



MEMO / NOTE DE SERVICE

Information previously distributed / Information distribuée auparavant

TO: Planning and Housing Committee and Council

DESTINATAIRES : Comité de la planification et du logement et Conseil

FROM: Clara Freire
General Manager, Community and
Social Services

Contact:
Paul Lavigne
Director, Housing Services, Community
and Social Services
613-580-2424 x 43206
paul.lavigne@ottawa.ca

EXPÉDITRICE : Clara Freire
Directrice générale, Services sociaux et
communautaires

Personne ressource :
Paul Lavigne
Directeur, Services du logement,
Services sociaux et communautaires
613-580-2424, poste 43206
paul.lavigne@ottawa.ca

DATE: August 24, 2023

24 août 2023

FILE NUMBER: ACS2023-CSS-GEN-016

SUBJECT: Ward 15 Section 37 Funds – Ottawa Community Land Trust Property
Acquisition

OBJET : Fonds prévus à l'article 37 du quartier 15 – Acquisition de propriété par la
Fiducie foncière communautaire d'Ottawa

OBJET

Le présent rapport vise à informer le Comité que, à la demande du conseiller du quartier 15, les fonds prévus à l'article 37, soit une somme de 400 000 \$, seront

accordés à titre de projet pilote à la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa pour appuyer l'acquisition d'un immeuble locatif de six logements abordables situé au 887, avenue Kirkwood. Il est proposé que la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa soit propriétaire de ce bien et s'associe à un fournisseur de logements ou un service de gestion immobilière à but non lucratif pour assurer l'exploitation et maintenir les appartements à un loyer locatif abordable à perpétuité. La Fiducie assumera tous les coûts liés à l'exploitation et à l'entretien relatif au cycle de vie du bâtiment.

CONTEXTE

Fonds prévus à l'article 37

Antérieurement au projet de loi 197, l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* permettait à une municipalité, grâce à des politiques adéquates dans le cadre du Plan officiel, d'adopter des règlements de zonage permettant d'accroître la hauteur ou la densité des aménagements sur un site en contrepartie de la fourniture d'avantages communautaires. Cet échange était désigné comme une bonification de la densité. Les avantages communautaires de l'article 37 variaient d'un projet à l'autre. Cependant, ils devaient être supérieurs à ce qui serait autrement exigé dans le cadre normal de l'examen par la Ville d'une demande d'aménagement, des exigences relatives à l'affectation de terrains à la création de parcs, du processus budgétaire et du *Règlement sur les redevances d'aménagement*. En outre, les avantages communautaires devaient également faire l'objet d'un règlement et être assurés au moyen d'un accord juridique entre le propriétaire et la Ville, inscrit sur le titre foncier.

Bien qu'en septembre 2022, le projet de loi 197 ait mis fin aux pouvoirs qui permettaient à la Ville de percevoir ces revenus, plusieurs quartiers dans la Ville d'Ottawa ont accès aux fonds des avantages communautaires obtenus par la bonification de la densité. À l'heure actuelle, conformément à la législation provinciale, la Ville a instauré un nouveau *Règlement municipal sur les redevances pour avantages communautaires* afin de continuer à percevoir des droits et à financer un éventail de projets d'immobilisations communautaires nécessaires du fait d'une nouvelle croissance.

Le logement abordable – un avantage communautaire

Les règlements de zonage et les accords de contribution relatifs à l'article 37 qui ont assuré des fonds de bonification de la densité au quartier 15 fournissent des lignes directrices pour que ces fonds soient affectés au logement abordable. Par l'entremise d'une motion, l'utilisation des fonds pour un projet de logements abordables au sein du

quartier ou d'un quartier adjacent est à la discrétion du conseiller du quartier, avec l'assentiment de la directrice générale des Services sociaux et communautaires.

Le conseiller de quartier a demandé cette utilisation des fonds prévus à l'article 37, et la directrice générale a approuvé l'affectation de 400 000 \$ de ces fonds restants à la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa à titre de prêt-subvention pour appuyer l'acquisition d'un immeuble locatif de logements abordables, avec l'objectif de préserver à perpétuité, six (6) logements locatifs abordables. Ce sera la première acquisition dans le portefeuille immobilier de la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa et elle sera utilisée en tant que projet pilote pour évaluer l'efficacité de ce type de partenariat.

