FONDS CANADIEN DE PROTECTION DES LOYERS

Stratégie d'investissement

Comment le Fonds d’acquisition de logements canadiens investit pour préserver les logements locatifs abordables au Canada

22 septembre 2026

OBJET

La présente stratégie d'investissement décrit la manière dont le Fonds d’acquisition de logements canadiens (FALC) investit les capitaux du Fonds canadien de protection des loyers (FCPL) afin de préserver les logements locatifs abordables existants et de favoriser l'accession à la propriété communautaire au Canada. Elle détaille les entités et projets que peut financer le FCPL, la manière dont le FALC évalue l'abordabilité et les possibilités d'investissement, le processus décisionnel en matière de financement, ainsi que la façon dont les investissements sont gérés au fil du temps.

Elle vise à aider les fournisseurs de logements, les partenaires et le grand public à comprendre la stratégie adoptée par le FALC pour investir les capitaux du FCPL. Les critères d'admissibilité détaillés, les modalités de financement et les ressources seront fournis séparément dans le cadre de la procédure de demande auprès du FCPL.

Notre stratégie d'investissement

Le Fonds d’acquisition de logements canadiens (FALC) est un organisme indépendant à but non lucratif qui aide le secteur du logement communautaire à préserver et à accroître l'offre de logements locatifs abordables au Canada.

Par l'entremise du **Fonds canadien de protection des loyers (FCPL)**, un fonds de 1,5 milliard de dollars créé par Maisons Canada, le FALC accorde aux fournisseurs de logements communautaire admissibles des subventions destinées à acquérir des logements locatifs existants et à en maintenir l'abordabilité à long terme. En intégrant ces propriétés au secteur du logement communautaire, le FCPL contribue à préserver l'abordabilité pour les locataires actuels et futurs.

Les fournisseurs de logements communautaires sont des organismes à but non lucratif, guidés par une mission. Comme leur priorité est l'abordabilité à long terme plutôt que le profit, ils peuvent proposer des logements abordables et stables aux personnes et aux communautés qu'ils desservent.

Le FCPL pourrait permettre de protéger 7 000 logements partout au Canada au cours de ses cinq premières années, sous réserve des conditions du marché et des possibilités d’acquisition disponibles. Son impact continuera de croître à mesure que les capitaux seront remboursés et réinvestis, permettant ainsi de protéger davantage de logements et de renforcer les communautés au fil du temps.

Le FCPL poursuit trois objectifs principaux :

- Accroître le parc de logements communautaires par l'acquisition;
- Faire effet levier sur les investissements fédéraux pour attirer des investissements publics, privés et philanthropiques complémentaires
- Permettre le réinvestissement des capitaux afin de soutenir la croissance à long terme du secteur du logement communautaire.

Le FALC noue des partenariats avec les secteurs public, privé, philanthropique et de l'investissement à vocation communautaire afin d'élargir la portée du FCPL et de protéger un plus grand nombre de logements abordables au Canada.

1. Nos champs d'investissement

Organismes admissibles

Le FALC investit dans des organismes admissibles qui possèdent et exploitent des logements à but non lucratif.

Les demandeurs admissibles sont les suivants :

- **les fournisseurs de logements communautaires**, y compris les sociétés à but non lucratif, les coopératives d'habitation et autres organisations à but non lucratif ni intérêts privés;
- **les organismes de logement publics** créés par les administrations provinciales, territoriales ou locales[1] afin d'exploiter des logements abordables dans un but non lucratif;
- **les organismes de logement pour les Autochtones**, établis pour construire, détenir ou exploiter des logements destinés aux Autochtones;
- **les gouvernements ou instances dirigeantes autochtones**, y compris ceux des Premières Nations, des Inuit et des Métis;
- les groupes composés d'organismes admissibles travaillant ensemble.

Les organismes doivent déjà posséder et gérer un portefeuille immobilier et compter au moins trois ans d'expérience en matière d'exploitation de logements.

Logements admissibles

Le financement du FCPL soutient l'acquisition de biens immobiliers à logements multiples existants et occupés au Canada. Pour être admissible, une acquisition doit viser l'ensemble du bâtiment et le droit de propriété foncière correspondant et relever du secteur privé, sans que la propriété ait appartenu à un bénéficiaire admissible avant l'acquisition. Les appartements en copropriété, les fractions de copropriété et les propriétés louées à bail ne sont pas admissibles.

