

Obtenir des résultats sociaux grâce aux capitaux privés

Michael Oxley

Conférence nationale sur le logement, Ottawa

Débat en plénière le 22 novembre 2018

Comment les gouvernements – central et locaux – peuvent-ils inciter les détenteurs de capitaux privés à fournir des logements sociaux (et d'autres services à la communauté)?

1. Encourager l'arrivée de grossistes de la finance sociale
2. Favoriser les associations d'habitation qui empruntent dans le secteur privé pour produire des résultats sociaux
3. Utiliser le plan d'aménagement du territoire pour encourager l'implantation de logements abordables et la mixité des modes d'occupation dans les collectivités
4. Utiliser des allègements fiscaux pour inciter le recours aux capitaux privés pour offrir aux ménages à faible revenu des logements locatifs au loyer inférieur au marché

Encourager l'arrivée de grossistes de la finance sociale

Exemples :

2012 – Le gouvernement britannique a utilisé une somme de 400 millions de livres provenant des soldes non réclamés de comptes bancaires pour capitaliser Big Society Capital (BSC), « le premier grossiste en finance sociale au monde ». BSC réunit des bailleurs de fonds et des entreprises à vocation sociale.

BSC a investi plus de 434 millions de livres et emprunté plus de 666 millions en capitaux privés pour la finance sociale. Ainsi, c'est plus de 1,1 milliard de livres en capitaux qui sont mis à la disposition d'organismes à vocation sociale.

Big Society Capital

Investissement dans le logement de 400 millions de livres jusqu'à présent
Plus de 2 000 personnes vivent dans des logements convenables

Financement d'œuvres de bienfaisance et d'entreprises sociales afin de fournir des logements spécialisés à des personnes vulnérables et d'explorer d'autres moyens de procurer des logements plus abordables et des logements de transition afin que les sans-abri puissent passer d'un logement temporaire à un logement abordable à long terme.

Favoriser les associations d'habitation qui empruntent dans le secteur privé

Exemple : associations d'habitation en Angleterre

- Réglementation stricte qui réduit les risques de crédit
- Cautionnements de prêts
- Permettre et faciliter l'emprunt auprès des banques et l'émission d'obligations par les grandes associations
- Collaboration avec un organisme de regroupement pour le financement de logements abordables (comme la UK Housing Finance Corporation)

Associations d'habitation en Angleterre

Secteur privé indépendant, organismes sans but lucratif.

Les facilités d'investissements privés totalisent 78,5 milliards de livres en Angleterre et 85 milliards pour l'ensemble du Royaume-Uni. En Angleterre, 1 775 associations d'habitation gèrent 2,4 millions de logements. Ces associations ont produit 41 556 logements en 2017-2018.

La finance privée représente la principale source d'investissement. Pour l'octroi de prêts, ce sont les banques et les associations d'épargne immobilière qui prédominent. Les plus grandes associations d'habitation ont émis leurs propres obligations. Les plus petites ont accès aux marchés financiers par l'intermédiaire d'organismes de regroupement, dont le plus important est The Housing Finance Corporation (THFC).

The Housing Finance Corporation (THFC)

THFC obtient des fonds provenant d'émissions d'obligations et de prêts bancaires, y compris de la Banque européenne d'investissement (BEI). THFC prête à des associations d'habitation. Les prêts sont garantis par les actifs de l'association. THFC re-prête principalement par voie de créances à long terme à plus de 170 associations d'habitation partout au Royaume-Uni.

THFC a administré le programme gouvernemental de garantie de logements abordables « Affordable Housing Guarantee Scheme (AHGS) » de 2013. THFC réduit le coût du financement privé pour la création de logements abordables, ce qui permet de réduire les montants dépensés en subventions.

Utiliser le plan d'aménagement du territoire pour encourager l'implantation de logements abordables et la mixité des modes d'occupation dans les collectivités

- Exemple – Mécanisme de l'article 106 (*Section 106*) en Angleterre
- Interfinancement par l'intermédiaire d'un processus d'aménagement privé visant à fournir des logements sociaux locatifs et de propriétaire-occupant à faible coût.
- Le mécanisme de l'article 106 représente plus de 40 % des logements abordables mis en chantier en 2016-2017.
- Les ententes en vertu de l'article 106 ont entraîné des négociations pour chaque site entre l'autorité en matière d'urbanisme et les promoteurs privés. Les négociations tiennent compte des évaluations des besoins locaux en matière de logement et de la viabilité du projet.
- Le résultat est une combinaison de logements abordables et de logements au prix du marché dans de nouveaux quartiers résidentiels.

Utiliser des allégements fiscaux pour encourager le recours aux capitaux privés pour offrir aux ménages à faible revenu des logements locatifs à un loyer inférieur au marché

Beaucoup d'exemples partout dans le monde

France – Incitatif fiscal « Louer abordable ». Déduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 85 % du revenu locatif, selon l'endroit, les loyers et les revenus des locataires. Favorise la location aux ménages à faible revenu à des loyers inférieurs au marché.

États-Unis – *Low Income Housing Tax Credits (LIHTC)* (crédits d'impôt pour logements destinés aux personnes à faible revenu). Avantages fiscaux fédéraux pour ceux qui investissent dans la production de logements destinés à des locataires à revenus restreints et dont les loyers sont limités. Les restrictions sur les revenus et les loyers s'appliquent pendant 30 ans ou plus. Les crédits d'impôt des promoteurs peuvent être « vendus » à d'autres investisseurs.

<http://www.cchpr.landecon.cam.ac.uk>