Les fiducies foncières communautaires

Le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance de la Ville d'Ottawa établit l'objectif de veiller à ce que tous aient un logement tout en visant à préserver l'offre existante de logements abordables et à en augmenter l'approvisionnement et l'accès. Dans le cadre de la mise en œuvre du plan afin d'appuyer cet objectif et les visées associées, l'annexe A indique les tactiques suivantes et notamment celle-ci :
« Envisager de créer une réserve foncière ou une fiducie foncière communautaire pour le logement abordable. »

Les fiducies foncières communautaires sont des organismes communautaires à but non lucratif qui acquièrent des propriétés en vue de préserver l'abordabilité et de faciliter l'intendance des terrains pour les résidents de la communauté. Bien que le modèle de fiducie foncière communautaire puisse varier selon les communautés, quatre grandes caractéristiques sont généralement communes :

- Statut sans but lucratif. Les fiducies foncières communautaires sont créées pour favoriser l'avancement du bien commun et ne sont pas motivées par le profit. Les revenus sont réaffectés au sein de l'organisation afin d'acquérir des terrains et des bâtiments supplémentaires, de construire des logements abordables et d'assurer l'entretien des propriétés.
- Propriété des terrains. Les fiducies foncières communautaires conservent la propriété du terrain en permettant à des tiers d'utiliser ledit terrain par l'entremise de contrats de tenure à bail à long terme. Les fiducies foncières communautaires séparent les coûts de terrains et de logements, rehaussant l'abordabilité puisque les propriétaires ou fournisseurs de logements éventuels ne paient que pour le bâtiment et non pour le terrain en dessous.

- Contrôle démocratique. Les fiducies foncières communautaires sont des organismes exploités de manière démocratique et régis par un conseil d'administration élu (nommé dans de rares cas) composé de bénévoles. Les membres comprennent des personnes qui sont locataires ou propriétaires des logements gérés par la fiducie foncière communautaire, des personnes résidant dans le secteur géographique de la fiducie foncière communautaire, ainsi que des représentants du gouvernement local, de groupes communautaires et d'activistes locaux.
- Abordabilité permanente. Les fiducies foncières communautaires sont créées pour assurer une réserve constante de logements abordables pour les générations futures, ce qui est réalisé en contrôlant toutes les transactions immobilières et en limitant la valeur de revente des habitations par l'entremise de formules de revente figurant dans des baux fonciers.

DISCUSSION

La présente section présentera la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa, son modèle d'affaires unique et la justification précise pour l'acquisition de la propriété qui sera appuyée par l'utilisation de fonds prévus à l'article 37 du quartier 15.

La Fiducie foncière communautaire d'Ottawa

La Fiducie foncière communautaire d'Ottawa est une nouvelle entreprise sociale poursuivant des approches innovantes en vue de préserver l'abordabilité du logement dans la région de la capitale nationale. En plus de conserver des terrains vacants pour de futurs aménagements, la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa est actuellement axée sur l'acquisition de propriétés locatives pour les transformer en logements abordables sans but lucratif.

Par le passé, les fournisseurs de logements sans but lucratif ont bâti leurs portefeuilles en acquérant des logements locatifs existants. Pratiquement aucun organisme de logements communautaires n'intègre actuellement l'acquisition de propriétés à logements multiples occupées existantes dans leurs stratégies de croissance. La Fiducie foncière communautaire d'Ottawa a été créée avec l'objectif de combler cette lacune perçue dans le secteur.

Le modèle d'affaires

Les acquisitions de la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa seront exploitées selon un modèle d'affaires emprunté au secteur privé, mais doté de volets ajoutés visant

l'abordabilité et la protection des locataires. Les propriétés ciblées sont composées de 5 à 40 logements, avec des loyers existants situés entre 80 et 120 % du loyer moyen du marché dans le secteur, un taux de capitalisation supérieur à 4 %, leur permettant de régler plus de 65 % du coût d'acquisition par prêt hypothécaire.

Le solde du capital nécessaire pour clore un achat, jusqu'à 35 %, proviendra d'un investissement à impact social, notamment des investissements en capital-actions initiaux de la part de commanditaires et ensuite d'une campagne de vente d'obligations communautaires après qu'une acquisition a eu lieu. Les obligations communautaires sont une nouvelle forme de finance sociale qui permet à des organismes à but non lucratif de tirer parti de partenaires communautaires, puisque les membres de la communauté peuvent acheter des obligations, avec des conditions et des taux de rendement particuliers. Bien que les obligations communautaires constituent des outils de finance sociale éprouvés qui génèrent des rendements sociaux et financiers, l'utilisation de ces obligations par la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa est unique. Les obligations communautaires aideront à réduire au minimum le montant de capital demandé à la Ville.

