

Obligations- Logement abordable à perpétuité

MAINTENIR DES LOGEMENTS
ABORDABLE — À JAMAIS



**Résumé : Plan d'affaires de la campagne Obligations-Logement
abordable à perpétuité**

mai 2024

Fiducie foncière communautaire d'Ottawa



Résumé : Plan d'affaires de la campagne Obligations-Logement abordable à perpétuité

Obligations communautaires : un investissement *dans* la communauté réalisé *par* la communauté

Aux côtés de la nourriture, de l'eau et de l'air, le logement est l'un des quatre besoins fondamentaux de la survie humaine et pourtant, d'une manière ou d'une autre, l'itinérance et le logement précaire restent un problème grave partout au Canada et ailleurs. Ottawa est confrontée à une perte désastreuse et sans précédent de logements abordables. La démolition, le réaménagement et les augmentations significatives des loyers ne sont que quelques-uns des facteurs qui y contribuent.

En ce qui concerne l'avenir, nous devons faire face à cette crise avec une réflexion audacieuse et visionnaire et des solutions durables à long terme. En fin de compte, comment pouvons-nous préserver l'abordabilité du logement ?

La Fiducie foncière communautaire d'Ottawa (FFCO) estime qu'une solution puissante réside dans la communauté elle-même. En utilisant un outil de finance sociale appelé obligations communautaires, nous pouvons ensemble créer un impact social significatif et mesurable sur la vie de nos voisins et, en retour, améliorer la communauté dans son ensemble à long terme.

Obligations-Logement abordable à perpétuité

La préservation de l'abordabilité du logement est l'objectif fondamental de la FFCO, mais nous ne pouvons pas y parvenir seuls. Depuis mai 2024, nous invitons la communauté à jouer un rôle essentiel dans notre croissance en investissant dans les obligations communautaires. Les obligations communautaires sont utilisées par des organisations de bienfaisance, des organisations à but non lucratif et des coopératives pour financer des initiatives à impact social et environnemental.

Un peu comme une obligation traditionnelle, une obligation communautaire est un prêt portant intérêt accordé par un investisseur avec un taux de rendement et une durée fixe. Cependant, les investisseurs dans ce cas sont des membres de la communauté qui investissent dans leur communauté.

Les obligations communautaires de la FFCO seront connues sous le nom de Obligations-Logement abordable à perpétuité et seront utilisées (a) pour le remboursement de notre ligne de crédit et de notre capital patient lors de notre récente acquisition du 887, avenue Kirkwood, et (b) pour financer notre fonds renouvelable, nous permettant poursuivre une 2^{ème} et 3^{ème} propriété appropriée en 2024.

En 2024, FFCO lèvera 1 720 000 \$ en Obligations-Logement abordable à perpétuité, proposées en série 4.

Obligations série A	Obligations série B	Obligations série C	Obligations série D
3 ans 3,5%	5 ans 4,0%	7 ans 4,5%	3 ans 0%
Placement minimum de 1 000 \$	Placement minimum de 5 000 \$	Placement minimum de 50 000 \$	Placement minimum de 500 \$
Intérêts versés à l'échéance	Intérêt versé annuellement	Intérêt versé annuellement	Capital versé à l'échéance

L'impact des Obligations-Logement abordable à perpétuité sera significatif et de grande envergure. En plus de fournir de rendements financiers solides aux investisseurs, ils auront un impact social considérable, notamment :

- empêcher le déplacement des locataires ;
- contribuer aux efforts collectifs visant à retirer les terres du marché foncier spéculatif et à les conserver à perpétuité pour le bénéfice de la communauté ;
- l'ajout d'au moins trois propriétés au portefeuille de logements locatifs abordables de la FFCO ;
- aider les quartiers d'Ottawa à conserver une combinaison d'options de logement pour des populations diverses ;
- créer et conserver la richesse « à Ottawa, pour Ottawa » ;
- contribuer à la réalisation de l'Objectif de développement durable 11 : « D'ici 2030, garantir l'accès à un logement adéquat pour tous, sûr et abordable » ; et,
- renforcer un véhicule (et un fonds) d'acquisition à Ottawa, en prévision de futurs financements publics et investissements d'impact.

Pour les investisseurs axés sur les valeurs et dont la principale motivation est l'impact social, FFCO propose également une obligation à rendement de 0% sur 3 ans avec un minimum d'entrée de 500\$ et aucun maximum pour la série. Cette option offre aux investisseurs 1) l'assurance que leur capital est en sécurité et que le capital est restitué à l'échéance ; et 2) la possibilité que leur capital soit mis en commun avec un fonds plus important contribuant à la préservation de logements locatifs abordables.

Les Obligations-Logement abordable à perpétuité seront supervisées par Tapestry Capital Solidaire, notre partenaire en obligations communautaires. Tapestry a aidé de nombreuses organisations à lever plus de 100 millions de dollars auprès de milliers d'investisseurs. Ils géreront les investissements et le processus de paiement des intérêts pendant toute la durée de vie des obligations. FFCO gèrera les relations avec les clients et sera disponible pour rencontrer les investisseurs afin de répondre aux questions sur leurs investissements.

Combien de temps durera la campagne Obligations-Logement abordable à perpétuité ?

