



# L'ATTRAIT DES HYPOTHÈQUES SUR 30 ANS

Plus de logements et une meilleure nuit de sommeil

Conférence de l'Association du logement sans but lucratif du Nouveau-Brunswick

Le 10 mai 2019



Housing  
*Investment*  
Corporation



# QUI SOMMES-NOUS ET COMMENT POUVONS-NOUS AIDER?

Shayne Ramsay

Président du conseil, Housing Investment Corporation

Directeur général, BC Housing

# À PROPOS DE LA HPC HOUSING INVESTMENT CORPORATION

## Nouveau prêteur canadien spécialisé dans le secteur du logement abordable

- Trois partenaires fondateurs
  - BC Housing
  - Manitoba Housing
  - Housing Services Corporation (Ontario)
- Notre ADN : partenariat pour le logement au Canada
  - Réseau des directeurs généraux du secteur du logement abordable
  - Plus de 250 000 logements au Canada



# NOTRE ÉQUIPE

PAMELA HINE  
Administratrice, HIC  
Présidente, Yukon Housing  
Corp.

SHAYNE RAMSAY  
Président du conseil,  
HIC  
Directeur général, BC  
Housing

SARAH WOODGATE  
Administratrice, HIC  
Présidente, Calgary Housing  
Company

CAROLYN RYAN  
Administratrice, HIC  
Chef de l'exploitation par intérim,  
Manitoba Housing

HOWIE WONG  
Directeur, général, HIC  
Directeur général, Housing  
Services Corp.

JOSHUA BROADHEAD  
Souscripteur en chef,  
HIC  
Directeur du  
développement, BC  
Housing

TERRY KOZAK  
Souscripteur principal,  
HIC  
Analyste principal des  
politiques, Manitoba  
Housing

ALFRED CHUANG  
Directeur financier,  
HIC



Housing  
Investment  
Corporation

# RENFORCER LE SECTEUR DU LOGEMENT ABORDABLE

Un problème **mondial**

- 2025 : **1,6 milliard de personnes** → logement inadéquat
  - **400 millions** dans les pays développés
- **16 billions \$** → pour combler le manque de logements
  - **Plus de 2 billions** pour le Canada et les États-Unis



# RÉSoudre LE PROBLÈME MONDIAL

## Recommandations du rapport McKinsey

1. Libérer les terres du gouvernement
2. Réduire les coûts de construction
3. Accroître l'efficacité des opérations
4. **Créer de meilleures solutions financières**



# LA RÉALITÉ CANADIENNE

ENGAGEMENT DU  
GOUVERNEMENT  
FÉDÉRAL OU DE LA  
SCHL : 16 MILLIARDS \$



BESOIN POUR LES DIX  
PROCHAINES ANNÉES :  
DE 72 À 121 MILLIARDS \$  
ENVIRON

## Difficultés auxquelles se heurte le secteur

- Il est très diversifié.
- Il est surtout composé d'organismes communautaires.
- Le financement est loin de se retrouver dans la zone de confort de ces organismes.

# UNE VISION POUR LE SECTEUR

## Les réalités d'aujourd'hui

- Vieillesse des infrastructures
- Fin de vie utile
- Nécessite des milliards de dollars
- Financement gouvernemental déséquilibré

## Notre vision

- Autosuffisance opérationnelle
- Maximiser les atouts
- Faire preuve d'entrepreneuriat
- Plus de logements abordables

# PORTÉE ET VISION PANCANADIENNES

- Une initiative sectorielle
  - Étude de faisabilité financée par les membres de Housing Partnership Canada, la SCHL et plusieurs municipalités ontariennes
- **Outiller** le secteur pour agir
- Puissance du groupe
- Retombées exceptionnelles



# OPTIONS DE FINANCEMENT DU SECTEUR DU LOGEMENT

	Banques	Programmes d'emprunt du gouvernement	Emprunts directs sur les marchés de capitaux	Prêteur spécialisé dans le secteur du logement
Stabilité du financement continu	Ça dépend	Possiblement	Non	Oui
Peut composer avec un secteur fragmenté	Un peu	Un peu	Non	Oui
Adapté au logement social	Non	Un peu	Non	Oui
Maximise la capacité de payer du secteur	Possiblement	Oui	Oui	Oui
Faibles coûts de financement	Non	Oui	Oui	Oui

# PRÉCÉDENTS DANS LE MARCHÉ

## HOUSING FINANCE CORPORATION (ROYAUME-UNI)

- Société sans but lucratif
- Établie en 1987
- Plus de 6 milliards £ en emprunts
- Emprunts directs sur les marchés de capitaux
- Cote de crédit de A+
- Personnel de 20 employés

## TORONTO COMMUNITY HOUSING CORPORATION

- 450 M\$ en emprunts directs sur les marchés des capitaux
- Cote de crédit de AA-
- Remise en état du parc Regent

