troisième section, nous examinons quatre approches contemporaines des acquisitions au Canada, en soulignant leurs spécificités, leurs avantages et leurs limites. La quatrième section aborde la question de l'élargissement des programmes d'acquisition et, enfin, la cinquième section détaille les « meilleures pratiques » en matière d'acquisition. Nous reconnaissons que les politiques d'acquisition doivent être associées à d'autres solutions de logement pour les personnes les plus vulnérables. Bien que l'acquisition de terrains privés puisse également être importante, ce n'est cependant pas l'objet de ce rapport.

POURQUOI AVONS-NOUS BESOIN DE PROGRAMMES D'ACQUISITION?

2

Le besoin de logement au Canada

Le programme de recherche [Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logement \(HART\)](#) met en évidence l'ampleur exacte des besoins non satisfaits en matière de logement au Canada, communauté par communauté. À l'échelle nationale, les ménages dont le revenu est inférieur au revenu médian présentent une pénurie potentielle de 1,7 million de logements abordables. La majeure partie de cette pénurie touche les ménages aux revenus les plus faibles. Pour les ménages à faibles et très faibles revenus (ceux qui gagnent moins de 50 % du revenu médian de la région), les chercheurs de HART ont constaté un déficit de 1,3 million de logements abordables². Afin de répondre à la demande existante, nous avons besoin du remplacement de ces logements par d'autres disponibles dont le loyer est de 931 \$ par mois ou moins.

Dans les deux plus grandes villes du Canada, Toronto et Vancouver, la SCHL (2021) a constaté que seulement 0,2 % des appartements sont abordables pour les ménages à très faible revenu³. Les chercheurs de HART⁴ ont calculé que pour répondre aux besoins de ces ménages à Toronto, nous aurons besoin de 12 000 unités louées à 330 \$ par mois ou moins, de 134 000 unités louées à 825 \$ par mois ou moins, et de 80 000 unités louées à 1 320 \$ par mois ou moins⁵. Dans l'ensemble de la ville, cependant, les loyers moyens pour un appartement vacant d'une chambre à coucher dépassent largement ces montants. Les logements très abordables, tels que les maisons de chambres et les hôtels à chambre unique, ont disparu encore plus rapidement. À Vancouver, en 2006-2007, on a vendu 22 immeubles comptant plus de 1 000 logements. À Halifax, 97 des 151 maisons de chambres autorisées ont disparu entre 1995 et 2016 (Goldstein, 2020). Ces statistiques soulignent le besoin urgent de logements abordables pour les ménages à revenus très faibles ou modestes.

Le maintien du statu quo ne fera qu'aggraver le manque d'accessibilité. Selon la SCHL (2022), la faiblesse de l'offre de logements devrait perdurer pendant un certain temps, ce qui signifie que les logements sur le marché ne deviendront pas plus abordables. Dans le même temps, les logements locatifs nouvellement construits ne sont pas abordables pour les personnes à revenu modeste, et encore moins pour les familles à faible et très faible revenu (Pomeroy, 2022a), et la production de logements « abordables » soutenue par le gouvernement ne suit pas le rythme de la perte de logements abordables causée par les propriétaires du marché privé qui haussent les loyers (Pomeroy 2020, 2022b). Un programme d'acquisition est alors un outil qui peut contribuer à enrayer la perte de logements abordables et à augmenter l'offre de ces logements.

2 Cette analyse utilise la méthode HART et la mesure des « besoins impérieux en matière de logement » de Statistique Canada pour analyser les données du recensement de 2016. Il s'agit probablement d'une sous-estimation du besoin de logements abordables (voir Young 2023), mais cette mesure reste la plus comparable à travers le Canada en fonction des différentes années de recensement.

3 Les ménages à très faibles revenus sont ceux qui se situent dans le quintile de revenus le plus bas (20 % des revenus les plus bas).

4 Bien que la SCHL ait utilisé les données de 2021, HART n'avait pas obtenu les données du recensement de 2021 au moment de la publication.

5 À Vancouver, les données de HART indiquent un besoin de 19 000 logements pour les ménages à très faibles revenus dont les loyers sont inférieurs à 365 dollars par mois, de 89 000 logements pour les ménages à faibles revenus dont les loyers sont inférieurs à 915 dollars, et de 42 000 logements pour les ménages à revenus modestes dont les loyers sont inférieurs à 1460 dollars.

Objectifs des programmes d'acquisition

Atténuer l'embourgeoisement et prévenir les déplacements de population

La gentrification est un processus par lequel l'espace urbain est remodelé en faveur d'utilisateurs de plus en plus aisés ([Hackworth, 2002](#)). Elle est reconnue comme une tendance majeure de la transformation urbaine au cours des dernières décennies. Elle est aussi associée à la perte de logements abordables et au déplacement de résidents à faibles revenus, racialisés et marginalisés, qui quittent des communautés qui les soutenaient depuis longtemps. La gentrification est dictée par les forces du marché, et les programmes d'acquisition constituent une stratégie efficace pour retirer les propriétés du marché spéculatif, protégeant ainsi les résidents des déplacements induits par la gentrification. Selon Metcalf ([2018](#)), « la propriété publique et à but non lucratif des terrains offre un moyen direct de soustraire certains terrains à l'appétit de rentabilité des propriétaires privés » (p. 64). La prévention de la gentrification est l'un des objectifs spécifiques du programme de préemption de la Ville de Montréal qui a sélectionné des sites dans des quartiers en gentrification en vue d'une acquisition potentielle afin de maintenir l'abordabilité des logements et la diversité dans ces zones ([Olson, 2020](#)).

Prévenir l'itinérance

Les programmes d'acquisition peuvent prévenir l'itinérance en évitant les expulsions et les déplacements, en garantissant une accessibilité permanente et en favorisant la stabilité du logement. Lorsque des propriétés sont acquises par des sociétés financières, les chercheurs ont constaté des taux plus élevés d'évictions et de déplacements ([Raymond et collab., 2018](#) ; [Seymour & Akers, 2021](#)). L'itinérance est l'un des nombreux impacts sociaux et économiques qui résultent des évictions. Dans les communautés où les options de logement abordable sont peu nombreuses, le déplacement est encore plus susceptible de conduire à l'itinérance ([Roy et collab., 2020](#)). Les programmes d'acquisition et de rénovation des propriétés existantes favorisent la stabilité du logement pour les locataires en place et préviennent l'itinérance ([Yelen, 2020](#)).

Promouvoir la justice climatique

La réutilisation d'une propriété multifamiliale existante, lorsqu'elle est associée à des rénovations efficaces en matière d'énergie et de ressources, permet de réduire les impacts sur l'environnement et d'améliorer la santé publique ([Preservation Green Lab 2016](#) ; [Fannie Mae 2014](#)). Ce bonus environnemental se traduit par des avantages opérationnels en matière d'efficacité énergétique et d'utilisation des ressources, mais aussi par des avantages significatifs en matière d'équité climatique. Les corrélations entre les bâtiments plus anciens et plus abordables et les communautés marginalisées annoncent souvent les risques de décès liés au climat en raison de l'augmentation des dômes de chaleur, des tempêtes violentes et des infiltrations d'eau. Une stratégie d'acquisition qui modernise les bâtiments anciens pour les adapter aux risques climatiques assure que les logements ne sont pas seulement financièrement abordables, mais qu'ils soutiennent les objectifs de justice climatique ([FCM, 2020](#)).

Renforcer le secteur du logement hors marché

Une stratégie d'acquisition renforcerait le secteur du logement hors marché et créerait une réserve de logements abordables non dominée par les cycles du marché ([Norris et Byrne, 2018](#)). Le fait de placer des propriétés sous la gestion d'organismes à but non lucratif crée un réservoir d'appartements et de terrains protégés. Au fur et à mesure que les organismes à but non lucratif constituent des portefeuilles, ils acquièrent une nouvelle expertise en matière de gestion immobilière et financière qui peut être mise à profit pour soutenir les rénovations, la croissance et d'autres acquisitions ([Connelly-Bowen, 2017](#)). Les acquisitions assurent également une taille suffisante aux organisations à but

non lucratif permettant une gestion de l'exploitation autonome sans subventions permanentes. Un programme d'acquisitions à grande échelle pourrait même développer un secteur sans but lucratif compétitif par rapport au marché privé, obligeant ce dernier à améliorer ses propres logements, un phénomène constaté à Vienne, en Autriche, où l'offre de logements sociaux est importante ([Lang et Stoeger, 2018](#) ; [Lee, 2016](#) ; [Housing Europe, 2015](#)).

Une politique du logement rentable

Les programmes d'acquisition sont rentables et peuvent fournir rapidement des logements abordables à environ 50 à 70 % des coûts de construction neuve dans des endroits où les coûts sont élevés ([Yelen, 2020](#) ; [Reed, 2013](#)). Les pouvoirs publics pourraient n'avoir à fournir que 25 à 40 % des coûts totaux, compte tenu de la capacité d'emprunt des bâtiments sur le marché privé. La rentabilité est un avantage initial qui se poursuit tout au long du cycle de vie d'un bâtiment. Selon les chercheurs, la remise en état d'un bâtiment ancien peut prolonger de 50 ans la durée de vie d'une propriété, pour un coût inférieur de 25 % à celui de la construction de nouveaux logements abordables ([Wilkins et collab., 2015](#); [Brennan et collab., 2013](#)). Elle est aussi moins coûteuse que la démolition et la reconstruction de nouveaux logements ([City of San Francisco, 2022](#); [Beaumont, 1996](#)).

Manque à l'appel : l'inadéquation des programmes d'acquisition au Canada

Le Canada est isolé sur la scène internationale par son manque relatif de soutien à l'acquisition de propriétés existantes qui permettrait d'augmenter le parc de logements abordables. L'expérience suivante d'un organisme sans but lucratif illustre bien cette situation. Pour protéger sa communauté de l'embourgeoisement, un participant à notre étude a décrit comment son organisation a essayé en vain pendant des années d'acquérir plusieurs propriétés différentes, en cherchant des fonds auprès des programmes gouvernementaux – municipal, provincial et fédéral, – pour découvrir à chaque fois qu'aucun d'entre eux ne pouvait être utilisé pour soutenir l'acquisition de logements.

Certains programmes canadiens constituent un précédent historique, comme le programme CityHome de Toronto, qui a permis d'acquérir des propriétés pour en faire des logements sociaux à revenus mixtes ([Campsie, 1994](#)). La province de Québec a aussi une longue histoire de programmes qui permettent l'acquisition de propriétés pour les transformer en logements abordables. Le lancement au Canada en 2020 de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) a permis l'acquisition de propriétés non résidentielles à des fins de logement, signalant ainsi une nouvelle ouverture fédérale aux acquisitions. Ce rapport souligne en outre l'émergence de plusieurs nouveaux modèles canadiens d'acquisition. Ces modèles sont limités en matière de financement et d'échelle, mais ils présentent des pratiques prometteuses et jettent de bonnes bases pour aller de l'avant.



Alors que le Canada offre peu de soutien pour l'acquisition de logements abordables, d'autres pays intègrent les acquisitions dans leur stratégie de logement. Voici quelques exemples tirés de notre base de données :

- Aux **États-Unis**, la législation permet d'utiliser les programmes fédéraux d'incitation au logement afin d'acquérir et réhabiliter des logements existants ([von Hoffman, 2016](#)). Le programme Low Income Housing Tax Credit (LIHTC), par exemple, d'une valeur de 10,9 milliards de dollars par an, peut être utilisé pour de nouvelles constructions ou pour des acquisitions, créant ainsi des conditions propices à l'achat par les gouvernements et les organisations à but non lucratif.⁶
- En **France**, les fournisseurs de logements sociaux ont ajouté plus de 580 000 nouveaux logements entre 2013 et 2019, dont plus de 210 000 (36 %) par le biais d'acquisitions ([Housing Europe, 2021](#)). Le nouveau programme Action Logement de la France illustre l'intégration de l'acquisition dans une stratégie plus large, avec un soutien aux rénovations (visant 60 000 logements sociaux existants), aux nouvelles constructions (50 000 logements) et aux acquisitions (10 000 logements).
- En **Suède**, les sociétés de logement public ont augmenté leur parc depuis 2013-2019 de 6 558 unités, dont 12 % d'acquisitions ([Ibid.](#)).
- En **Finlande**, la Fondation Y, l'organisme à but non lucratif du pays, achète des appartements sur le marché privé pour les utiliser comme logements pour les sans-abri, achats qui représentent environ la moitié des logements sociaux ajoutés au parc finlandais chaque année ([Y-Foundation, 2021](#) ; [Mahboob, 2020](#)). D'ailleurs, la Finlande est l'un des rares pays où l'itinérance est en déclin.
- En **Corée**, le gouvernement fournit directement des logements publics à 15 % de la population. Environ 25 % de l'offre subventionnée dans ce pays a été obtenue par des acquisitions sur le marché privé ([Korea Land and Housing Corporation, n.d.](#); [News World, 2022](#)).

