

Infrastructure financière circulaire à impact – Canada

Livre blanc

Livre blanc : Infrastructure financière circulaire à impact (CIFI)

Une nouvelle architecture financière pour le logement abordable et communautaire au Canada

Auteur : Kelly Lin, fondatrice principale de HappyCommunity.ca

Date : 2025

I. Le problème : pourquoi le Canada a besoin d'une nouvelle architecture financière

Le Canada fait face à une crise du logement abordable **structurelle**, et non temporaire.

Les coûts augmentent, l'offre ne suit pas, les bâtiments vieillissants nécessitent des investissements, et les organisations axées sur la mission sociale ne disposent pas des outils financiers nécessaires pour croître. Les causes profondes vont au-delà de la construction ou du zonage — elles résident dans la manière dont le système est financé.

1. Un modèle de financement linéaire qui ne peut pas évoluer

Le Canada dépend fortement des subventions et des aides publiques. Une fois les fonds dépensés, ils disparaissent. Les gouvernements doivent combler les mêmes déficits année après année, créant un cycle fiscalement insoutenable et incapable de suivre la croissance de la population et des coûts.

2. Absence d'un mécanisme national d'investissement pour le capital d'impact

Les investisseurs institutionnels — y compris les caisses de retraite, les compagnies d'assurance, les fondations et les fonds d'impact — recherchent activement des investissements stables et à vocation sociale.

Le Canada ne dispose pas d'un produit d'investissement de qualité institutionnelle, soutenu au niveau fédéral, dédié au logement abordable.

Par conséquent, **des milliards de dollars de capital potentiel restent inexploités.**

3. Les organisations axées sur la mission manquent d'outils financiers évolutifs

Les organismes sans but lucratif, les sociétés de logement autochtones et les organisations communautaires bénéficient d'une forte confiance publique, mais n'ont pas accès à des capitaux à long terme à faible coût.

Ils font face à :

- des taux d'intérêt plus élevés
- des programmes fragmentés
- des délais imprévisibles
- des obstacles au refinancement
- des possibilités limitées de constitution de portefeuilles

Cela les empêche de passer d'un développement projet par projet à une **propriété et une croissance à l'échelle de portefeuilles**.

4. Le potentiel existant de la SCHL est sous-utilisé

La SCHL assure déjà la majorité des prêts hypothécaires pour le logement abordable et exploite une plateforme de titrisation — pourtant, le Canada n'utilise pas ces outils pour créer un marché national du capital d'impact.

D'autres pays le font :

- Les États-Unis utilisent Ginnie Mae
- Le Royaume-Uni utilise des fiducies d'investissement en logement abordable
- La Chine émet des REIT publics dédiés au logement locatif abordable

Le Canada possède la capacité, mais **pas l'architecture financière pour la mobiliser**.

5. Les fonds publics ne sont pas recyclés

Les investissements en logement génèrent des paiements hypothécaires, des intérêts et des flux de trésorerie — pourtant, ces flux ne sont pas captés ni réinvestis dans de nouveaux projets.

Sans système régénératif, les gouvernements doivent continuellement injecter de nouveaux fonds pour maintenir l'abordabilité.

II. Qu'est-ce que la CIFI ? (Infrastructure financière circulaire à impact)

La CIFI est un système financier national et circulaire qui mobilise des capitaux publics et privés vers le logement abordable et régénère ce capital dans le temps.

Elle crée une architecture unifiée reliant :

- les outils fédéraux
- les fournisseurs de logement axés sur la mission
- les investisseurs institutionnels

en un système continu.

La CIFI repose sur trois composantes principales.

III. Fonctionnement de la CIFI (trois mécanismes)

1. Titres adossés à des créances hypothécaires à impact (Impact MBS)

Un programme de titrisation dédié, soutenu par le gouvernement, pour le logement abordable et à vocation sociale.

Objectif

Créer le premier produit d'investissement à impact de qualité institutionnelle au Canada, soutenu par le gouvernement fédéral.

Fonctionnement

- La SCHL crée une catégorie spécifique de MBS à impact
- Seuls les prêts liés à des logements abordables ou à vocation sociale sont admissibles
- Les prêts doivent être assurés par la SCHL
- La SCHL regroupe ces prêts et émet des titres aux investisseurs
- Les investisseurs évaluent le risque du gouvernement du Canada, et non celui des organismes individuels

Pourquoi les investisseurs y participeront

- Risque équivalent au gouvernement du Canada

- Aucune augmentation du risque malgré l'abordabilité
- Modèle aligné avec des systèmes internationaux éprouvés

Résultat

Les Impact MBS deviennent **l'épine dorsale financière du système canadien de logement abordable.**

2. Fiducie de placement immobilier à impact (i-REIT)

Une plateforme de portefeuille à long terme, gouvernée par la mission, qui recycle les rendements.

