

White Paper

Infrastructure financière circulaire canadienne à impact

Livre blanc I-REIT

Livre blanc

**Bâtir un système circulaire de financement du logement abordable grâce à un cadre de fiducie de placement immobilier à impact (i-REIT)
Un modèle canadien de financement circulaire du logement**

Préparé par :

Kelly Lin, fondatrice et cheffe de direction communautaire

Happy Community Development

Décembre 2025

1. Le problème

Situation actuelle

Le système de financement du logement abordable au Canada dépend encore largement des dépenses publiques directes et du financement de projets par emprunt. Les principaux bailleurs de fonds — notamment la SCHL, BC Housing et les municipalités — fournissent des subventions essentielles et des prêts à faible taux d'intérêt. Toutefois, ces mécanismes demeurent transactionnels plutôt que circulaires.

Chaque projet dépend de nouvelles allocations gouvernementales plutôt que de mécanismes permettant un réinvestissement autonome et durable. Le principal obstacle n'est pas l'absence de capital, mais plutôt l'absence d'un **mécanisme réglementaire standardisé permettant l'accès à des capitaux propres axés sur la mission sociale.**

Déclin du financement du logement social

Au cours de la dernière décennie, le financement du logement social au Canada a progressivement diminué et repose désormais presque entièrement sur des subventions gouvernementales et des contributions publiques.

Les projets visant les ménages à très faible revenu sont rarement viables sans subventions multiples ou soutien opérationnel continu. Cette dépendance limite la capacité de mise à l'échelle, ralentit la livraison des projets et rend le secteur vulnérable aux cycles politiques et budgétaires.

Fragmentation du secteur

Les fournisseurs de logements communautaires — organismes sans but lucratif, organisations autochtones et initiatives communautaires — se retrouvent souvent en concurrence pour un nombre limité de fonds publics plutôt que de collaborer ou partager des infrastructures financières.

Bien que les investisseurs d'impact et certains intermédiaires de la finance sociale aient commencé à accroître l'accès au capital à vocation sociale, **le coût de ce capital demeure trop élevé** pour combler l'écart d'abordabilité, particulièrement pour les projets de logement social et très abordable.

Par ailleurs, les obligations communautaires, fiducies et autres instruments similaires offrent uniquement un accès à **la dette**, et non à des capitaux propres. Les organisations ne disposent donc pas de la base financière nécessaire pour bâtir de la résilience, réinvestir ou croître de manière durable.

Ainsi, les contributions directes du gouvernement et les prêts publics à faible taux d'intérêt demeurent les seules sources de capital réellement viables pour les projets de logement à impact.

Pressions budgétaires

Avec la hausse des coûts de construction, l'augmentation des taux d'intérêt et la croissance de la demande en logement abordable, la capacité de financement du secteur public est sous pression.

Les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux font tous face à des contraintes budgétaires importantes. Le modèle actuel — basé principalement sur des subventions en capital et des prêts bonifiés — ne peut répondre à l’ampleur des besoins.

Parce que chaque projet dépend d’un nouveau cycle d’allocation publique, le système fonctionne comme **une boucle de dépenses ponctuelles plutôt qu’un cycle d’investissement régénératif**.

Inaccessibilité réglementaire des structures REIT existantes

Le cadre actuel des REIT (fiducies de placement immobilier) prévu dans la Loi de l’impôt sur le revenu a été conçu pour des investisseurs privés à but lucratif.

Les REIT doivent distribuer la majorité de leur revenu imposable aux actionnaires et sont structurés pour maximiser les rendements.

Ce modèle **ne permet pas aux organisations communautaires ou sans but lucratif** de participer sans compromettre leur mission ou leur gouvernance.

Par conséquent, les fournisseurs de logements autochtones et communautaires sont **exclus des avantages de liquidité et de capital propres aux REIT traditionnels**.

Défis observés dans la pratique

Par l’entremise de Terra Housing et de ses sociétés affiliées, nous livrons actuellement plus de **2 milliards de dollars en logements sociaux et abordables au Canada**, incluant :

- logement autochtone
- refuges pour femmes
- résidences pour aînés
- projets urbains de redéveloppement

À travers ces collaborations avec divers partenaires — développeurs privés, organismes sans but lucratif, communautés autochtones, gouvernements et institutions académiques — plusieurs faiblesses structurelles sont apparues.

Principales faiblesses

- Absence de capital à long terme
- Investisseurs institutionnels limités à des instruments de dette
- Absence de recyclage du capital
- Livraison fragmentée projet par projet
- Silos concurrentiels entre organisations
- Dépendance aux cycles politiques

Résumé

Le système actuel produit des logements, mais **pas un écosystème financier durable**.

En s'appuyant uniquement sur des subventions publiques et des allocations projet par projet, le Canada a créé ce que l'on peut appeler **un piège de subventions linéaires**.

La principale barrière structurelle demeure l'absence d'un **point d'entrée standardisé pour les capitaux propres axés sur la mission sociale**.

La plateforme canadienne i-REIT vise à résoudre ce problème en utilisant les structures de fiducie existantes pour permettre l'investissement circulaire avec un minimum de bureaucratie.

2. L'opportunité

Une **fiducie de placement immobilier à impact (i-REIT)** représente une solution concrète et évolutive permettant de dépasser ce cycle.