Pour que le Canada rattrape ses pairs internationaux, une première étape facile consiste à rendre les acquisitions admissibles au financement des programmes de logements abordables existants (tels que le programme de l'Initiative de création rapide de logements). Une autre étape consiste à soutenir de manière proactive les acquisitions par un financement substantiel et spécifique. Comme nous le verrons, les juridictions où les acquisitions sont les plus nombreuses disposent d'un écosystème politique favorable qui reconnaît la valeur des acquisitions dans le cadre de la politique du logement.

6 Le Low-Income Housing Tax Credit Program (LIHTC) offre deux niveaux de crédits d'impôt (9 % pour les nouvelles constructions, soit une subvention en capital de 70 %, et 4 % pour les acquisitions-réhabilitations administrées par chaque État, soit une subvention en capital de 30 %). La popularité de ces programmes a souvent poussé la valeur de ces subventions à la hausse, étant donné qu'un promoteur propose le crédit aux investisseurs pour qu'ils fassent des offres. Voir Schwartz ([2019](#)) sur les résultats de ce programme à New York, où deux tiers des objectifs en matière de logement abordable sont atteints par le biais de l'acquisition.

APPROCHES PROMETTEUSES EN MATIÈRE D'ACQUISITION

3

Bien que le Canada ne dispose pas d'un programme de soutien systématique à l'acquisition de logements, il existe plusieurs exemples locaux qui pourraient être transposés à l'échelle nationale :

- À Chilliwack, BC Housing a acheté un hôtel en 2021 pour créer 80 nouveaux logements supervisés.
- À Calgary, en 2021-2022, la ville et d'autres partenaires ont converti un immeuble de bureaux à 10 étages en 82 logements supervisés et un refuge de 10 chambres
- À Victoria, en 2005, la Ville s'est associée avec des organismes à but non lucratif pour acheter et rénover un immeuble de cinq logements, créant ainsi cinq logements subventionnés
- À Toronto, en 2021, la ville a aidé le Kensington Market Land Trust à acquérir un immeuble de 12 logements, ce qui offrira 12 logements qui resteront abordables pendant 99 ans.
- À Edmonton, le plan municipal d'investissement 2019 en faveur du logement abordable vise à créer ou à rénover 2 500 logements abordables. Ce plan soutiendra aussi l'acquisition de terrains et de bâtiments existants.
- À 100 Mile House, le BC Housing Hub a acheté en 2019 une propriété de 33 logements afin d'en préserver l'accessibilité.
- À Kamloops, en 2022, BC Housing et la SCHL ont soutenu l'achat d'un immeuble de cinq étages afin de protéger des logements abordables pour 53 personnes âgées.
- À Surrey, BC Housing a acheté un hôtel en 2021 pour créer 26 logements supervisés.

Outre ces exemples, nous avons mis en évidence quatre approches canadiennes bien développées et très prometteuses pour l'acquisition de logements locatifs.



Prêts financés par la province pour l'acquisition :

Programme d'acquisition de logements communautaires de la Nouvelle-Écosse (CHAP)

Gouvernement	Provincial
Subventions	Jusqu'à 10 millions de dollars par projet (le total des fonds disponibles n'est pas précisé)
Type de financement	Prêts
Détails du prêt	95 % aux organisations à but non lucratif ou aux coopératives jusqu'à 10 millions de dollars par projet, avec un taux d'intérêt fixe (taux provincial préférentiel plus 1 % pendant 30 ans); 100 % de prêts pour le logement permanent avec services de soutien.
Logements subventionnés	Logement abordable et permanent avec services de soutien
Logements pris en charge	335 logements à ce jour, dans au moins trois projets
Logements visés	Propriétés comprenant au moins cinq logements autonomes (ou chambres privées dans une maison de chambres), où au moins 30 % des unités ont des loyers inférieurs ou égaux à la moyenne de l'AMR
Objectif d'accessibilité financière	Le programme ne prévoit pas d'objectif d'accessibilité financière après l'acquisition.
Date de lancement	12 juillet 2022

Lancé en juillet 2022, CHAP est le premier programme d'acquisition provincial dédié, au Canada, depuis les années 1990. Le mandat de CHAP est de soutenir « l'achat de propriétés résidentielles à logements multiples par des fournisseurs de logements communautaires, afin de préserver les logements abordables et d'accroître l'offre de logements hors marché » ([Housing Nova Scotia, 2023](#)). Le CHAP a été créé en réponse à la Nova Scotia Affordable Housing Commission (2021) qui demandait « un programme de prêt provincial pour aider les fournisseurs de logements sans but lucratif à financer l'acquisition de propriétés locatives à bas prix qui risquaient d'être converties en logements haut de gamme » (p. 42). Le programme offre aux organismes sans but lucratif, aux organismes de bienfaisance et aux coopératives de logement⁷, des prêts allant de 95 % à 100 % pour acquérir des propriétés avec cinq logements ou plus dont au moins 30 % sont abordables⁸. Les prêts ne peuvent excéder 10 millions de dollars par projet. Selon le ministre des Affaires municipales et du Logement, « il n'y a pas de solution unique à la crise du logement, mais cela en fait partie », en plus des nouvelles constructions ([Woodford, 2022](#)).

7 Ces opérateurs doivent être enregistrés et en règle avec Joints Stocks dans une province ou un territoire canadien autorisé à faire des affaires en Nouvelle-Écosse. En outre, ils doivent avoir de l'expérience en gestion immobilière ou prévoir d'offrir des services professionnels de gestion immobilière.

8 En vertu de ce programme, des prêts à 100 % (au lieu de 95 %) peuvent être accordés si un projet prévoit des logements supervisés très abordables grâce à des fonds fournis par le Department of Community Services (un exemple de jumelage et de cumul de fonds).



À titre d'exemple

CHAP a aidé un fournisseur, le Housing Trust of Nova Scotia, organisme à but non lucratif, à acquérir 295 logements à Halifax grâce à un prêt de 5,6 millions de dollars. Le Trust a utilisé les fonds pour acheter cinq propriétés pour un montant de 30 millions de dollars. Le reste du financement a été obtenu auprès de la Banque de Montréal, et le projet a bénéficié d'une subvention de 445 000 dollars de la ville d'Halifax pour contrebalancer la taxe sur les transferts de propriété. Les prêts permettront également d'effectuer des rénovations d'une valeur de 15 millions de dollars. Les résidents actuels, dont certains vivent dans ces propriétés depuis 30 à 40 ans, pourront rester. Selon ses déclarations aux médias⁹, le Housing Trust prévoit de maintenir une proportion de deux tiers de logements abordables et d'un tiers de logements au taux du marché.

CE QUI FONCTIONNE

Un financement abordable : CHAP fournit un financement à bas taux aux fournisseurs de logements à but non lucratif provenant d'un ordre de gouvernement disposant de ressources importantes. D'ordinaire, les banques sont peu enclines à approuver des prêts importants à des organisations à but non lucratif pour l'achat de logements. CHAP atténue les risques liés aux prêts en transférant la solvabilité du gouvernement de la Nouvelle-Écosse à l'emprunteur à but non lucratif. Selon Woodford (2022), ce programme de prêt « a contribué à rallier la Banque de Montréal » et a permis au Nova Scotia Housing Trust d'acquérir un vaste portefeuille de bâtiments, ce qui n'aurait pas été possible autrement. Le programme permet également aux organisations à but non lucratif d'obtenir des fonds propres dont elles ont tant besoin, grâce à un prêt de 95 à 100 % assorti d'un faible taux d'intérêt.

DÉFIS

Pas de conditions d'accessibilité à long terme : l'un des principaux problèmes posés par CHAP est lié à l'accessibilité. CHAP n'impose pas de conditions d'accessibilité à long terme pour les logements acquis grâce à son financement. La conception du programme – un programme de prêts uniquement – rend également difficile pour les fournisseurs de maintenir l'accessibilité financière. Le Housing Trust dépend des flux de revenus de ses propriétés acquises pour rembourser les prêts et soutenir les opérations quotidiennes, mais si les coûts augmentent, les loyers pourraient aussi augmenter. En tant que tel, le programme CHAP peut être inefficace pour soutenir des logements très abordables sans ajout de subventions d'un autre type. Les niveaux de financement constituent un autre défi. La limite de 10 millions de dollars par projet, bien qu'elle soit destinée à catalyser d'autres investissements, ne permettra probablement pas de financer des acquisitions à grande échelle.

9 Mais leur définition de l'accessibilité est obscure. D'après les déclarations sur leur site Internet, elle semble être mesurée par rapport à ce qui est abordable pour le « revenu locatif médian » (49 900 \$) de la région métropolitaine d'Halifax, avec un objectif de 50 % de marché et 50 % « abordable » dans leurs projets précédents, mais des déclarations d'un ratio abordable plus élevé ont paru dans les médias. Ainsi, le loyer des locataires à revenu médian ne dépasserait pas 1247 \$ par mois ([Housing Trust of Nova Scotia, 2022](#)).



AUTRES SOURCES D'INSPIRATION

Autres programmes de prêts à l'échelle d'un état

Le Naturally Occurring Affordable Housing (NOAH) Impact Fund du Minnesota (géré par le Greater Minnesota Housing Fund)¹⁰ est un autre exemple de programme d'acquisition qui accorde des prêts à des organisations à but non lucratif. Le fonds fournit une participation de 90 %, exige un engagement de 10 % de la part du partenaire opérationnel, et le montant restant est fourni par un prêt conventionnel par l'intermédiaire de la Federal Home Mortgage Loan Corporation (Freddie Mac). Les propriétés doivent rester abordables pendant 15 ans pour les résidents à revenus faibles ou modestes.

¹⁰ Les propriétés admissibles comptent au moins 20 % d'unités louées à des ménages gagnant 60 % ou moins du RRMM, ou des projets de logements locatifs qui étaient auparavant subventionnés et qui ont perdu (ou perdront bientôt) leur financement. Les propriétés ont généralement besoin d'un investissement en capital ([NOAH Impact Fund, 2017](#)).



Subventions municipales pour les acquisitions :

Programme *Multi-Unit Residential Acquisitions (MURA)* de Toronto

Gouvernement	Municipal
Organisation	Ville de Toronto
Montant du financement	10 millions \$ (dont 20 % réservés aux organisations autochtones)
Type de financement	Subvention
Détails du financement	200 000 \$ par logement pour les petits immeubles d'habitation; 150 000 \$ par logement pour les maisons de chambres; frais de permis et exonération de l'impôt foncier
Logement subventionné	Logements multifamiliaux
Logements pris en charge	50 à 67 logements par an
Logements visés	Petits appartements et maisons de chambres de 5 à 60 logements qui sont vacants ou occupés ou qui risquent d'être perdus en raison de la conversion.
Groupes ciblés	20 % des fonds annuels alloués sont destinés à des organismes de logement autochtone effectuant des acquisitions pour soutenir les Autochtones.
Objectif d'accessibilité	Abordabilité sur 99 ans, aucun logement ne dépassant 100 % du loyer médian moyen (LMM), et la moyenne globale du projet ne dépassant pas 80 % du LMM.
Date de lancement	2021



Le MURA a été créé par la Ville de Toronto pour « faciliter l'achat et la conversion de logements locatifs du marché privé à risque, en logements locatifs abordables permanents » par la Ville, par les fournisseurs de logements à but non lucratif et par les organisations communautaires autochtones ([Ville de Toronto, 2021:13](#)). La Ville dispose d'un financement de 10 millions de dollars par an pour soutenir les partenaires dans l'acquisition de petits appartements et de maisons de chambres (de 5 à 60 logements)¹¹. Le financement est offert sous forme de subvention qui couvre 200 000 \$ par logement (ou 150 000 \$ par chambre dans une maison de chambres) pour l'achat ou la rénovation. Pour être admissibles, les organisations à but non lucratif doivent présenter une demande dans le cadre d'un processus concurrentiel, les organisations retenues recevant une « préapprobation ». Dans les 60 jours suivant l'approbation préalable, 10 % du financement est transmis aux organisations qui peuvent alors l'utiliser pour couvrir les coûts initiaux tels que les dépôts et les frais d'acquisition. Les bénéficiaires du programme ont également accès à des mesures incitatives, notamment des exemptions de frais de permis et d'impôts fonciers¹². Une fois que les organisations ont choisi un bâtiment, la ville finalise les approbations et transfère le financement pour conclure la transaction dans les 30 jours. Toronto exige que les propriétés financées par le programme MURA restent abordables pendant une période de 99 ans, la notion d'abordabilité étant définie de telle sorte qu'aucun logement individuel ne puisse dépasser 100 % du loyer médian moyen (LMM) et que l'ensemble du projet ne puisse pas dépasser 80 % du LMM.