Les propriétés admissibles doivent :

- compter **au moins cinq logements indépendants**;
- être déjà occupées et exploitées sous forme de logements locatifs, même si certains logements sont inoccupés;
- être principalement résidentielle et être zonée à des fins résidentielles, les espaces non résidentiels ne devant pas composer plus de 30 % du bâtiment;
- ne faire l'objet d'aucun accord de financement pour l'exploitation, y compris avec d'autres paliers gouvernementaux;
- pouvoir fonctionner sans financement d'exploitation continu après l'acquisition;

[1]Cela ne concerne pas les gouvernements eux-mêmes.

- pouvoir bénéficier d'une assurance habitation et d'une assurance responsabilité civile standard;
- être acquise à un prix reflétant les conditions du marché local;
- être financièrement accessible, conformément aux objectifs d'abordabilité du FCPL.

Les nouvelles constructions, les bâtiments qui n'ont jamais été occupés, les bâtiments entièrement inoccupés, les maisons de chambres, les logements à chambre unique et les maisons préfabriquées ou mobiles ne sont pas admissibles au financement du FCPL.

La propriété doit également correspondre aux besoins du fournisseur de logement acquérant. Sa taille, son emplacement et son type doivent cadrer avec la stratégie d'acquisition de l'organisme et à sa capacité avérée d'exploiter, d'entretenir et d’assurer la gestion responsable des logements à long terme.

Protection des locataires et abordabilité

Les acquisitions admissibles doivent garantir la sécurité d'occupation des locataires actuels. Les locataires ne peuvent être expulsés comme conséquence directe de l'acquisition, y compris lorsque des travaux d'immobilisation sont nécessaires après l'acquisition, à moins qu'une solution de relogement convenable ne leur soit offerte.

Les biens immobiliers acquis grâce au financement du FCPL doivent rester abordables pendant au moins 20 ans. Lorsque cela est exécutoire dans le territoire de compétence concerné, cet engagement sera légalement protégé afin qu’il demeure en vigueur même en cas de changement de propriétaire.

2. Notre objectif : préserver l'abordabilité

Le Canada dispose d'un grand nombre de logements locatifs dont les loyers sont inférieurs à ceux en vigueur dans les marchés locaux. Souvent appelés **logements abordables non subventionnés (LANS)**, ces logements peuvent être abordables en raison d'une occupation de longue durée, de l'historique du prix des loyers, de l'âge ou du type du bâtiment, ou encore de la réglementation applicable aux loyers, même s'ils n'ont pas été initialement construits ou subventionnés dans le but d'être abordables.

Lorsque ces biens immobiliers sont vendus, ils peuvent perdre leur abordabilité en raison d'une hausse des loyers, d'un réaménagement ou d'un changement d'usage. Le FALC aide les fournisseurs de logements communautaires à acquérir ces biens immobiliers, à protéger les locataires qui y résident et à préserver leur abordabilité à long terme.

Comment le FALC évalue l'abordabilité

Il **n'existe pas de montant de loyer spécifique représentant ce qui est abordable à l'échelle du pays.** Les coûts de logement, le revenu des ménages et les marchés locatifs varient grandement d'une collectivité à l'autre.

Par conséquent, le FALC tient compte à la fois de **repères nationaux cohérents et des conditions locales en matière de logement**, en accordant une importance particulière aux loyers que les locataires paient actuellement. L'objectif est d'identifier les biens immobiliers pour lesquels la propriété collective permet de maintenir une certaine abordabilité et de réduire le risque d'expulsion des locataires ou de hausse importante des loyers.

Le FALC tient compte de l'abordabilité globale d'un bien immobilier, notamment :

- les loyers actuels par rapport au marché local et au prix moyen des loyers;
- le revenu des locataires et des ménages de la région;
- le niveau d'abordabilité de l'ensemble du bien immobilier;
- la superficie des logements et les types de chambres;
- la durée des baux en cours;
- les besoins en matière de logement et les conditions du marché local;
- l'abordabilité qui serait préservée grâce à la propriété collective.

Tous les logements d'un immeuble n'ont pas à être loués au même prix ou à présenter le même niveau d'abordabilité. Le FALC prend en compte l'ensemble de ces facteurs pour évaluer si l'abordabilité globale est préservée.