Fonctionnement

1. Gouvernance et propriété alignées sur la mission

- Les partenaires communautaires, autochtones et publics détiennent des droits de gouvernance protégés
 - L'abordabilité et les bénéficiaires communautaires sont intégrés juridiquement
 - Les investisseurs privés peuvent participer sans contrôler la mission
-

2. Capital de démarrage et financement à faible coût soutenus par le gouvernement

Le gouvernement peut fournir :

a. Capital de démarrage

- acquisition d'actifs
- stabilisation
- mise en place de la gouvernance

b. Financement préférentiel

- prêts bonifiés
- réduction du coût du capital

- stabilité financière à long terme

c. Soutien opérationnel

- logement avec services
 - logement social
 - logement transitoire
-

3. Flux de trésorerie stables

Les actifs génèrent des revenus locatifs prévisibles, renforcés par des financements à faible coût.

4. Recyclage des dividendes

- Une partie des rendements est distribuée
 - Une partie est réinvestie pour :
 - acquérir de nouveaux sites
 - réaménager des actifs
 - accroître l'abordabilité
-

5. Accès au capital institutionnel

Le i-REIT attire :

- fonds de pension
 - fonds d'impact
 - assureurs
 - capital philanthropique
-

6. Croissance des portefeuilles

Les organisations accèdent à :

- des outils de refinancement
 - une gestion d'actifs partagée
 - une croissance à grande échelle
-

Résultat

Le i-REIT devient une plateforme nationale autonome qui :

- stabilise les actifs
 - recycle le capital
 - renforce les organisations
 - protège l'abordabilité
 - réduit la dépendance aux subventions
-

3. Report fiscal à impact

Un mécanisme fiscal fédéral permettant de transférer des actifs sans déclencher immédiatement l'impôt sur les gains en capital.

Objectif

Libérer des milliards de dollars d'actifs privés pour le logement abordable.

Fonctionnement

Permet le report fiscal lors du transfert vers :

- i-REIT
- organismes autochtones
- fiducies foncières
- organismes sans but lucratif
- partenariats publics-privés

Inclut :

- terrains
- immeubles locatifs

- actifs commerciaux convertis
 - parts de sociétés
-

Impact transformationnel

Permet :

1. Acquisition de logements locatifs existants
 2. Partenariats autochtones
 3. Participation corporative
 4. Planification successorale
 5. Structures de financement hybrides
-

Résultat

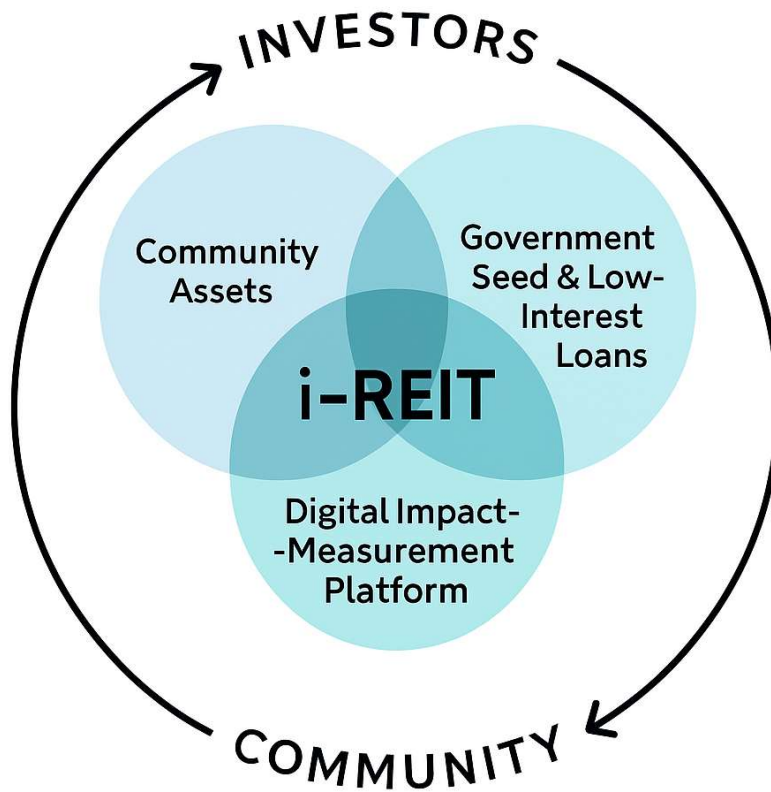
Un mécanisme national permettant de mobiliser les actifs privés pour l'impact.

IV. Le système circulaire (Pourquoi la CIFI fonctionne)

Les trois mécanismes se renforcent :

1. Impact MBS → capital à faible coût
2. i-REIT → stabilisation et recyclage
3. Report fiscal → apport continu d'actifs

Ensemble, ils créent un système régénératif.



V. Avantages pour le Canada

Pour le gouvernement

- réduction des pressions budgétaires
- création d'un marché national d'impact
- alignement avec les priorités fédérales

Pour les organisations

- accès à du capital moins coûteux
- croissance de portefeuilles
- résilience financière

Pour les investisseurs

- produits sécuritaires
- résultats mesurables
- alignement ESG

VI. Conclusion

La CIFI n'est pas un programme supplémentaire — c'est une **infrastructure financière nationale**.

En combinant :

- un marché MBS à impact
- une plateforme i-REIT
- un mécanisme fiscal

le Canada peut passer d'un modèle linéaire à un modèle circulaire durable.