À titre d'exemple

Lors du premier cycle de financement, PNLT a été préapprouvé pour le financement et a obtenu une propriété de 36 logements multifamiliaux au 22 Maynard Street à Toronto. L'organisation craignait que l'immeuble ne soit acquis par une FPI, comme cela s'était produit à proximité, et a utilisé un modèle d'investissement à impact (en obtenant des fonds de neuf investisseurs) pour obtenir un prêt de trois ans afin d'acquérir l'immeuble, en espérant que le financement de MURA serait accordé, ce qui s'est produit. L'immeuble fournit aujourd'hui des logements très abordables à des résidents à faibles revenus de Parkdale.

HISTORIQUE

Protection des maisons de chambres : MURA a été créé à la suite d'un militantisme communautaire visant à protéger les maisons de chambres, et d'un rapport de la Parkdale Neighbourhood Land Trust ([PNLT, 2017](#)) sur la perte de maisons de chambres dans la communauté de Parkdale à Toronto. Après s'être engagée auprès de la fiducie foncière, la Ville a mis en place en 2019 un programme pilote pour protéger l'abordabilité à long terme des maisons de chambres ([City of Toronto, 2020](#)), qui a permis d'acquérir, avec PNLT, une maison de chambres de 15 logements et de la garder abordable pendant 99 ans¹³.

11 Ce financement provient du Fonds de réserve pour les redevances d'aménagement de la ville, avec un financement ultérieur provenant du Fonds de réserve pour l'acquisition de terrains de la ville.

12 Il s'agit de mesures incitatives existantes pour la construction de logements abordables, disponibles dans le cadre du programme « Open Door » de la ville de Toronto.

13 En dehors du projet pilote, la Ville a soutenu deux autres acquisitions par des fournisseurs de logements à but non lucratif grâce au financement de l'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement. Le résultat a été la protection de 63 unités totales (25 chambres et 38 unités autonomes) dans des conditions d'accessibilité stables et sûres à long terme.

CE QUI FONCTIONNE

Un financement prévisible avec un soutien initial : Le programme MURA offre une certitude aux fournisseurs à but non lucratif par rapport aux programmes qui fonctionnent sur une base ad hoc. Le processus d'approbation préalable de la Ville leur permet de rechercher des propriétés en sachant que l'argent est disponible. Le transfert de fonds initial de 10 % permet aux organismes sans but lucratif d'agir rapidement si un bâtiment prometteur est mis en vente (dépôt de garantie, évaluation de l'état du bâtiment, etc.) L'engagement de la Ville à approuver rapidement les projets et à transférer la totalité du financement dans les 30 jours signifie que les organisations à but non lucratif peuvent agir à la vitesse du marché.

Subventions directes : MURA offre un financement sous forme de subventions directes plutôt que de prêts qui doivent être remboursés. Les subventions permettent d'atteindre des niveaux d'accessibilité plus élevés que les prêts. En outre, les subventions fournissent des fonds propres indispensables, permettant aux organisations à but non lucratif d'obtenir des financements auprès d'acteurs non étatiques. La plupart des banques ne proposeront un prêt que pour 70 à 80 % de la valeur d'un bâtiment en l'absence d'autres garanties, et les organisations à but non lucratif disposent rarement de 20 à 30 % de la valeur d'un bâtiment en fonds propres.

Exigences d'accessibilité à long terme : Le programme de Toronto dépasse de loin les délais d'accessibilité fixés par d'autres programmes d'acquisition, dont la durée varie de 15 à 60 ans. Le mécanisme permettant de garantir l'accessibilité est intéressant : la Ville accorde sa subvention sous la forme d'un prêt-subvention de 99 ans, dont le solde est réduit de 1 % chaque année. Ce prêt constitue un lien sur le titre de propriété qui garantit l'engagement d'accessibilité financière sur 99 ans. L'inconvénient de ce mécanisme est que la « subvention » apparaît comme un passif de prêt dans les livres des organisations à but non lucratif, ce qui peut affecter leurs activités commerciales et leur capacité à accéder à d'autres financements.

DÉFIS

Le financement doit être plus important pour développer le programme : les engagements financiers annuels sont faibles, de sorte que très peu d'immeubles abordables peuvent être acquis dans le cadre de ce programme¹⁴. La ville de Toronto s'est engagée à financer MURA pendant deux ans et souhaite poursuivre le programme, mais n'a pas encore conclu d'accord de financement à long terme ([Ville de Toronto, 2021](#)).

¹⁴ La ville de Toronto a assuré le financement du programme pendant deux ans grâce à ses propres réserves et à une allocation de l'Initiative liée aux priorités de l'Ontario en matière de logement.



Programme de subventions pour les petits bâtiments de San Francisco

Inspiré du programme MURA de Toronto, le programme de San Francisco permet à des groupes à but non lucratif d'acquérir de petits immeubles locatifs dont les locataires risquent d'être déplacés ([Crowder et collab., 2022](#) ; [City of San Francisco, 2022](#)). Ce programme fournit des fonds (sous forme de subventions ou de prêts si les loyers dépassent les dépenses d'exploitation) à des partenaires communautaires préalablement approuvés, afin d'acheter des propriétés dont les revenus moyens sont de 80 % du RRM (où aucun locataire n'a un revenu supérieur à 120 % du RRM). Le programme fournit 375 000 \$ US par logement dans les immeubles de 10 à 25 logements, 300 000 \$ US par logement dans les immeubles de 5 à 9 logements, et 175 000 \$ US par logement dans les maisons de chambres. Le budget du programme est de 30 millions \$ US par an, ce qui permet d'acquérir environ 80 logements par an.

Le programme de San Francisco repose sur l'idée qu'« il est généralement moins coûteux d'acquérir que de construire, et généralement plus efficace de stabiliser les locataires dans leurs logements que de les reloger » ([Ville de San Francisco, 2022](#)). À ce jour, le programme a préservé 402 logements locatifs dans plus de 49 bâtiments. L'accent mis sur les petits immeubles a toutefois posé des problèmes aux organisations à but non lucratif qui estiment que la gestion économique des biens immobiliers fonctionne mieux avec des portefeuilles plus importants. Selon la Ville, il faut de 90 à 100 logements pour justifier l'embauche d'un gestionnaire de patrimoine à temps plein et pour que les coûts d'exploitation atteignent le seuil de rentabilité pour les organisations à but non lucratif. L'ambition de la Ville est donc de financer la « préservation à plus grande échelle », en donnant la priorité à l'acquisition d'immeubles plus grands (25 logements ou plus).



Droit de préemption pour l'achat de propriétés multifamiliales :

Programme de droit de préemption à Montréal

Gouvernement	Municipal
Organisation	Ville de Montréal
Montant du financement	Environ 10 millions \$ par an (pour le logement)
Type de logement	Subvention
Types de logements acquis	Terrains et bâtiments
Logements pris en charge	Un immeuble de six étages (à ce jour)
Logements visés	277 sites présélectionnés
Objectif d'accessibilité	Pas de programme spécifique
Date de lancement	2020

Un programme de préemption donne à une entité publique (ou à un autre acteur) la première option pour acheter des logements locatifs devenant disponibles à la vente, empêchant ainsi la perte de propriétés abordables importantes. Le 26 mars 2020, la Ville de Montréal a adopté un règlement pour exercer son droit de préemption visant certaines propriétés, et l'applique actuellement à plus de 350 sites présélectionnés à travers la ville ([gouvernement du Québec, 2023](#)). L'objectif de la Ville est d'offrir la possibilité de créer ou de maintenir des logements locatifs abordables dans des zones où ils étaient rares, de maintenir la diversité dans les quartiers et de lutter contre les déplacements causés par l'embourgeoisement dans les zones subissant la pression du marché ([Olson, 2020](#)). Ce droit de préemption s'applique à des propriétés présélectionnées pour une période de dix ans. Si l'un de ces biens est mis en vente et trouve un acheteur intéressé, le vendeur doit en informer la Ville, qui a le droit d'acheter l'immeuble au même prix¹⁵.



À titre d'exemple

À ce jour, le droit de préemption a été exercé, pour la première fois, pour l'achat en 2020, pour 6,5 M\$, de Plaza Hutchison, un bâtiment vacant de six étages situé dans le quartier en plein embourgeoisement de Parc-Extension. Cette décision a été prise à la suite d'un mouvement communautaire autour de ce bâtiment acheté en 2017 par un promoteur immobilier qui a expulsé les locataires de longue date dans le but de créer des appartements de luxe. La Ville prévoit y créer 40 logements sociaux, dans l'attente d'un financement du gouvernement fédéral ou provincial ([Morris, 2021](#)).

¹⁵ À la réception d'une offre, le propriétaire d'une propriété désignée doit aviser la Ville de l'offre d'achat et lui transmettre tous les rapports créés pour établir la valeur de la propriété, y compris les considérations non financières. La Ville de Montréal dispose alors d'un délai de 60 jours pour signifier son intention d'achat (aux mêmes conditions que l'accord d'achat de l'acheteur) et doit rembourser à l'acheteur non retenu les frais encourus lors de la négociation de la transaction.



HISTORIQUE

Un écosystème favorable aux programmes d'acquisition. Le programme de Montréal est issu d'un écosystème politique qui soutient depuis longtemps les acquisitions de logements abordables. Dans les années 1980 et 1990, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) a utilisé deux programmes d'acquisition pour trouver, acheter et rénover des immeubles destinés au logement abordable¹⁶. La SHDM a acquis 3080 logements et 398 chambres provenant de maisons de chambres, qui se louent aujourd'hui à 70 % du prix de la valeur marchande. La Ville a ensuite créé en 1997 le Fonds d'investissement de Montréal, un fonds offrant des prêts aux organismes sans but lucratif pour acheter et rénover des immeubles avant de trouver un financement conventionnel. Cette initiative a ainsi permis de soutenir 746 logements.

La Province de Québec, par l'intermédiaire de son organisme provincial de logement, la Société d'habitation du Québec (SHQ), soutient également les acquisitions. Le programme Logipop de la SHQ a permis l'achat et la rénovation d'immeubles d'habitation qui ont ensuite été transférés à des coopératives ([Pomeroy et collab., 2019](#)). En 2009, la SHQ a lancé le Fonds d'Acquisition Québécois (FAQ), afin d'offrir des prêts à faible taux d'intérêt aux promoteurs de logements communautaires pour sécuriser les achats avant un engagement de financement public. En outre, le programme AccèsLogis Québec, beaucoup plus vaste, a permis de créer 31 000 logements pour des ménages à revenu faible ou modeste, notamment par le biais d'acquisitions ([Paradis, 2018](#)). Plus récemment, en 2016, le Québec a présenté le projet de loi 121 qui accorde une plus grande autonomie législative à la Ville de Montréal, y compris de nouveaux pouvoirs pour acquérir par préemption des propriétés à des fins municipales et pour exproprier des propriétés négligées, ouvrant ainsi la voie au programme du droit de préemption.

CE QUI FONCTIONNE

Protection proactive des zones vulnérables. Le droit de premier refus de Montréal est unique en ce sens qu'il permet de présélectionner des sites « à risque » à protéger, en vue de la construction de logements abordables qui permettrait d'éviter les déplacements, de freiner l'embourgeoisement et de maintenir la diversité des quartiers. Il s'agit du seul programme canadien qui adopte une approche systématique pour déterminer à l'avance les bâtiments à acquérir, plutôt que d'acheter des propriétés de manière réactive. Ce programme stoppe l'érosion des logements abordables en les acquérant en vue d'une propriété sociale.

DÉFIS

Malgré l'annonce récente d'environ 10 millions \$ par an pour les acquisitions ([Ville de Montréal, 2021](#)), la principale limite du programme montréalais est le manque de financement pour concrétiser ses aspirations (couvrant plus de 350 propriétés). La Ville dispose d'un excellent cadre pour identifier les logements abordables et les protéger contre la perte, mais sans ressources substantielles pour les acquisitions, les propriétés mises en vente ne pourront être achetées dans le cadre du programme.

¹⁶ Les premiers de ces programmes, le Programme d'acquisition de logements locatifs (PALL) et le Programme d'acquisition de maisons de chambres (PAMAC) ont fonctionné de 1988 à 1994, et sont apparus lorsque le gouvernement fédéral a fait part de son intention de se retirer du logement social.



AUTRES SOURCES D'INSPIRATION

Le droit de préemption aux États-Unis et en Suède

La version de San Francisco d'un droit de préemption donne aux organisations communautaires le droit d'acheter en premier les propriétés mises en vente. La loi de 2019 sur l'option d'achat communautaire (Community Option to Purchase Act) exige des vendeurs de biens immobiliers à risque qu'ils en informent les partenaires communautaires agréés, qui peuvent alors égaler ou surpasser les offres d'achat privées.