Critère national de présélection

À titre de critère général, le FALC évalue si au moins **40 % des logements d'un bien immobilier sont offerts à un prix abordable, c'est-à-dire correspondant à 30 % du revenu médian des ménages locataires selon les données de 2019**, conformément aux paramètres d'abordabilité établis par Maisons Canada et tient compte des conditions du marché local. L'objectif est de préserver l'abordabilité lorsque les loyers existants sont déjà inférieurs à ceux du marché, tout en reconnaissant que les immeubles locatifs peuvent, au moment de l'acquisition, comprendre une combinaison de niveaux de loyer.

Au moins 40 % des logements doivent répondre à ce critère, lequel offre un point de repère national tout en permettant d'adapter les seuils d'abordabilité au revenu des locataires et aux types de logements de chaque région.

Le respect de ce critère constitue un indicateur important de la pertinence de l'acquisition, mais ne détermine pas à lui seul l'admissibilité. Le bien immobilier doit également être abordable dans le contexte du marché locatif local.

Objectif national en matière d'abordabilité du portefeuille immobilier

Le FALC travaille également à l'atteinte de l'objectif d'abordabilité du FCPL, établi par Maisons Canada selon lequel **au moins 25 % des logements acquis à l'échelle nationale doivent être abordables pour les ménages à faible revenu**, soit les ménages dont le revenu représente jusqu'à 50 % du revenu médian des ménages de la région.

Il s'agit d'un objectif pour le **portefeuille global, et non d'un seuil obligatoire pour chaque acquisition.** Le FALC évalue la contribution de chaque acquisition à cet objectif national, en tenant compte de son abordabilité à l'échelle locale, de la composition des logements, de son incidence sur les locataires et de sa valeur globale sur le plan du logement.

Diversité des contextes du marché du logement

Le FALC peut prendre en considération des acquisitions qui ne répondent pas au critère de présélection général lorsque celui-ci ne reflète pas adéquatement l'abordabilité ou la valeur des logements préservés.

Ces acquisitions peuvent notamment viser des propriétés principalement composées de logements de grande taille destinés aux familles, des propriétés rurales ou éloignées pour lesquelles les données standard sur le revenu sont limitées, des structures résidentielles atypiques, ou encore des propriétés pour lesquelles d'autres éléments fiables démontrent des résultats particulièrement favorables en matière d'abordabilité et de protection des locataires.

Toute exception doit être étayée par des éléments de preuve suffisants démontrant que l'acquisition permet de préserver une abordabilité significative compte tenu des ménages, des types de logements et du marché locatif desservi.

3. Comment nous investissons

Le FALC utilise les capitaux du FCPL pour aider à combler l'écart entre le financement que peut assurer à long terme un fournisseur de logements communautaire admissible et le capital total requis pour acquérir et conserver un bien immobilier.

Le financement accordé aux fournisseurs de logement préqualifiés peut inclure une combinaison de ce qui suit :

- **Prêt remboursable :** Financement dont le remboursement est prévu, notamment par l'entremise d'un refinancement à l'issue d'une période de 10 ans. Le capital remboursable permet au FALC de réinvestir les fonds dans de futures acquisitions et d'accroître progressivement l'incidence du Fonds.
- **Prêt-subvention :** Financement pouvant faire l'objet d'une exonération de remboursement lorsque le bénéficiaire respecte les engagements en matière d'abordabilité et les autres conditions liées au financement.

Le financement du FCPL est généralement jumelé à un prêt hypothécaire commercial de 10 ans et peut être complété par du financement ou des investissements provenant d'autres gouvernements, de partenaires ou du fournisseur de logements lui-même. Cette approche permet de mobiliser d'autres sources de financement et de protéger un plus grand nombre de logements.

Acquisition et renouvellement

Le capital du FCPL peut servir à financer à la fois **l'acquisition du bien immobilier** et **les travaux de rénovation admissibles nécessaires pour en assurer la viabilité à long terme**.

Le FALC examine l'état du bâtiment, l'ampleur et l'échéancier des rénovations requises, et détermine si le plan d'investissement proposé permet d'utiliser les fonds de manière responsable. Le financement des travaux de rénovation vise à garantir le caractère sécuritaire, la durabilité et la viabilité financière à long terme du bien immobilier, tout en assurant une utilisation efficace des fonds du FCPL.