Le i-REIT est un véhicule d'investissement **verrouillé par mission** qui place la communauté en priorité, avant le capital.

Il permet aux individus, aux institutions et aux gouvernements d'investir collectivement dans l'immobilier social et abordable tout en intégrant l'abordabilité et le réinvestissement dans sa gouvernance.

Pourquoi un nouveau modèle est nécessaire

Le cadre REIT actuel est conçu pour les entreprises privées cherchant à maximiser leurs profits.

Les organismes communautaires et autochtones ne peuvent :

- émettre des actions
- distribuer des profits
- transférer le contrôle des actifs

sans compromettre leur mandat.

Ils demeurent donc dépendants des subventions et des prêts publics.

Le i-REIT comble cette lacune en adaptant le modèle REIT pour **reconnaître les mandats sociaux et la propriété communautaire**.

Il fournit une plateforme réglementée permettant de :

- regrouper les actifs
- attirer du capital
- réinvestir les surplus

tout en maintenant la mission et le contrôle local.

Principes fondamentaux de conception

Contrairement aux REIT traditionnels, le i-REIT vise à :

- gérer les actifs collectivement
- intégrer l'abordabilité et la participation autochtone
- recycler les surplus dans de nouveaux projets
- produire des rapports financiers **et sociaux**

Subvention croisée pour l'abordabilité durable

Dans le modèle i-REIT, les revenus provenant d'actifs près du marché peuvent soutenir le logement social.

Chaque organisation participante décide comment réinvestir ses surplus :

- accroître l'abordabilité
- financer du logement avec soutien
- créer des infrastructures communautaires

Impact transformationnel

Si chaque dollar public pouvait mobiliser **deux ou trois dollars privés** de capital patient, les communautés pourraient :

- bâtir de la richesse locale
- renforcer l'abordabilité
- réduire la dépendance aux subventions futures

Le i-REIT permettrait de transformer le logement abordable **d'un centre de coûts en écosystème d'investissement circulaire**.

3. Cadre i-REIT

Le i-REIT constitue une **infrastructure financière nationale** permettant aux organisations axées sur la mission sociale de créer leur propre REIT à coût réduit.

Composantes clés

Modèle standardisé

Une plateforme indépendante fournissant des modèles juridiques et financiers permettant d'éviter environ **90 % des coûts de création traditionnels**.

Politiques d'impact intégrées

Des exigences communes garantissent des résultats sociaux mesurables.

Tableau de bord numérique

Un système de transparence en temps réel permettant le suivi automatisé des impacts.

Accès au capital

L'alignement avec une structure REIT reconnue ouvre l'accès aux capitaux institutionnels.

Croissance évolutive et contrôle local

Chaque organisation conserve le contrôle de ses actifs tout en participant à une infrastructure commune.

4. Risques et considérations

Alignement réglementaire

Les règles REIT sont conçues pour les entités lucratives.

Solution : sandbox réglementaire pour modéliser un REIT verrouillé par mission.

Confiance du marché

Les investisseurs peuvent percevoir les REIT sociaux comme plus risqués.

Solution : financement hybride combinant capital public et privé.

Dérive de mission

Les motivations de profit pourraient dominer.

Solution : intégrer les ratios d'abordabilité dans la gouvernance.

Adoption fragmentée

Les petits fournisseurs peuvent manquer de capacité.

Solution : modèles partagés administratifs et numériques.

5. Partenaires pilotes

Le projet pilote est dirigé par **Kelly Lin**, fondatrice et cheffe de direction de Happy Community Development et conseillère principale chez Terra Housing.

Avec plus de **20 ans d'expérience** et plus de **2 milliards de dollars en projets livrés**, le projet rassemble des partenaires crédibles.

Partenaires

- Musqueam Squamish Tsleil-Waututh Development Corp
- Entre Nous Femmes Housing Society
- HomeSpace Society
- Centretown Citizens Ottawa Corporation
- Ville de Burnaby

Conseillers techniques

- Canadian Apartment Properties REIT
- Terra Housing

Partenaire académique

- NYU REIT Center

6. Stratégie de mise en œuvre

Phase 1 – Étude de faisabilité (6 mois)

Analyse technique et juridique.

Livrables :

- rapport de faisabilité
- note réglementaire
- plan de mise en œuvre

Phase 2 – Projet pilote (12-18 mois)

Lancement d'un i-REIT avec des actifs réels.

Phase 3 – Réplication nationale (18-36 mois)

Extension à l'échelle nationale avec certification.

7. Valeur pour le ministère et la SCHL

Le projet pilote i-REIT offre :

- un test à faible risque
- une innovation basée sur les données
- un modèle de financement circulaire

Il soutient également :

- la Stratégie nationale sur le logement
 - Build Canada Homes
 - la réconciliation économique autochtone
-

8. Prochaines étapes

1. Lancer le partenariat pilote de la phase 1
 2. Développer l'architecture technique
 3. Établir un dialogue avec les organismes fédéraux
 4. Démontrer le modèle circulaire
-

Conclusion

La plateforme i-REIT constitue une **infrastructure financière prête à être mise en œuvre** pour moderniser le financement du logement au Canada.

En passant d'un modèle de **subventions linéaires** à un modèle **d'investissement circulaire**, le Canada peut :

- libérer des capitaux dormants
- renforcer la souveraineté économique autochtone
- créer un système durable pour les communautés.