Le programme de droit de préemption de Washington DC accorde aux locataires le droit d'acheter des immeubles, en vertu de la loi de 1980 sur les possibilités d'achat par les locataires (Tenants Opportunity to Purchase Act). Cette loi s'applique à tous les immeubles à logements multiples (plus de cinq logements) dont 50 % des locataires ont des revenus faibles à modestes. Les locataires peuvent former un condominium ou une coopérative de location à participation limitée pour acquérir la propriété ou céder leur droit à une communauté ou à un promoteur à but non lucratif. Après notification de la vente, les locataires disposent de 120 jours pour former une association et faire une offre sur le bien. Le programme est financé par des prêts accordés par la Ville jusqu'à 49 % de la valeur du projet (ou 95 000 \$ US par logement), qui peuvent être utilisés pour les coûts de démarrage de l'association, le développement, l'acquisition et la rénovation. Les bâtiments doivent rester abordables pendant 40 ans. Le financement disponible est passé à 100 millions \$ US par an, avec 10 millions \$ US réservés au financement des acquisitions ([DHCD, 2018](#)). Entre 2002 et 2018, le programme a permis de préserver plus de 3 500 logements. Sur les 49 projets achevés entre 2002 et 2013, 90 % restent abordables pour les locataires dont le revenu se situe entre 30 et 80 % du RRM ([Reed, 2013](#)).

En Suède, la loi sur les acquisitions des années 1970 est allée plus loin en exigeant que la vente de tous les immeubles résidentiels soit soumise à l'approbation des comités locaux de location, une approche qui a permis de « freiner la spéculation sur les locations à court terme » ([Blackwell, 2021](#); [Malmstrom, 2011](#)). Cette intervention active constitue un précédent pour les réglementations récentes qui ont vu le jour dans de nombreux pays ([Wijburg, 2021](#)), notamment l'obligation de signaler les ventes, le droit de préemption et même l'interdiction de propriété pour certains types d'investisseurs.



Acquisition de maisons de chambres (SRO) :

Vancouver et Colombie-Britannique : des acquisitions à la recherche d'une stratégie

Gouvernements	Provincial et municipal
Organisations	BC Housing et Ville de Vancouver
Montant du financement	147 millions \$
Type de financement	Achat direct
Logements subventionnés	Hôtels avec chambres individuelles
Logements pris en charge	900
Logements visés	188 bâtiments privés de maisons de chambres (ensemble du parc)
Objectif d'accessibilité	Logement avec services de soutien
Date de lancement	2020

À Vancouver et en Colombie-Britannique, un ensemble de stratégies bien définies et d'achats ad hoc ont fourni une base solide pour le développement d'un programme d'acquisition mieux organisé. En 2007-2009, la Colombie-Britannique a investi 147 millions \$ dans l'achat de 13 maisons de chambres, par le biais d'un programme dédié à cet effet (SRO : single room occupancy). La Colombie-Britannique avait auparavant acquis 24 propriétés de ce type. Le programme, en partenariat public-privé, a financé des rénovations et a remis les propriétés à des sociétés à but non lucratif, avec des accords et des fonds d'entretien pour les gérer en tant que logements supervisés à long terme pendant 15 ans. En 2020, la Ville de Vancouver a lancé l'ambitieux SRO Purchase Plan ([Ville de Vancouver, 2020ab](#)), afin d'acheter et de rénover les 105 propriétés SRO privées restantes (2 500 chambres). S'inscrivant dans la continuité d'un précédent effort de revitalisation des SRO ([Ville de Vancouver, 2017](#)), le coût du plan est estimé à 1 milliard \$, sous réserve d'un financement fédéral et provincial.



À titre d'exemple

L'exemple d'une maison de chambres au 18 West Hastings Street à Vancouver démontre à la fois la pertinence des acquisitions et la nécessité d'une approche plus systématique en C.-B. Cet immeuble délabré a été condamné en 2007 et acheté par un promoteur privé qui l'a transformé en immeuble locatif à loyer modique. Dix ans après sa réapparition sur le marché privé, le promoteur a demandé à la Province d'acheter la propriété. En 2021, BC Housing a acquis l'immeuble de 30 logements pour 10,4 millions de dollars et s'est associé à l'organisation à but non lucratif Atira Women's Society pour exploiter la propriété en tant que logement supervisé pour les femmes souffrant de toxicomanie ([Chan, 2021](#)). Ce cas montre la pertinence de l'acquisition finale, mais aussi la possibilité manquée en 2007 d'acquérir le bâtiment condamné plus tôt, et pour moins cher.

CE QUI FONCTIONNE

Les programmes SRO de la Colombie-Britannique et de Vancouver reconnaissent la pertinence des propriétés SRO pour l'offre de logements abordables et accordent une priorité à la préservation de ce parc à risque. Les programmes sont également exhaustifs en ce sens qu'ils ciblent toutes les SRO à risque de Vancouver, une approche ambitieuse qui pourrait permettre de préserver cette ressource. Reconnaisant la nécessité d'un ensemble de politiques de soutien, Vancouver cherche plus généralement à renforcer les protections des locataires de ce parc, afin de prévenir les augmentations de loyer et les déplacements. Le programme de la Colombie-Britannique mérite également d'être salué pour le soutien qu'il apporte à l'exploitation continue des propriétés acquises dans le cadre de l'initiative SRO avec un financement pour l'entretien qui est essentiel à une offre de logements supervisés très abordables.

DÉFIS

Un des problèmes que rencontrent Vancouver et la Province de Colombie-Britannique est l'absence d'une politique distincte de subvention. Le plan d'achat du SRO de Vancouver dépend en effet d'un milliard \$ non confirmé provenant d'autres ordres de gouvernement. Un autre problème provient de ce que [BC Housing n'a pas débloqué les fonds nécessaires](#) à la rénovation des logements des SRO, ce qui a entraîné des pertes de vies humaines en raison d'incendies et d'inondations. En outre, il existe un manque de coordination et une approche trop souvent passive en ce qui concerne les acquisitions. La Ville et la Province ont dû recourir à des subventions en capital, à des prêts, à des acquisitions directes par l'État, et même à des expropriations pour acquérir des biens locatifs sur une base occasionnelle. Bien que la diversité des outils disponibles suggère une sophistication technique dans l'acquisition de propriétés locatives, une approche plus systématique, avec un financement assuré, offrirait une meilleure garantie aux organisations à but non lucratif qui cherchent à protéger les logements abordables.



INTENSIFIER LES ACQUISITIONS AU CANADA

4

Un thème se dégage des quatre études canadiennes de cas : bien qu'il existe plusieurs programmes bien conçus, ces derniers ne disposent pas d'un financement adéquat face à l'ampleur de la crise actuelle du logement abordable.

Les programmes existants ont tendance à se concentrer sur les petits bâtiments (maisons de chambres ou petits appartements) et ne soutiennent donc au total que très peu de propriétés par an. Lors des entretiens menés dans le cadre de ce rapport, on a évoqué à maintes reprises le besoin d'un financement fédéral plus important dédié aux acquisitions. Un tel financement permettrait d'augmenter et de soutenir les programmes locaux et provinciaux existants. Ainsi, un programme comme le MURA de Toronto, par exemple, pourrait être adopté par toutes les villes du Canada et soutenu par des fonds fédéraux ou provinciaux.

La Fédération canadienne des municipalités a proposé ([FCM, 2020](#)) une approche visant à accroître le financement. En voici les détails. Elle recommande le financement de deux types d'acquisitions, avec un investissement fédéral à grande échelle. Premièrement, leur option de logements supervisés très abordables viserait à loger les sans-abri et d'autres populations vulnérables. Pour ce faire, la FCM recommande un programme de subventions couvrant 100 % du coût d'acquisition, avec une estimation de 170 000 \$ à 400 000 \$ par logement, plus 40 000 \$ à 90 000 \$ par logement pour les rénovations. Une contribution annuelle de 3,5 milliards \$ permettrait ainsi de financer environ 12 000 logements très abordables. Deuxièmement, l'option de logements modérément abordables permettrait d'acquérir des appartements actuellement abordables qui risquent de devenir inabordables. Dans ces propriétés, on suppose que les niveaux de loyer resteraient les mêmes après l'acquisition ou seraient progressivement réduits au fil du temps (et ce, jusqu'à des niveaux très abordables, s'ils sont associés à d'autres programmes de financement). Ce type de logement pourrait être financé par une combinaison de prêts (75 % des coûts du projet) et de subventions (25 %), avec des coûts de 150 000 \$ à 350 000 \$ par logement pour l'achat, et de 20 000 \$ à 50 000 \$ par logement pour les réparations. Pour 585 millions \$ de subventions en capital, la FCM a calculé que le gouvernement fédéral pourrait aider les organisations à but non lucratif à acquérir 10 000 logements modérément abordables.





AUTRES SOURCES D'INSPIRATION

Programmes californiens Operation Roomkey et Operation Homekey

Le Canada pourrait s'inspirer des programmes californiens de lutte contre la pandémie, à savoir, les opérations «Roomkey» et «Homekey». Ces programmes prévoient 800 millions de dollars en 2020 et 1,45 milliard \$ en 2021 pour les acquisitions dans un État dont la population est similaire à celle du Canada. Ces montants ont été complétés par un système de subventions de fonctionnement accrues en échange de subventions d'investissement et de fonctionnement équivalentes de la part des autorités municipales et régionales. Cette approche globale du financement a eu un impact massif qui a permis de soutenir l'acquisition de 10 644 chambres d'hôtel temporaires et leur transformation en logements abordables (en 4 mois) et de 6 000 logements abordables permanents (en 8 mois) ([CDHCD, 2021](#)).

À l'instar de l'Initiative canadienne pour la création rapide de logements, le programme a été conçu pour convertir des propriétés non résidentielles en logements supervisés permanents pour les sans-abri. Les 6 000 logements produits (à un coût moyen de 129 000 \$ US chacun) ont permis de loger 8 000 personnes. En 2020, 800 millions \$ US ont été engagés dans le programme, et en 2021, on a lancé un deuxième cycle doté de 1,45 milliard \$ US. Le financement du programme est flexible et peut être utilisé pour des immeubles d'appartements ou des maisons (un organisme à but non lucratif d'Oakland a dépensé 100 000 dollars pour acheter 15 maisons individuelles). Le financement de ce programme provient à la fois de l'État de Californie et du plan fédéral American Rescue Plan pour l'aide aux victimes du coronavirus. Bien que le programme ait des limites, il offre un exemple frappant de la façon dont un programme au niveau de l'État peut être extrêmement efficace lorsqu'il est soutenu par un financement généreux de l'État et du gouvernement fédéral.

Véhicules de financement communs à plusieurs gouvernements

À New York, Minneapolis et Seattle, les gouvernements locaux ont développé des fonds conjoints avec d'autres ordres de gouvernement, des organisations à but non lucratif et des capitaux privés, pour soutenir l'acquisition de logements abordables¹⁷. Le plus important de ces fonds est le NYC Acquisition Fund, capitalisé à hauteur de 210 millions \$ US (en 2006), afin de fournir un financement provisoire (durée de 5 ans) pour les nouveaux projets et les projets d'acquisition-réhabilitation. Depuis sa création, le fonds a investi environ 533 millions de dollars et soutenu plus de 14 236 logements dans le cadre de 86 projets ([New York City Department of Housing and Preservation, 2021](#)). Souvent gérés indépendamment de l'État, ces véhicules peuvent contribuer à l'augmentation du parc, au recyclage d'immeubles et à l'effet de levier du financement de l'État.

¹⁷ La popularité des véhicules de financement conjoints entre les gouvernements, les fondations et les prêteurs privés s'explique en partie par l'écosystème législatif. Celui-ci encourage ce type d'activité dans le cadre de la loi sur le réinvestissement communautaire (Community Reinvestment Act), qui exige des grands investisseurs institutionnels des investissements dans les communautés historiquement marginalisées (racialisées). Les fonds pour le logement abordable sont des véhicules populaires pour ce «capital social». Voir également Beekman ([2022](#)), NOAH Impact Fund ([2017](#)), NYC Housing Preservation and Development ([2021](#)).