Éventuellement, le remboursement du capital d'obligations ainsi que celui d'autres acquisitions vont avoir lieu au moyen du refinancement de prêts hypothécaires sur des propriétés. Les investissements à impact social sont particulièrement essentiels dans les premiers jours, jusqu'à ce que la fiducie foncière ait bâti un portefeuille de propriétés, et que les prêteurs n'exigent plus de sécurité supplémentaire sur la valeur du prêt hypothécaire.

Acquisition de la propriété (887, avenue Kirkwood)

La nouvelle Fiducie foncière communautaire d'Ottawa acquiert les terrains ayant pour désignation municipale le 887, avenue Kirkwood. Le bâtiment a été construit en 1955. Selon son évaluation, le bâtiment semble être en bon état sans aucun signe visuel de problèmes de structure importants, d'érosion du sol ou de tassement différentiel. Un immeuble d'habitation de six (6) appartements, totalement occupé, assorti d'un stationnement situé à l'arrière, existe sur le site. L'immeuble d'habitation comprend deux logements d'une chambre et quatre logements de deux chambres, avec des loyers existants atteignant en moyenne 63 % du loyer moyen du marché. La Fiducie foncière communautaire d'Ottawa est déterminée à conserver les locations actuelles, avec toute augmentation de loyer uniquement à des fins d'harmonisation aux lignes directrices provinciales. Pour la viabilité du projet, lors d'un roulement, les loyers seront augmentés à 80 % du loyer moyen du marché.

En plus des fonds prévus à l'article 37, la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa s'est associée à la Fondation communautaire d'Ottawa et à la Vancity Community Investment Bank pour appuyer davantage cette acquisition. Selon leur modèle d'affaires, les investissements à impact social sous forme d'obligations communautaires seront utilisés et le refinancement du prêt hypothécaire est proposé dans dix (10) ans environ. Le retrait du capital disponible sera consacré à une acquisition future, soutenant la préservation de logements abordables supplémentaires. La Fiducie foncière communautaire d'Ottawa travaille en étroite collaboration avec Tapestry Community Capital en vue de structurer une campagne d'obligations communautaires. La Fiducie foncière communautaire d'Ottawa et ses prêteurs ont exprimé un degré élevé de confiance envers la réussite de la campagne. Dans l'éventualité où la campagne ne pourrait atteindre le montant ciblé, les prêteurs de la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa travailleront pour trouver des solutions, lesquelles pourraient comprendre des prolongements de la marge de crédit.

Globalement, le montant de 400 000 \$ de fonds prévus à l'article 37 pour appuyer l'acquisition de la propriété du 887, avenue Kirkwood, entraîne une contribution en capitaux propres de 66 667 \$ par logement de la part de la Ville. Étant donné que les contributions en capitaux propres pour de nouveaux logements abordables sont actuellement en moyenne plus près de 200 000 \$ par logement, cet investissement représentera un bon rapport qualité-prix. Bien que le modèle d'affaires particulier proposé par la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa soit nouveau, la contribution de la Ville permettra à celle-ci d'évaluer l'efficacité de ce type d'investissement et permettra à la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa de commencer à faire fructifier son portefeuille de propriétés en tirant parti des contributions en capital, avec l'objectif d'étendre la capacité du secteur pour préserver les logements abordables existants.

CONCLUSION

Cette contribution sous forme de prêt-subvention de 400 000 \$ au cycle initial d'acquisitions par la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa est une étape vers l'expansion de la capacité du secteur à préserver des logements abordables. Le personnel exigera des rapports réguliers concernant l'exploitation et les loyers de la propriété pour suivre la réussite du modèle d'affaires. De plus, le personnel continuera d'explorer de nouvelles occasions internes et externes de soutenir la préservation des logements abordables.

Prochaines étapes

Dans le cadre de l'allocation des fonds prévus à l'article 37, un accord de contribution entre les Services du logement et la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa sera préparé pour exécution. L'accord précisera les exigences en vue d'acquiescer et de maintenir les logements locatifs abordables au 887, avenue Kirkwood, ainsi que des rapports annuels.

Clara Freire

Directrice générale / General Manager

Services sociaux et communautaires / Community and Social Services

Ville d'Ottawa / City of Ottawa