Co-investissement

Le FALC collabore avec les gouvernements, des partenaires locaux, des investisseurs privés et à impact social, ainsi que des organisations philanthropiques afin de créer des possibilités de co-investissement avec le FCPL.

Le co-investissement peut soutenir une acquisition ou un fournisseur de logement spécifique, ou fournir des fonds pouvant être mobilisés à plus grande échelle, en complément du capital du FCPL. En regroupant plusieurs sources de financement, le FALC peut élargir la portée du FCPL, aider les fournisseurs de logements communautaires à mener à bien des acquisitions viables et préserver davantage de logements abordables.

Lorsqu'un co-investissement est possible, le FALC examine comment celui-ci peut être combiné avec le financement du FCPL dans le cadre de la stratégie globale de financement d'une acquisition.

Investir partout au Canada

Le FCPL est un fonds national. L'objectif du FALC est de parvenir à des **résultats géographiquement équitables au fil du temps** plutôt que d'allouer à chaque province ou territoire un pourcentage prédéterminé du capital du FCPL.

Notre critère national prend en compte :

- où se trouvent les logements locatifs à risque au Canada, et

- le coût d'acquisition et de conservation de ces logements dans différents marchés.

Ensemble, ces facteurs nous aident à déterminer si les investissements du Fonds entraînent une répartition équitable des logements protégés à travers le Canada, tant dans les grandes que dans les petites collectivités.

Cette mesure tient compte du fait que le coût de la préservation d'un logement locatif varie d'un bout à l'autre du pays et que l'allocation de montants de financement identiques dans différentes administrations ne produirait donc pas nécessairement des résultats équitables.

Les acquisitions varient également au fil du temps. Une région peut disposer d'un solide bassin d'acquisitions viables, alors qu'une autre peut compter peu de propriétés disponibles. Ainsi, le portefeuille du FCPL peut, à différents moments, se situer au-dessus ou en dessous de ses repères géographiques.

Le FALC évalue l'équité géographique de l'ensemble du portefeuille et de l'horizon d'investissement à long terme du FALC. Chaque année ou chaque cycle d'investissement n'a pas à refléter précisément la répartition géographique du Canada.

Le FALC dispose ainsi de la souplesse nécessaire pour saisir les occasions d'acquisition intéressantes dès qu'elles se présentent, tout en continuant de veiller à ce que le FCPL bénéficie à l'ensemble des collectivités du pays.

4. Notre processus décisionnel en matière d'investissement

Le FALC suit un processus par étapes qui permet aux organisations de confirmer leur admissibilité et leurs compétences avant d'entreprendre le travail plus détaillé requis pour une acquisition donnée.

1. Préqualification des organismes

Les fournisseurs de logements admissibles suivent d'abord un processus de préqualification. Cela permet de confirmer leur admissibilité de base au programme et d'évaluer s'ils disposent de la gouvernance, de la situation financière et de la capacité organisationnelle nécessaires pour y participer.

Le processus de préqualification peut être suivi en tout temps et nécessite généralement **d'une à trois semaines**.

2. Demande et évaluation du bien immobilier

Les organismes préqualifiés peuvent présenter des projets d'acquisition spécifiques.

Le FALC évalue les demandes au moyen d'un cadre uniforme qui prend en compte divers facteurs, notamment :

- l'abordabilité et les répercussions sur les locataires;
- les capacités et l'expérience de l'organisation;
- la conformité avec le portefeuille actuel;
- la viabilité financière;
- l'état du bien immobilier et sa viabilité à long terme;
- le prix et la valeur de l'acquisition;
- l'efficacité de l'utilisation du capital du FCPL;

- la capacité à mobiliser d'autres sources de financement;
- les résultats géographiques;
- les résultats en matière de leadership, de partenariats et de logement pour les Autochtones;
- la contribution stratégique plus large au secteur du logement[2].

Cette étape permet de repérer les acquisitions qui contribuent à l'atteinte des objectifs du FCPL en matière de logement et qui présentent une voie réaliste vers une réalisation réussie et une exploitation à long terme.

Les demandes sont recueillies dans le cadre de **cycles de dépôt réguliers**, avec des **dates limites fixées environ tous les deux mois**. Cela permet au FALC d'évaluer les demandes et aux demandeurs préqualifiés de mener à bien les vérifications nécessaires avant qu'une décision finale concernant l'investissement ne soit prise.