Fonds de protection des loyers de la Colombie-Britannique

Le 12 janvier 2023, la Colombie-Britannique a annoncé un nouveau programme d'acquisition à l'échelle de la province, qui permettra d'élargir cette approche. Il s'agit d'un fonds de protection des loyers de 500 millions de dollars pour « protéger les locataires et préserver les logements locatifs abordables pendant des décennies » ([gouvernement de la Colombie-Britannique, 2023](#)). Constitué de subventions en capital non récurrentes, le fonds est destiné à aider les organisations à but non lucratif et les coopératives à acheter des bâtiments abordables. Le fonds devrait être complété par des financements « privés » et protéger « des milliers de logements dans l'ensemble de la province ». Plutôt que de gérer le fonds lui-même, le gouvernement de la Colombie-Britannique a aidé à la création de la Housing Protection Fund Society (Société du fonds de protection du logement) pour gérer le fonds. Cette société est une entreprise commune de la BC Non-Profit Housing Association (BCNPHA), de la BC Co-op Housing Federation (BCCHF) et de l'Aboriginal Housing Management Association (AHMA). Les dirigeants de la BCNPHA ont indiqué qu'ils souhaitent que le fonds soit un catalyseur qui se maintienne pendant de nombreuses années plutôt que de s'épuiser rapidement, et ils ont lancé l'idée d'inclure des investisseurs en capital patient qui contribuent au fonds pour un petit rendement de 2 % ([Gold, 2023](#)). La BCNPHA a estimé que le fonds financera entre 2 000 et 3 000 logements.

Bien que peu de détails concrets sur le fonds aient été communiqués au moment de la rédaction du présent document, il s'agit d'un exemple prometteur de mise en œuvre à grande échelle du financement des acquisitions. Le fonds fournit 50 fois le financement du programme MURA de Toronto. En tant que subvention directe en capital, il atteint l'échelle de ceux proposés par les défenseurs nationaux du logement, mais pour une seule province. Il est contrôlé par les organisations les plus proches du problème, ce qui permet aux fournisseurs de logements abordables de déterminer les critères, les lignes directrices et les plans d'utilisation des fonds par l'intermédiaire de la Housing Protection Fund Society. Enfin, cette approche pourrait servir de « guichet unique » pour l'acquisition, si le financement fédéral (local et privé) était fourni directement au fonds, réduisant ainsi le fardeau bureaucratique pour les utilisateurs du programme.



LES MEILLEURES PRATIQUES POUR LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME D'ACQUISITION

5

Nous recommandons six bonnes pratiques basées sur notre analyse des programmes mondiaux.

1 Identifier systématiquement les bâtiments sur la base de critères définis

Lors de la conception d'un programme d'acquisition, il est important de prendre en compte les critères d'admissibilité d'un bien. Ces critères dépendent des objectifs du programme. Il se peut que tous les immeubles collectifs de la ville soient considérés comme admissibles. Il se peut (et c'est plus probable) que l'accent soit mis sur les propriétés qui sont déjà abordables et qui risquent de devenir inabordables. L'emplacement des propriétés dans des quartiers actuellement abordables (et potentiellement en voie d'embourgeoisement) peut être un signe qu'elles sont à risque. Une bonne pratique issue de la documentation est de développer une stratégie systématique d'identification des biens à acquérir.

Les approches varient d'une ville à l'autre. À Vancouver, toutes les maisons de chambres sont ciblées pour l'acquisition dans le cadre du plan d'achat des maisons de chambres, une approche qui classe les propriétés ciblées en fonction de leur type. Le programme de droit de préemption de Montréal adopte une approche différente, en identifiant au préalable les propriétés à risque, dû à des pressions intenses de réaménagement, de l'embourgeoisement ou de la proximité de transport ou de nœuds économiques clés. Aux États-Unis, il est courant d'aller encore plus loin en établissant une approche basée sur des règles préétablies pour cibler systématiquement les propriétés. Cette approche peut inclure des détails sur la taille des bâtiments, les niveaux de loyer actuels, les niveaux de loyer en vigueur dans la zone locale, les changements historiques indiquant des pressions de déplacement, etc. On pourrait développer des modèles pour prendre en compte un éventail encore plus large de variables, y compris des données sociodémographiques sur les résidents, des données sur les évictions ou des données sur les prix de transaction. Une fois que des critères généraux ont été définis pour établir les sites d'intérêt, on peut les utiliser pour identifier un ensemble de biens admissibles à l'acquisition.

Plusieurs exemples de programmes systématiques d'identification des biens immobiliers à risque existent. À New York, un organisme à but non lucratif a créé la NYC Displacement Alert Map qui utilise des données publiques pour identifier les biens immobiliers qui risquent de devenir inabordables ([ANHD, 2023](#)). Dans le comté de Los Angeles, Organizer's Warning and Notification Information for Tenants (OWNIT) s'efforce d'identifier les propriétés à risque de déplacements ([SAJE, 2020](#)). Ces types d'approches peuvent mettre des propriétés sur le radar des villes et des organisations à but non lucratif, et leur permettre d'agir de manière proactive en matière d'acquisitions. À Denver, un programme datant de 2010 a permis d'identifier les propriétés à risque autour des sites de transport en commun, et de susciter la création du Denver Transit Oriented Development Fund, doté de 50 millions \$ US (en 2022), afin de créer et de préserver plus de 1 000 logements abordables dans les couloirs de transport en commun ([Enterprise Community Partners, 2022](#); [ULC, n.d.](#)).



Développer des systèmes d'alerte précoce obligatoires pour les ventes de bâtiments

Une autre bonne pratique consiste à créer et à mettre en œuvre un système d'alerte rapide lors de la mise en vente de propriétés admissibles, afin d'informer les organisations à but non lucratif et les pouvoirs publics qu'un tel bâtiment est disponible. En règle générale, cela se fait par le biais d'un système de notification fondé sur la loi, qui exige des propriétaires du secteur privé qu'ils fassent part de leur intention de vendre. En fonction des critères du programme, le système d'alerte précoce s'applique à tous les bâtiments d'un certain type, à tous les bâtiments d'une certaine zone, à tous les bâtiments identifiés par un modèle, etc.

Les programmes dotés d'un système d'alerte précoce donnent généralement aux acteurs hors marché le temps d'intervenir avant que des acteurs privés n'achètent des biens immobiliers à risque. Les programmes qui accordent un « droit de préemption » aux pouvoirs publics, aux organisations à but non lucratif ou aux locataires, fonctionnent avec ce type de système qui met les acheteurs non traditionnels sur un pied d'égalité. Il est cependant essentiel que les systèmes de notification soient appliqués. En 2015, la Ville de Seattle a exigé des propriétaires d'immeubles qu'ils fournissent un « avis d'intention de vente », mais elle n'a pas imposé de sanction en cas de non-respect de la réglementation ([Waller, 2019](#)). Seuls neuf propriétaires d'immeubles se sont conformés à la réglementation.



2 Fixer des paramètres stricts d'accessibilité pour les propriétés susceptibles d'acquisition

Les meilleures stratégies d'acquisition établissent des paramètres d'accessibilité clairs des biens à acquérir, et permettent à la fois de préserver l'accessibilité existante et de générer une plus grande accessibilité au fil du temps. Les programmes nord-américains ont souvent des critères clairs pour cibler les propriétés à acquérir qui se louent à 80 % du loyer moyen du marché (LMM), ou qui sont abordables pour les ménages gagnant 80 % du revenu médian des ménages (RMM). Ces biens ne sont pas forcément très abordables au départ, mais ils peuvent être acquis et exploités initialement avec une subvention minimale de fonctionnement (voire nulle). Les programmes efficaces comportent des mécanismes de responsabilisation et définissent des niveaux d'accessibilité minimums à maintenir pour les propriétés acquises. Le programme MURA de la Ville de Toronto, par exemple, exige qu'aucun logement ne dépasse 100 % du LMM et que les loyers moyens d'une propriété ne dépassent pas 80 % du LMM. Ce programme exige aussi que cette norme soit respectée pour une période de 99 ans.

Les programmes efficaces vont plus loin et renforcent l'accessibilité au fil du temps. Ainsi, le Small Sites Program de San Francisco comprend une stratégie de succession des locataires qui garantit que lorsqu'un logement est libéré, il est mis à la disposition d'un nouveau locataire à faible revenu. La conception du programme peut également encourager une plus grande accessibilité, en fournissant des subventions d'exploitation supplémentaires ou des « bonus » sous la forme de subventions plus élevées par logement. Le Project Homekey de Californie, par exemple, prévoyait des subventions d'exploitation plus importantes si les échelons inférieurs du gouvernement offraient des subventions d'exploitation équivalentes. À Toronto, PNLT a pu atteindre un niveau d'accessibilité plus élevé que celui requis par le programme MURA de la Ville de Toronto, c'est-à-dire 60 % à 70 % du LMM sur l'ensemble de leurs propriétés, en cumulant les aides au revenu locatif (également fournies par la Ville) ([Ville de Toronto, 2021](#)).

3 Créer un programme de financement simple, durable et spécifique, en accordant la priorité aux subventions

La conception du financement des acquisitions fait une grande différence en ce qui concerne l'efficacité du programme. Les programmes efficaces prévoient un programme de financement simple qui permet aux organisations à but non lucratif d'accéder rapidement aux fonds, avec un minimum de complexité. Si le financement provient de sources multiples, un programme simple offrira un guichet unique qui évitera toute complexité. Il est également essentiel de faciliter le flux de fonds au moment opportun, notamment en mettant à disposition des fonds pour les coûts initiaux, afin que les organisations à but non lucratif puissent agir rapidement lorsqu'un bien immobilier se libère. À Toronto et à San Francisco, les programmes d'acquisition ont mis en place un processus d'approbation préalable qui garantit aux organisations à but non lucratif l'accès au financement du programme. À Toronto, les organisations préalablement approuvées reçoivent 10 % des fonds prévus pour les coûts initiaux, ce qui leur permet d'agir rapidement sur le marché.

Ailleurs, la rationalisation du financement a été poussée encore plus loin. À New York et à San Francisco, des véhicules de financement relais (respectivement le NYC Acquisitions Fund et le Housing Accelerator Fund) ont été mis en place pour prendre en charge l'intégralité des coûts d'acquisition pendant une période pouvant aller jusqu'à cinq ans. Ils fournissent des fonds à faible taux d'intérêt jusqu'à ce qu'un financement à plus long terme soit mis en place. Une fois remboursés, les fonds peuvent être réutilisés. Cela permet d'éliminer les obstacles aux acquisitions à but non lucratif, qui doivent souvent être approuvées dans un délai de 30 à 60 jours, afin de pouvoir faire des offres concurrentielles. Une autre approche rationalisée consiste à créer un fonds évolutif qui fournit des ressources aux organisations à but non lucratif en fonction de leurs besoins, plutôt que de procéder à des appels de fonds annuels.

Les programmes bien conçus bénéficient d'un financement durable, c'est-à-dire reconduit d'une année sur l'autre sans interruption. Un financement durable renforce les capacités du secteur à but non lucratif et améliore le parc de logements locatifs protégés et abordables. À Washington DC, le programme de droit de préemption, qui existe depuis longtemps, a vu son utilisation progresser depuis que le financement est devenu plus régulier ces dernières années, s'appliquant désormais à un tiers de toutes les ventes de logements multifamiliaux ([Greysteel, 2015](#)).

Nous recommandons que les programmes d'acquisition donnent la priorité au financement par le biais de subventions, dans la mesure du possible, plutôt qu'aux prêts. Les subventions fournissent aux organisations à but non lucratif les fonds propres dont elles ont besoin pour acquérir des biens immobiliers et permettent d'atteindre des niveaux d'accessibilité plus élevés (puisque'il n'est pas nécessaire de fixer les loyers à un niveau garantissant le remboursement des prêts). En outre, nous recommandons de prévoir un financement dédié, réservé aux acquisitions. Il convient d'envisager de financer non seulement les acquisitions, mais aussi les rénovations mineures et les besoins d'exploitation. Une autre bonne pratique consiste à fournir des niveaux de financement élevés. En Californie, le projet Homekey a fourni un niveau de financement suffisamment élevé qui a permis de réduire le nombre de bailleurs de fonds contribuant aux projets, d'une moyenne de 6,9 à 3, réduisant ainsi les problèmes des organisations à but non lucratif ([Reid et collab., 2022](#)).

4

Renforcer les compétences du secteur à but non lucratif

Les chercheurs ont constaté que l'acquisition et la réhabilitation de logements occupés « présentent une variété de nouveaux défis en matière de compétences, même pour les plus expérimentés » (Yelen, 2020, p. 28). Soutenir les organisations à but non lucratif dans le renforcement de leurs compétences est une composante essentielle de l'élaboration d'une stratégie d'acquisition. Pour bien fonctionner, les organismes sans but lucratif ont besoin de compétences dans des domaines tels que la négociation d'achat, la communication avec les locataires et la gestion des actifs. Les municipalités et les gouvernements provinciaux peuvent jouer un rôle dans le partage (et non le délestage) de la responsabilité dans la gestion du logement abordable par le biais de programmes d'acquisition et d'une réorganisation sectorielle. Il s'agit notamment de fournir des ressources de démarrage et d'établir de nouveaux réseaux et de nouvelles entités de coopération et de coordination.