Les Obligations-Logement abordable à perpétuité sont officiellement devenues disponibles en mai 2024 et les fonds initiaux sont destinés au remboursement de la dette du 887, avenue Kirkwood. En fonction du taux de vente des obligations, FFCO commencera à rechercher activement une deuxième et une troisième propriété. Nous avons identifié un objectif initial de campagne de 1 720 000 \$ et continuerons à promouvoir les Obligations-Logement abordable à perpétuité jusqu'à ce que cet objectif soit atteint.

Qu'est-ce que la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa?

En 2017, une petite coalition de bénévoles composée de membres de la communauté et de représentants du secteur du logement abordable d'Ottawa a reconnu la perte rapidement croissante de logements locatifs privés abordables dans la ville et a voulu faire quelque chose pour y remédier. Ils ont rapidement commencé à explorer la possibilité d'établir une fiducie foncière communautaire – un concept éprouvé qui a connu un succès notable dans des villes d'Amérique du Nord, notamment à Toronto et à Vancouver.

En termes simples, une fiducie foncière communautaire est une société à but non lucratif qui acquiert et protège des terres, y compris des logements, au profit de la communauté dans laquelle ces terres existent.

Bien qu'il existe actuellement plusieurs fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs dans la grande région d'Ottawa, la plupart d'entre eux louent leurs terrains auprès du gouvernement et d'entités privées – un arrangement qui comporte un certain risque en termes de stabilité.

Les bénévoles se sont donc demandé : une fiducie foncière communautaire à Ottawa pourrait-elle sécuriser les terres que ces organisations louaient? Pourrions-nous préserver l'abordabilité du logement à perpétuité?

La réponse était oui.

En janvier 2021, la Fiducie foncière communautaire d'Ottawa a été constituée en société fédérale et un conseil d'administration a été créé. En janvier 2022, grâce à un financement suffisant provenant de divers partenaires, nous avons embauché notre premier employé et rédigé notre premier plan stratégique.

L'étape suivante? Acquérir un terrain.

887, avenue Kirkwood

En octobre 2023, grâce au généreux soutien d'un don anonyme de 250 000 \$ combiné avec un financement de 400 000\$ pour le logement abordable garanti par le conseiller municipal Jeff Leiper et à une ligne de crédit auprès de la VanCity Community Investment Bank, FFCO a reçu les clés de notre première propriété.

Le 887, avenue Kirkwood est un immeuble de six logements situé dans le quartier Carlington. Les locataires existants au moment de l'achat étaient invités à conserver les mêmes niveaux de loyer, qui représentaient 63 % du LMM (loyer moyen du marché) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Lors de la rotation future des unités, la FFCO veillera à ce que les tarifs restent plafonnés à 80 % du LMM.

L'acquisition de notre première propriété est une étape importante à célébrer, mais comment allons-nous prévoir de rembourser la marge de crédit et de continuer à acquérir d'autres propriétés ?

C'est là qu'interviennent les Obligations-Logement abordable à perpétuité.

Les obligations communautaires créent un fonds renouvelable

Atteindre l'objectif de notre campagne Obligations-Logement abordable à perpétuité de 1 720 000\$ nous permettra de créer un fonds renouvelable qui permettra de futures opérations et une expansion ultérieure. Ce fonds se reconstituera continuellement grâce aux revenus de location, permettant à FFCO de rembourser sa dette et d'acquérir des propriétés supplémentaires.

Nous méritons tous un endroit sûr où vivre. En investissant dans Obligations-Logement abordable à perpétuité, vous jouez un rôle essentiel dans la préservation du logement abordable à Ottawa. Votre gentillesse contribuera à maintenir le logement abordable pour toujours – pour tout le monde.

À quoi ressemble l'avenir de la FFCO ?

En seulement quelques années, la FFCO a réalisé des progrès significatifs dans le but de maintenir le logement à Ottawa abordable – pour toujours. En nous inspirant du modèle d'autres fiducies foncières prospères en Amérique du Nord et en unissant nos forces à celles de nos partenaires compétents dans le secteur du logement abordable, nous savons que nous pouvons continuer à croître et avoir un impact sérieux.

Mais pour vraiment réussir, nous avons besoin du soutien de la communauté.

Ensemble, nous sommes capables de grandes choses. En faisant continuellement la transition des propriétés privées à loyer modéré (et de leur valeur nette) vers le secteur communautaire, nous préservons efficacement pour toujours les logements à loyer faible et modéré. Cette approche nous permet de stabiliser les loyers, de protéger les locataires du déplacement, d'atténuer la précarité du logement et de conserver des quartiers pour tous.

Bien que notre premier objectif soit résidentiel, nous accueillerons bientôt des utilisations supplémentaires sur nos propriétés, telles que des jardins communautaires, des petits commerces, des garderies ou d'autres utilisations compatibles avec la vie communautaire et la viabilité financière de la propriété.

Le logement communautaire – maintenu abordable à perpétuité – permet à ses résidents d'être en meilleure santé, plus heureux, plus sûrs et plus autonomes. En sécurité dans leur logement, les résidents des logements communautaires peuvent investir dans leur propre bien-être et leur

avenir. Ces attributs sont bons pour la productivité économique et augmentent le niveau de vie de tous.*

*Deloitte LLP « L'impact du logement communautaire sur la productivité », 27 novembre 2023.