3. Vérification préalable et souscription

Les propositions retenues font ensuite l'objet d'une analyse financière et immobilière détaillée.

Les demandeurs doivent soumettre au FALC, pour toute acquisition potentielle, un dossier complet de vérification préalable et de souscription, comprenant notamment :

- les preuves de titres;
- une lettre d'intention émanant du prêteur ou d'autres sources de financement;
- une évaluation de l'état d'un bâtiment;
- une évaluation environnementale de site de phase 1;
- une évaluation réalisée par un tiers;
- un historique des données relatives aux services publics;
- les documents relatifs à la taxe foncière;
- une soumission d'assurance;
- un document d'acquisition provisoire actualisé;
- tout autre relevé pouvant être requis pour le bien immobilier donné.

Parallèlement, le FALC et ses partenaires financiers évaluent la situation financière de l'organisme, les résultats d'exploitation et l'état du bien immobilier, le financement proposé et les besoins en capitaux, ainsi que la capacité du bien immobilier à demeurer à la fois financièrement viable et abordable.

Lorsqu'un prêt remboursable est impliqué, le partenaire attitré du FALC pour la mise en place des prêts procède également à un examen de solvabilité indépendant par l'intermédiaire de sa commission de crédit.

Le processus de vérification préalable et de souscription prend généralement de **quatre à six semaines**.

[2]La valeur stratégique en matière de logement désigne la manière dont le projet d'acquisition peut maximiser les retombées du financement afin de faire progresser les objectifs visant à offrir aux collectivités des logements abordables, sécuritaires et abordables.

4. Décision d'investissement

Une fois l'évaluation et la souscription menées à bien, la proposition est soumise au **comité d'investissement** du FALC, qui détient le pouvoir de décision final concernant les investissements du Fonds. Le comité examine la proposition dans son ensemble, notamment son incidence sur l'abordabilité, sa viabilité et sa structure financières, et sa durabilité.

Aucun critère ne détermine à lui seul l'approbation. Le FALC évalue la pertinence globale du projet d'acquisition et sa contribution aux objectifs et au rendement à long terme du FCPL.

Le comité d'investissement se réunit environ **tous les deux mois** afin de se pencher sur les acquisitions qui ont franchi avec succès les étapes d'évaluation et de souscription.

5. Gestion responsable et réinvestissement : que se passe-t-il après l'investissement?

Le travail du FALC se poursuit après la finalisation d'une acquisition.

Les bénéficiaires d'un financement du FCPL s'engagent à long terme à garantir l'abordabilité, l'exploitation appropriée et la gestion responsable des logements qu'ils acquièrent. Le FALC assure le suivi de ses investissements au moyen de rapports réguliers sur les propriétés afin de confirmer que ces engagements continuent d’être respectés et que les fonds publics sont gérés de manière responsable.

Voici ce qui fait l'objet d'un suivi :

- le respect continu des engagements en matière d'abordabilité et de protection des locataires;
- les résultats financiers et les obligations relatives au financement;
- l'achèvement des travaux de renouvellement des immobilisations approuvés;
- la gestion responsable du bien immobilier et des actifs;
- les réserves et la préparation requises en vue d'un refinancement futur;
- les rapports financiers, d'impact et de conformité.

Pour les organisations qui reçoivent plusieurs financements du FALC au fil du temps, l'historique en tant que propriétaire et exploitant est également prise en compte. Lorsqu'il envisage de futurs investissements, le FALC peut prendre en compte la manière dont une organisation a réussi à maintenir l'abordabilité des logements, à gérer ses propriétés, à réaliser les travaux d’immobilisation et à respecter ses obligations en matière de rapports et ses engagements financiers.

Réinvestissement du capital dans de futures acquisitions

Le FCPL repose notamment sur la réutilisation d'une partie du capital investi dans de futures acquisitions.

Les prêts remboursables sont structurés en tenant compte de la santé financière à long terme de la propriété et de sa capacité à être refinancée. Lorsque le capital est remboursé ou récupéré dans le cadre d'un refinancement ultérieur, le FALC peut le réinvestir pour aider les fournisseurs de logements communautaires à acquérir davantage de logements locatifs abordables.

Cela crée un cercle vertueux de responsabilisation communautaire consistant à protéger les logements abordables, à les gérer de manière responsable au fil du temps et à réinvestir les capitaux pour préserver davantage de logements à long terme.