Aux États-Unis, les villes dotées des meilleures stratégies d'acquisition ont mis en place de solides systèmes de soutien interagences et interorganisations qui sont formalisés dans une approche « tous sur le terrain » (Howell et collab., 2019). Le Preservation Compact de Chicago en fournit un bon exemple, celui d'un réseau de gouvernance partagée entre sept services municipaux, de grandes fondations et des groupes de logement établis qui relient les bâtiments « à risque » à de nouveaux propriétaires responsables intéressés par le maintien de leur accessibilité financière¹⁸. Une autre pratique prometteuse est le Plancher émergent du Québec, financé par le Centre canadien de transformation du logement. Il cherche à mettre en commun les actifs des fournisseurs de logements à but non lucratif, à mettre en place des systèmes d'assurance hypothécaire et de nouveaux véhicules d'investissement, ainsi qu'à tirer parti du capital social, pour les nouvelles constructions et les acquisitions (CTLC, 2023).

Un excellent moyen de promouvoir les capacités des organisations à but non lucratif est de les financer à un niveau tel qu'il leur permet de poursuivre la « préservation à grande échelle », un objectif du programme de San Francisco. Des niveaux de soutien élevés permettent aux organisations à but non lucratif de constituer des portefeuilles suffisamment importants pour développer une plus grande expertise et bénéficier d'économies d'échelle. Il faut environ 80 à 100 logements pour embaucher un seul gestionnaire d'immeubles et atteindre le seuil de rentabilité en termes de dépenses de fonctionnement. Des économies d'échelle peuvent également être réalisées si les gouvernements soutiennent la coopération (ou la fusion des actifs) entre les organisations à but non lucratif. Dans notre étude, de nombreuses personnes interrogées ont suggéré que les gouvernements ne peuvent plus se permettre d'avoir peur de « choisir des gagnants », lorsque les organisations démontrent leur capacité à étendre rapidement leur parc de propriétés et l'entretien de biens immobiliers abordables. Cette capacité est une condition nécessaire pour réaliser les économies permettant de soutenir l'acquisition, mais aussi pour atteindre les objectifs plus larges visant à augmenter le nombre de logements abordables protégés en qualité de logements sociaux.

¹⁸ Ce programme a été décrit par le US Department of Housing and Urban Development comme l'un des programmes de préservation les plus efficaces des États-Unis, car il permet de préserver des logements abordables à un coût inférieur à 2 000 dollars par logement. Le programme utilise les fonds de la Ville et de la Fondation pour couvrir les coûts de transfert [généralement par la saisie d'une propriété] entre les propriétaires d'une propriété (HUD Office of Policy Development and Research, n.d.).

5 Financer et coordonner les programmes à tous les ordres de gouvernement

Les programmes d'acquisition ont besoin d'un financement plus important pour atteindre une envergure suffisante afin de contribuer de manière significative à l'offre de logements abordables hors marché. Les meilleurs programmes travaillent avec tous les ordres de gouvernement, en harmonisant les exigences, en permettant le cumul des fonds et en développant de nouveaux véhicules innovants – des guichets uniques – pour s'assurer que les fonds sont versés aux organisations les mieux placées pour protéger les logements abordables à risque (voir [Baiocchi et collab., 2020](#)).

Une bonne pratique pour coordonner le soutien financier consiste à s'assurer que les exigences et les critères d'acquisition sont tous harmonisés. Aux États-Unis, les stratégies d'acquisition ont largement intégré les mêmes normes d'accessibilité (celles du programme de crédit d'impôt pour les logements à faible revenu), mais elles ont par ailleurs largement laissé les autorités locales déterminer les autres paramètres et la vocation de ces programmes. Au niveau canadien, on a mis au point de nouveaux programmes locaux et provinciaux qui sont en mesure de réussir, s'ils sont bien financés. Nous recommandons que les nouveaux engagements fédéraux en matière de financement s'alignent sur les principaux programmes municipaux et provinciaux, tout en évitant d'ajouter des critères supplémentaires. Nous recommandons aussi que le financement des programmes comporte un formulaire de demande commun à tous les gouvernements.

Dans le même ordre d'idées, les programmes d'acquisition devraient encourager le cumul des programmes de financement gouvernementaux. À l'heure actuelle, il n'existe pas de moyen clair de mobiliser les fonds disponibles dans le cadre de stratégies d'acquisition locales. Cela est dû en partie au fait que la politique actuelle décourage l'utilisation des fonds pour des projets qui n'ajoutent pas de nouveaux logements. Nous recommandons, comme première étape, la révision des lignes directrices des programmes existants qui permettent le financement des acquisitions. Nous recommandons ensuite la promotion du cumul des fonds qui permettrait d'améliorer l'accessibilité financière. Une autre approche prometteuse consiste à confier au gouvernement fédéral le rôle de chef de file, soutenu par d'autres intervenants avec des mécanismes complémentaires.

Une autre approche de programmation coordonnée consiste à mettre en place un nouveau véhicule de financement pour l'acquisition (comme le Fonds d'acquisition de la Ville de New York, dont il a été question plus haut). Ce véhicule peut être alimenté par des capitaux provenant des gouvernements, mais aussi des fondations et du privé¹⁹. Cette approche permet de partager les risques entre les partenaires, tout en offrant la possibilité d'utiliser les fonds de l'État pour obtenir un impact encore plus important.

¹⁹ Scotiabank Economics a récemment publié un rapport soutenant le doublement du parc de logements sociaux, y compris par le biais d'acquisitions ([Young, 2023](#)). BMO (2021) a annoncé 12 milliards de dollars pour soutenir le financement du logement abordable en 2021.

6

Mettre en place une programmation des acquisitions accompagnée de politiques de soutien et de pouvoirs juridiques

Les programmes d'acquisition les plus réussis sont ceux qui bénéficient d'un écosystème de soutien en matière de politiques de logement et autres. Aux États-Unis, les programmes d'acquisition ont été efficaces, grâce aux obligations légales imposées aux grandes institutions financières d'investir dans des communautés historiquement défavorisées, combinées à une politique d'incitation fiscale (LIHTC) qui soutient l'acquisition de logements abordables. Bien que les juridictions canadiennes ne disposent pas d'un tel écosystème, au sein des ministères, une série d'initiatives juridiques et politiques créent un environnement favorable aux programmes d'acquisition et à la réussite des programmes de logements abordables. De solides politiques de protection des locataires et de contrôle des loyers sont deux exemples de mesures qui soutiendront l'accessibilité.

Les gouvernements provinciaux peuvent soutenir l'acquisition en accordant aux municipalités des pouvoirs pour appliquer la législation sur le droit de préemption, les exigences en matière d'avis de vente, les registres des propriétaires et les licences. Ces pouvoirs permettraient aux organisations à but non lucratif et aux municipalités de rivaliser sur un pied d'égalité avec le secteur locatif privé. Des stratégies d'acquisition ambitieuses (par exemple, à Washington DC) ont considérablement ralenti le nombre de ventes et ont permis aux organisations à but non lucratif de mieux réagir. Les gouvernements peuvent également envisager une législation régissant les types de propriétaires ou les actions qui devraient être autorisés dans le cas de l'acquisition de certains biens stratégiques. Par exemple, les gouvernements pourraient interdire à certains investisseurs financiers de posséder des biens immobiliers résidentiels (voir [Wijburg, 2021](#)).

Des politiques fiscales favorables peuvent aussi faciliter la réussite des programmes d'acquisition de logements abordables. Dans les années 1960, des modifications en matière de politique fiscale ont entraîné un boom de la construction de logements locatifs qui constituent aujourd'hui une grande partie du parc de logements abordables ([Suttor, 2016](#)). Plusieurs participants à notre étude ont souhaité que des incitations fiscales encouragent les capitaux privés à se tourner vers le logement sans but lucratif. Par exemple, on pourrait mettre en place un allègement fiscal réduisant les gains en capital réalisés par les vendeurs d'immeubles de placement qui les vendent à des organismes sans but lucratif, mesure connue sous le nom de « crédit d'impôt pour les vendeurs ». Aussi, les municipalités pourraient accorder un allègement des taxes et des frais de développement, au profit des organisations à but non lucratif qui s'engagent dans l'acquisition de logements, une approche adoptée par Toronto avec son programme « Open Door ». Un autre exemple : le CHAP de Nouvelle-Écosse, où la Ville d'Halifax a pris en charge les droits de mutation pour les acquisitions à but non lucratif.

CONCLUSION

6

Au cours des deux dernières années, un consensus de plus en plus large s'est dégagé, soulignant l'importance de l'acquisition de biens immobiliers dans le cadre d'une stratégie nationale du logement renouvelée qui adopte une approche fondée sur les droits de la personne.

Les acquisitions permettent d'endiguer l'hémorragie des logements privés à coût faible ou modeste, en les transférant au secteur public ou à but non lucratif, et de garantir l'accessibilité à long terme de logements anciens bien situés, en particulier si elles intègrent un modèle de fiducie foncière communautaire. Ceci accroît la base d'actifs des fournisseurs à but non lucratif, leur permettant ainsi d'augmenter le nombre de logements abordables. Avec des fonds dédiés à l'amélioration énergétique et à la rénovation des bâtiments, un programme d'acquisition peut donner une nouvelle vie à d'anciens immeubles multilocataires. En bref, l'acquisition de biens immobiliers est une composante essentielle pour l'augmentation du parc de logements abordables à but non lucratif.

Pour ces raisons, de nombreux pays ont eu recours à des stratégies d'acquisition visant à améliorer leur offre de logements. Ce rapport examine les approches utilisées aux États-Unis, en France et en Finlande. Au Canada, il existe de nombreux exemples de programmes d'acquisition à petite échelle. Nous abordons ici le programme d'acquisition de logements communautaires (CHAP) de la Nouvelle-Écosse, le programme d'acquisition de logements multiples (MURA) de la Ville de Toronto, le droit de préemption de Montréal, et les achats de chambres individuelles en Colombie-Britannique et à Vancouver. Ensemble, ces programmes fournissent des exemples dont on pourrait s'inspirer pour développer une approche nationale à plus grande échelle en matière d'acquisitions.

La Fédération canadienne des municipalités ([FCM, 2020](#)) a recommandé des acquisitions de terrains et de bâtiments dans le cadre du plan de redressement COVID du Canada, lesquelles ont été intégrées au plan de l'Initiative pour la création rapide de logements, cette même année. Ce plan est, à son tour, devenu le programme le plus efficace pour atteindre les objectifs de la Stratégie nationale du logement ([Blueprint, 2022](#)). L'acquisition de propriétés a été proposée par le comité de la Chambre des communes chargé d'examiner les meilleures pratiques pour le nouveau Fonds d'accélération des logements fédéral ([HUMA, 2022](#)). Cette proposition est également au cœur des recommandations visant à doubler le nombre de logements sans but lucratif et contenue dans les récents rapports de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine ([ACHRU, 2022](#)) et de la Banque Scotia ([Young, 2023](#)). En bref, un programme national d'acquisition de biens immobiliers semble imminent.

L'examen de plus de 100 stratégies internationales d'acquisition et les entretiens avec des professionnels du logement ont permis d'identifier six stratégies favorisant les meilleures pratiques pour les programmes d'acquisition.

1. **Identifier systématiquement les bâtiments** sur la base de critères
2. Fixer des **paramètres stricts d'accessibilité** pour les propriétés acquises.
3. **Créer un financement simple, durable et spécifique**
4. **Renforcer les compétences** du secteur à but non lucratif.
5. Financer et **coordonner les programmes** de tous les ordres de gouvernement.
6. Mettre en œuvre des programmes d'acquisition parallèlement **à des politiques de soutien et à des pouvoirs juridiques.**

Pour accompagner ce rapport, nous avons créé une série de guides pratiques qui peuvent aider à concevoir des stratégies d'acquisition à long terme de logements abordables. Avec les autres *Outils d'évaluation des besoins et des ressources en logements*, notre approche factuelle des acquisitions immobilières devrait aider tous les ordres de gouvernement, les fournisseurs sans but lucratif, les fiducies foncières communautaires et d'autres acteurs, à augmenter rapidement le nombre de logements abordables et adéquats qui répondent aux besoins des ménages partout au Canada.

BIBLIOGRAPHIE

7

Bibliographie

- Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. *Plan directeur pour le logement*, 2022. <https://chra-achru.ca/fr/le-plan-directeur-pour-le-logement/>
- Association for Neighborhood and Housing Development. *Displacement Alert Project*. (ANHD). 2023. <https://www.displacementalert.org/>
- August, Martine. « The Financialization of Canadian Multi-Family Rental Housing: From Trailer to Tower », *Journal of Urban Affairs* 42, no. 7 (2020): 975–97. <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1705846>.
- August, Martine. *The financialization of housing in Canada: A summary report for the Office of the Federal Housing Advocate*. Bureau de la défenseure fédérale du logement, Commission canadienne des droits de la personne, Ottawa, Ontario, juin, 2022 <https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments/august-financialization-summary-report-ofha-en.pdf>
- Baiocchi, Gianpaolo, H. Jacob Carlson, Marnie Brady, Ned Crowley, et Sara Duvisac. Rap. *The Case for a Social Housing Development Authority*. New York, NY: The Urban Democracy Lab, 2020.
- Beaumont, Constance Epton. *Smart States, Better Communities: How State Governments Can Help Citizens Preserve Their Communities*. Washington, DC: National Trust for Historic Preservation, 1996.
- Beekman, Daniel. « Jumpstart Seattle' Payroll Tax on Big Businesses Raised at Least \$231 Million in Its First Year », *The Seattle Times*. The Seattle Times Company, February 15, 2022. <https://www.seattletimes.com/seattle-news/politics/jumpstart-seattle-payroll-tax-on-big-businesses-raised-at-least-231-million-in-its-first-year/>.
- Blackwell, Timothy. « Power, Production and Disorder: The Decline of Sweden's Housing Industrial Complex and the Origins of the Present Housing Discontents », *European Urban and Regional Studies* 28, no. 4 (2021): 338–352. <https://doi.org/10.1177/09697764211009570>.
- Blueprint. *Analysis of Affordable Housing Supply Created by Unilateral National Housing Strategy Programs*. Ottawa: National Housing Council, 2022. Extrait de : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/analysis-affordable-housing-supply-created-unilateral-nhs-programs-en.pdf>
- BMO. « BMO annonce un engagement de financement de 12 milliards de dollars pour le logement abordable au Canada », BMO, 2021. <https://capitalmarkets.bmo.com/en/news-insights/news-releases/sustainable-finance/bmo-announces-12-billion-financing-commitment-towards-affordable-housing-canada/>.
- Brennan, Maya, Amy Deora, Anker Heegaard, Albert Lee, Jeffrey Lubell, et Charlie Wilkins. Document de travail. *Comparing the Costs of New Construction and Acquisition-Rehab in Affordable Multifamily Rental Housing: Applying a New Methodology for Estimating Lifecycle Costs*. Center for Housing Policy, 2013. https://nhc.org/wp-content/uploads/2017/10/CostComparison_LifeCycleUnderwriting_workingpaper.pdf.
- California Department of Housing and Community Development. Rap. *Homekey: A Journey Home*. 2021 Legislative Report. State of California Housing & Community Development, (CDHCD) 2021. <https://www.hcd.ca.gov/sites/default/files/docs/grants-and-funding/homekey/hcd100-homekeyreport-v18-min.pdf>.
- Campsie, Phillippa. *A brief history of rooming houses in Toronto, 1972-1994*. Rupert Community Residential Services of Toronto, Inc. Toronto. 1994. http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/curp/1994_HistoryofRoomingHousesinToronto_Campsie.pdf
- CCRL. « Qu'est-ce que le recensement de 2021 peut nous enseigner sur les besoins en logement et les progrès réalisés dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement? » Collectif canadien pour la recherche sur le logement (CCRL), 2021. <https://chec-ccrl.ca/fr/2021-census/>

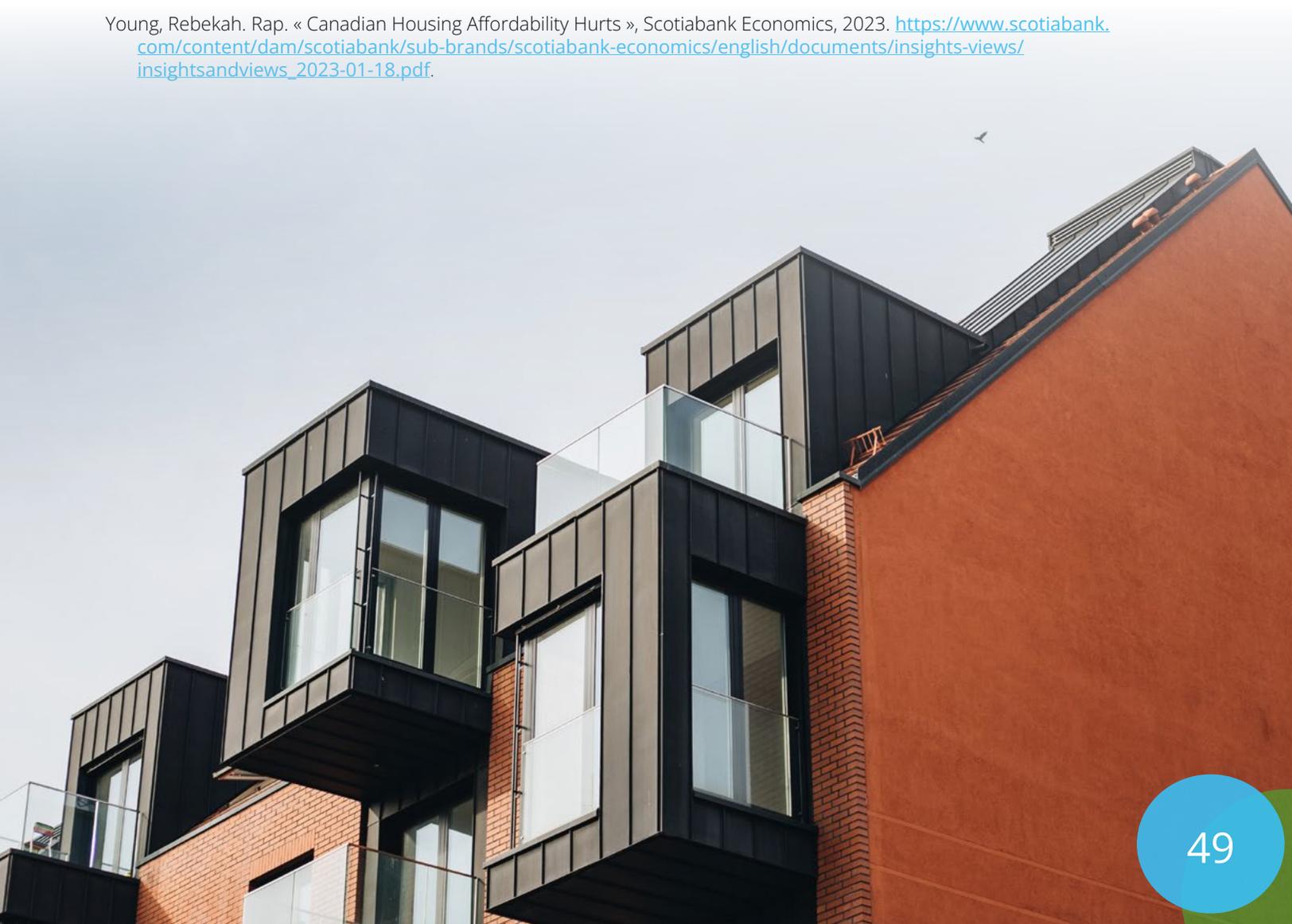
- Centre de transformation du logement communautaire. Plancher: Une initiative pour propulser le logement communautaire abordable au Québec, Community Housing Transformation Centre - Centre de transformation du logement communautaire, 22 février 2023. <https://centre.support/fr/services/projets-speciaux/plancher/>
- Chan, Kenneth. « Gastown market rental homes sold to BC government for homeless housing », *Daily Hive*, 20 avril, 2021. <https://dailyhive.com/vancouver/burns-block-18-west-hastings-street-vancouver-supportive-housing>.
- City and County of San Francisco. Rap. *Scaling Impact of Acquisition and Preservation Programs*. Mayor's Office of Housing and Community Development, 2022. <https://sfmohcd.org/sites/default/files/Documents/MOH/Small%20Sites/Scaling%20Impact%20of%20Acquisition%20and%20Preservation%20Programs.pdf>.
- Connelly-Bowen, Jenny. Rap. *Market-Rate Affordable Housing Acquisition and Neighborhood Revitalization: A Case Study of Tower Grove Neighborhoods Community Development Corporation and TIAA Direct®*. Community Builders Network of Metro St. Louis, 2017. <https://www.communitybuildersstl.org/s/TGNCDC-Market-Rate-Affordable-Housing-Acquisition-Case-Study.pdf>.
- Crowder, James A, Chris Schildt, et Rick Jacobus. Rap. *Our Homes: How Communities: How Housing Acquisition Strategies Can Create Affordable Housing, Stabilize Neighborhoods, and Prevent Displacement*. PolicyLink, 2021. https://www.policylink.org/sites/default/files/pl_Our-Homes_050321_a.pdf.
- Department of Housing and Community Development. Rap. *DC Housing Preservation Strike Force Fact Sheet*. DC Department of Housing and Community Development, (DHCD) 2018. https://dhcd.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/dhcd/service_content/attachments/Strike%20Force%20fact%20sheet%20February%202018.pdf.
- Enterprise Community Partners. *Denver Regional Tod Fund Reaches \$50 Million Invested, 2,100 Homes*, Enterprise Community Partners, 2022. <https://www.enterprisecommunity.org/news/denver-regional-tod-fund-reaches-50-million-invested-2100-homes>.
- Fannie Mae. Rap. *Transforming Multifamily Housing: Fannie Mae's Green Initiative and Energy Star® For Multifamily*. Fannie Mae, 2014. <https://multifamily.fanniemae.com/media/6656/display>.
- Fédération canadienne des municipalités. COVID-19 et le logement: Urgence d'agir, solutions durables, FCM, 2020, <https://fcm.ca/fr/ressources/covid-19-et-le-logement-urgence-dagir-solutions-durables>
- Gold, Kerry. « B.C. Lays First Bricks for \$500-Million Rental Protection Fund », *The Globe and Mail*, 28 janvier, 2023. <https://www.theglobeandmail.com/real-estate/vancouver/article-bc-lays-first-bricks-for-500-million-rental-protection-fund/>.
- Goldstein, Melissa, et le Dwelling Room Preservation Policy Working Group. Rap. *Fixing the Leaky Bucket: A Comprehensive Policy & Program Framework to Preserve Toronto's Supply of Deeply Affordable Housing*. Parkdale Neighbourhood Land Trust, 2020. http://www.pnlt.ca/wp-content/uploads/2020/10/Fixing-The-Leaky-Bucket_Full-Report_V1.pdf.
- Gouvernement du Québec. "Immeubles Et Terrains Assujettis Au Droit De Préemption." Données Québec, 2023. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/vmtl-immeubles-terrains-assujettis-droit-preemption>.
- Gouvernement de Colombie-Britannique. *New Fund Will Protect Thousands of Renters in B.C.*, 12 janvier 2023, <https://news.gov.bc.ca/releases/2023PREM0002-000023>
- Greysteel. Rap. *D.C. Multifamily Market Statistics: Multifamily Sales 2014-2015*, 2016. <https://dhcd.dc.gov/sites/default/files/dc/sites/dhcd/publication/attachments/Greysteel-%20D.C.%20Multifamily%20Market%20Statistics.pdf>.
- Hackworth, Jason. « Postrecession Gentrification in New York City » *Urban Affairs Review* 37, no. 6 (2002): 815–843. <https://doi.org/10.1177/107874037006003>.

- Housing Europe. Rap. « The State of Housing in the EU 2015 », *Housing Europe*, 2015. <https://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>.
- Housing Europe. Rap. « The State of Housing in Europe 2021 », *Housing Europe*, 2021. <https://www.housingeurope.eu/resource-1540/the-state-of-housing-in-europe-in-2021>.
- Housing Nova Scotia. « Community Housing Acquisition Program », *Community Housing Acquisition Program* | Gouvernement de la Nouvelle-Écosse Housing Programs, Gouvernement de la Nouvelle-Écosse, 2023. <https://housing.novascotia.ca/programs/community-housing-acquisition-program>.
- Housing Trust of Nova Scotia. *Our Residents*, The Housing Trust of Nova Scotia, 2022. <https://housingtrust.ca/our-residents/>.
- Howell, Kathryn L., Elizabeth J. Mueller, and Barbara Brown Wilson. «One Size Fits None: Local Context and Planning for the Preservation of Affordable Housing», *Housing Policy Debate* 29, no. 1, 2018, 148–165. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1476896>.
- HUD Office of Policy Development and Research. *Chicago, Illinois: The City's Troubled Building Initiative Renovates and Preserves Deteriorating Apartments*. HUD User. Housing and Urban Development, n.d. <https://www.huduser.gov/portal/casestudies/study-043018.html>.
- HUMA. *Fonds pour accélérer la construction de logements, Rapport du Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées*, Chambre des communes, 2022. <https://www.noscommunes.ca/DocumentViewer/fr/44-1/HUMA/rapport-4>
- Kershaw, Paul. Rap. *Wealth and the Problem of Housing Inequity across Generations: a Solutions Lab*, Generation Squeeze Lab, 2021. https://d3n8a8pro7vhmx.cloudfront.net/gensqueeze/pages/6403/attachments/original/1639772589/GenSqueeze_Nov26.dat?1639772589.
- Korea Land & Housing Corporation. *Welcome to Korea Land & Housing Corporation*, 2019. <https://www.lh.or.kr/eng/index.do>.
- Lang, Richard, et Harald Stoeger. «The Role of the Local Institutional Context in Understanding Collaborative Housing Models: Empirical Evidence from Austria», *International Journal of Housing Policy* 18, no. 1 (2018): 35–54. <https://doi.org/10.1080/19491247.2016.1265265>.
- Lee, Marc. Rap. *Getting Serious About Affordable Housing: Towards a Plan for Metro Vancouver*. Centre canadien des politiques alternatives, 2016. <https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/BC%20Office/2016/05/CCPA-BC-Affordable-Housing.pdf>.
- Macdonald, David. Rap. *Unaccommodating Rental Housing Wage in Canada*. Centre canadien des politiques alternatives, 2019. <https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/National%20Office/2019/07/Unaccommodating%20-%20Rental%20Wage%20in%20Canada.pdf>.
- Mahboob, Tahiat. *Housing Is a Human Right: How Finland Is Eradicating Homelessness* | CBC Radio. CBCnews. CBC/Radio Canada, 19 août, 2020. <https://www.cbc.ca/radio/sunday/the-sunday-edition-for-january-26-2020-1.5429251/housing-is-a-human-right-how-finland-is-eradicating-homelessness-1.5437402>.
- Malmström, Björn. «Lag Mot Usla Vårdar Skrotades: SVD» *SVD.se*. Svenska Dagbladet, 25 janvier 2011. <https://www.svd.se/lag-mot-usla-vardar-skrotades>.
- Metcalfe, Gabriel. « Sand Castles before the Tide? Affordable Housing in Expensive Cities », *Journal of Economic Perspectives* 32, no. 1 (2018): 59–80. <https://doi.org/10.1257/jep.32.1.59>.

- Morris, Erika. «This Building Is Still Locked Shut, a Year after Montréal Paid \$6.5m to Turn It into Social Housing | CBC News», *CBCnews*. CBC/Radio Canada, 2 novembre, 2021. <https://www.cbc.ca/news/canada/Montréal/quebec-Montréal-social-housing-1.6222894>.
- News World. « LH to Supply 99,000 Public Rental Housing Units This Year », *News World*, 2022. <http://www.newsworld.co.kr/detail.htm?no=9040>.
- NOAH Impact Fund. Rap. « Preserving Naturally Occurring Affordable Housing », *NOAH Impact Fund*. Greater Minnesota Housing Fund, 2017. <https://noahimpactfund.com/wp-content/uploads/2022/06/NOAH-Impact-Fund-Brochure.pdf>.
- Norris, Michelle, et Michael Byrne. « *Housing Market (in)Stability and Social Rented Housing: Comparing Austria and Ireland during the Global Financial Crisis* », *Journal of Housing and the Built Environment* 33, no. 2, 2018, 227-245. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9595-4>.
- The Nova Scotia Affordable Housing Commission. Rap. *Charting a New Course for Affordable Housing in Nova Scotia*. The Nova Scotia Affordable Housing Commission, 2021. <https://beta.novascotia.ca/sites/default/files/documents/1-2679/charting-new-course-affordable-housing-nova-scotia-en.pdf>.
- NYC Housing Preservation and Development. *NYC Acquisition Fund*. Ville de New York, 21 janvier, 2021. <https://www.nyc.gov/site/hpd/news/003-21/mayor-de-blasio-taskforce-racial-equity-inclusion-join-nyc-acquisition-fund-announce#/0>.
- Olson, Isaac. *City of Montréal to Exercise Right of First Refusal to Turn Properties for Sale into Social Housing*. CBCnews. CBC/Radio Canada, 18 février, 2020. <https://www.cbc.ca/news/canada/Montréal/right-of-first-refusal-social-housing-1.5466347>.
- Paradis, Emily. Rap. *Saving Room: Community Action and Municipal Policy to Protect Dwelling Room Stock in North American Cities*, Parkdale Neighbourhood Land Trust, 2018. http://www.pnlt.ca/wp-content/uploads/2018/11/Saving_room.pdf.
- Parkdale Neighborhood Land Trust. *No room for unkept promises: Parkdale rooming house study*, Parkdale Neighborhood Land Trust (PNLT) 2017. http://www.pnlt.ca/wp-content/uploads/2017/05/Parkdale-Rooming-House-Study_Full-Report_V1.pdf
- Pomeroy, Steve, Nicholas Gazzard, et Allan Gaudreault. Rap. *Promising Practices in Affordable Housing: Evolution and Innovation in BC and Quebec*. Table ronde sur la plitique canadienne du logement, 2019. <https://www.focus-consult.com/wp-content/uploads/Evolution-and-Innovation-in-BC-and-QC-FINALx-1.pdf>.
- Pomeroy, Steve. Rap. *Augmenting the National Housing Strategy with an Affordable Housing Acquisition Program*. Focus Consulting Inc., 2020. <https://www.focus-consult.com/wp-content/uploads/Augmenting-the-NHS-with-an-Acquisition-Strategy-June-2020.pdf>.
- Pomeroy, Steve. Rap. *Observations and Suggestions for the Proposed Housing Accelerator Fund*. Collectif canadien pour la recherche sur le logement, 2022a. <https://chec-ccrl.ca/wp-content/uploads/2022/02/Observations-and-suggestions-for-the-Housing-Accelerator-Fund-Jan-30.pdf>.
- Pomeroy, Steve. Rap. *Updating Analysis on Erosion of Lower Rent Stock from 2021 Census*. Canadian Housing Evidence Collaborative, 2022b. <https://chec-ccrl.ca/wp-content/uploads/2022/10/Updated-Analysis-on-Housing-Erosion-from-2021-Census-Steve-Pomeroy.pdf>.
- Preservation Green Lab. Rap. *The Greenest Building: Quantifying the Environmental Value of Building Reuse*. National Trust for Historic Preservation, 2011. https://living-future.org/wp-content/uploads/2022/05/The_Greenest_Building.pdf.
- Raymond, Elora Lee, Richard Duckworth, Benjamin Miller, Michael Lucas, et Shiraj Pokharel. «From forcolusre to eviction: housing insecurity in corporate owned single family rentals», *Cityscape*. 20, no. 3, 2018, 159-188. <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscape/vol20num3/article9.html>

- Reed, Jenny. Rap. *DC's First Right Purchase Program Helps to Preserve Affordable Housing and Is One of DC's Key Anti-Displacement Tools*, DC Fiscal Policy Institute, 2013. https://www.dcfpi.org/wp-content/uploads/2013/09/9-24-13-First_Right_Purchase_Paper-Final.pdf.
- Reid, Carolina, Ryan Finnigan, et Shazia Manji. Rap. *California's Homekey Program: Unlocking Housing Opportunities for People Experiencing Homelessness*. Terner Center for Housing Innovation. Université de Berkeley, 2022. <https://ternercenter.berkeley.edu/wp-content/uploads/2022/03/Homekey-Lessons-Learned-Final-March-2022.pdf>.
- Roy, Ananya, Gary Blasi, Jonny Coleman, and Elana Eden. *Hotel California: Housing the Crisis*. Los Angeles, CA: UCLA Luskin Institute on Inequality and Democracy, 2020.
- SAJE. *Welcome to the Organizers Warning Notification and Information for Tenants*. OWN-IT!, 2020. <https://v1.ownit.la/>.
- Schwartz, Alex. « New York City's Affordable Housing Plans and the Limits of Local Initiative » *Cityscape 21*, no. 3, 2019, 355–388.
- Seymour, Eric, et Joshua Akers. « Our Customer Is America: Housing Insecurity and Eviction in Las Vegas, Nevada's Postcrisis Rental Markets », *Housing Policy Debate* 31, no. 3-5, 2020, 516–539. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1822903>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Rapport sur le marché locatif de 2020*, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 2021. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2021/rapport-sur-le-marche-locatif-de-2020>.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). *Canada's Housing Supply Shortage: Skilled Labour Capacity* SCHL, 2022. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/media-newsroom/news-releases/2022/canada-housing-supply-shortage-skilled-labour-capacity>.
- Suttor, Greg. *Still Renovating: A History of Canadian Social Housing Policy*, Montréal, McGill-Queen's University Press, 2016.
- Urban Land Conservancy. « Denver Transit-Oriented Development Fund », *Urban Land Conservancy*, 9 octobre, 2011. <https://www.urbanlandc.org/denver-transit-oriented-development-fund/>.
- Ville de Montréal, « Programme décennal d'immobilisations 2021-2030 | Fiches détaillées », (Montréal, QC: Ville de Montréal, 2021), p. 1-388. https://portail-m4s.s3.Montréal.ca/pdf/pdi_2021-2030_fiches_web.pdf
- Ville de Toronto. Rap. *Pilot Project to Protect Rooming Houses for Long-Term Affordability - Update*. Housing Secretariat, 2020. <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2020/ph/bgrd/backgroundfile-157422.pdf>.
- Ville de Toronto. Rap. *New Multi-Unit Residential Acquisition (MURA) Program to Protect Existing Affordable Rental Homes*, Housing Secretariat, 2021. <https://www.toronto.ca/legdocs/mmis/2021/ph/bgrd/backgroundfile-172093.pdf>
- Ville de Vancouver. Rap. *Report to Council: Improving Life Safety in SROs: Updates and Grant to SRO-Collaborative*, Conseil municipal, Vancouver 2023. <https://council.vancouver.ca/20230131/documents/r1.pdf>.
- Ville de Vancouver. Rap. *Single Room Occupancy (SRO) Revitalization Action Plan*, Ville de Vancouver, Housing Vancouver, 2017. <https://vancouver.ca/files/cov/sro-revitalization-action-plan.pdf>.
- Ville de Vancouver. Rap. *SRO Revitalization Progress Update and 2019 Low Income Housing Survey*, Conseil municipal, Vancouver, 2020a. <https://council.vancouver.ca/20201007/documents/pspc1a.pdf>
- Ville de Vancouver. Rap. *Report to Council: Standing Committee of Council on Policy and Strategic Priorities*, Conseil municipal, Vancouver, 2020b. <https://council.vancouver.ca/20201007/documents/pspc20201007min.pdf>

- von Hoffman, Alexander. Document de travail, *To Preserve Affordable Housing in the United States: A Policy Histor.*, Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2016. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/media/imp/von_hoffman_to_preserve_affordable_housing_april16.pdf.
- Waller, Brett. *Seattle Ratchets up Notice of Intent to Sell Requirements*, Seattle ratchets up Notice of Intent to Sell Requirements - Washington Multi-Family Housing Association. Washington Multifamily Housing Association, 2019. <https://www.wmfha.org/news/seattle-ratchets-up-notice-of-intent-to-sell-requirements>.
- Wijburg, Gertjan. «The De-Financialization of Housing: Towards a Research Agenda», *Housing Studies*, 2021, 1–18. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1762847>.
- Wilkins, Charles, Maya Brennan, Amy Deora, Anker Heegaard, Albert Lee, et Jeffrey Lubell. « Comparing the Life-Cycle Costs of New Construction and Acquisition-Rehab of Affordable Multifamily Rental Housing », *Housing Policy Debate* 25, no. 4, 2015, p. 684–714. <https://doi.org/10.1080/10511482.2014.1003141>.
- Woodford, Zane. « Nova Scotia Offering Low Interest Mortgages for Nonprofit Housing Purchases » *Halifax Examiner*, 2023. <https://www.halifaxexaminer.ca/housing/priced-out/nova-scotia-offering-low-interest-mortgages-for-nonprofit-housing-purchases/>.
- Y-Foundation. Rap. *Board of Trustees' Report and Financial Statements 2021*. Y-Foundation, 2021. <https://ysaatio.fi/wp-content/uploads/2022/04/Y-Foundation-Board-of-Trustees-Report-2021.pdf>.
- Yelen, James. Rap. *Preserving Affordability, Preventing Displacement: Acquisition-Rehabilitation of Unsubsidized Affordable Housing in the Bay Area*, Enterprise Community Partners, Inc., 2020. <https://www.enterprisecommunity.org/sites/default/files/2021-07/preserving-affordability-preventing-displacement.pdf>.
- Young, Rebekah. Rap. « Canadian Housing Affordability Hurts », Scotiabank Economics, 2023. https://www.scotiabank.com/content/dam/scotiabank/sub-brands/scotiabank-economics/english/documents/insights-views/insightsandviews_2023-01-18.pdf.





**Housing Assessment
Resource Tools
(HART)**

hart.ubc.ca