## AUTORITÉ FINANCIÈRE DES PREMIÈRES NATIONS (CANADA)

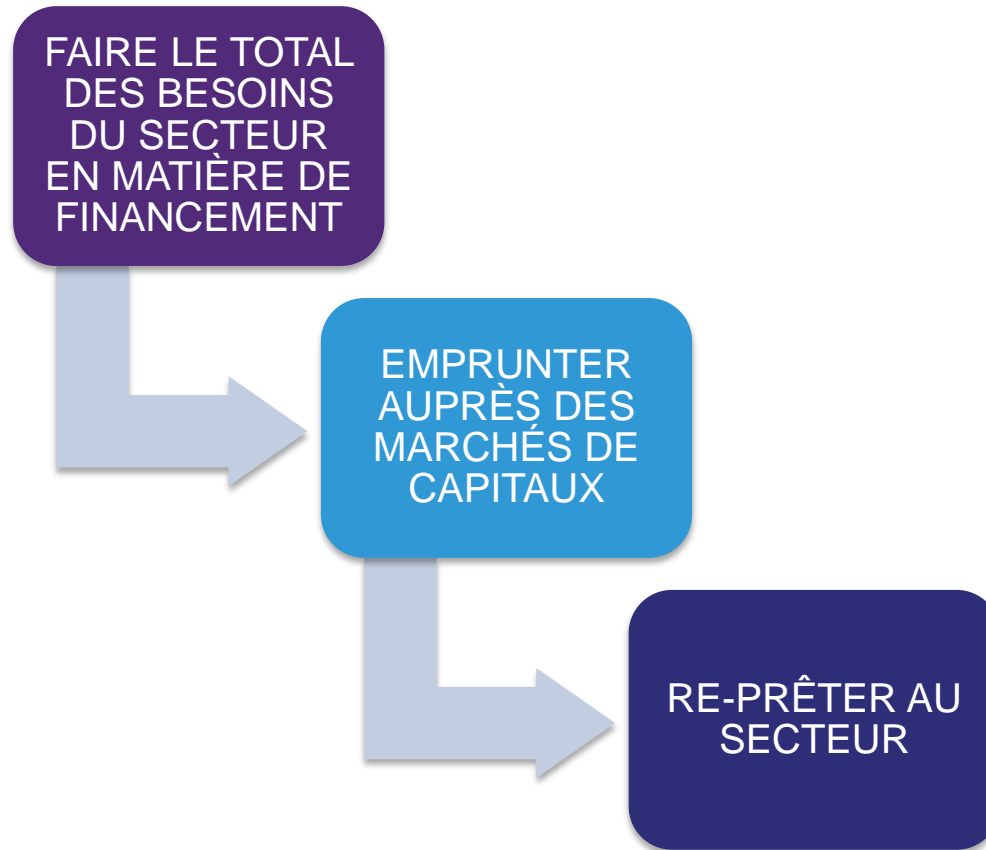
- 10 M\$ en investissement fédéral optimisé par des emprunts de 100 M\$
- Subventions d'exploitation de 60 %
- Cote de crédit de A-
- « *solide position concurrentielle dans un marché à créneau* »

# LES MARCHÉS AIMENT LE LOGEMENT ABORDABLE.

- ✓ Bien géré
- ✓ Confortable, un peu comme le gouvernement
- ✓ Secteur d'envergure mondiale
- ✓ Opinions des agences de notation



# NOTRE MODÈLE D'AFFAIRES SIMPLE



# CAPITAUX DE LA HIC

- 3 M\$ : trois partenaires fondateurs

- ✓ Opérations de démarrage



- 20 M\$ : Fonds d'innovation pour le logement abordable de la SCHL

- ✓ Rehaussement de crédit
  - ✓ Levier financier de 5 % → capacité de prêt de 400 M\$ de la HIC



# MARCHÉS DES CAPITAUX

- TD et Banque Scotia, cochefs
- Évaluation de Standard & Poor
  - Cote de crédit de A faible

## Notre expérience après la 1<sup>re</sup> ronde

- Intérêt du marché pour les obligations de la HIC
- Soutien explicite et implicite à l'endroit de la HIC



# PROCHAINES ÉTAPES

- LE TEMPS PRESSE.
- PRISE DE CONTACT AVEC LES FOURNISSEURS :
  - Chercher des fournisseurs ayant des ambitions d'avancement.
  - Travailler avec les fournisseurs pour créer des projets viables.
  - Répertorier les projets déjà en chantier ou à la veille de l'être.

**ON NE PEUT PAS  
ACCOMPLIR TOUT  
CE QU'IL Y A À  
FAIRE SANS  
TRAVAILLER  
ENSEMBLE.**

QUOTEHD.COM

Bill Richardson  
American Politician



Housing  
*Investment*  
Corporation



# SURVOL DES PROJETS DE LA 1<sup>re</sup> RONDE

Joshua Broadhead,  
Souscripteur en chef, Housing Investment Corporation  
Directeur du développement, BC Housing

# HISTORIQUE DES TAUX HYPOTHÉCAIRES : LES 50 DERNIÈRES ANNÉES



# 1<sup>re</sup> RONDE

- Axée sur les prêts hypothécaires postconstruction
- Clôturée le 22 février
- Investisseur : Canada-Vie

## Principales conditions

- Critères du Fonds d'innovation de la SCHL
- Taux fixe sur 30 ans : 4,26 %
- Taux fixe sur 40 ans : 4,415 %
- Hypothèque de premier rang
- Fonds de réserve de 6 mois pour le service de la dette



# PROJETS DE LA 1<sup>re</sup> RONDE – CAPITAL REGION HOUSING



*« La solution unique de la HIC a joué un rôle déterminant pour nous aider - Capital Region Housing et le gouvernement de l'Alberta - à établir la version définitive des ententes nécessaires à l'obtention du financement dont nous avons besoin pour élargir notre portefeuille. »*

– Greg Dewling, PDG, Capital Region Housing

# PROJETS DE LA 1<sup>re</sup> RONDE – COMMUNITY LAND TRUST



- 15 étages, 135 logements
  - 10 : hébergement de transition (programme STEP)
  - 54 : plafond de revenu applicable au logement
  - 71 : marché bas de gamme
- Revenu brut = 2,4 M\$
- Revenu net d'exploitation = 1,4 M\$
- Service de la dette = 1,25 M\$
- Ratio de couverture du service de la dette = 1,1
- Sur 40 ans
- Taux d'intérêt réel de 4,415 %

*« Les outils de financement innovateurs offerts par la HIC aideront notre secteur à mieux répondre au besoin urgent de logement abordable dans les collectivités partout au Canada. »*

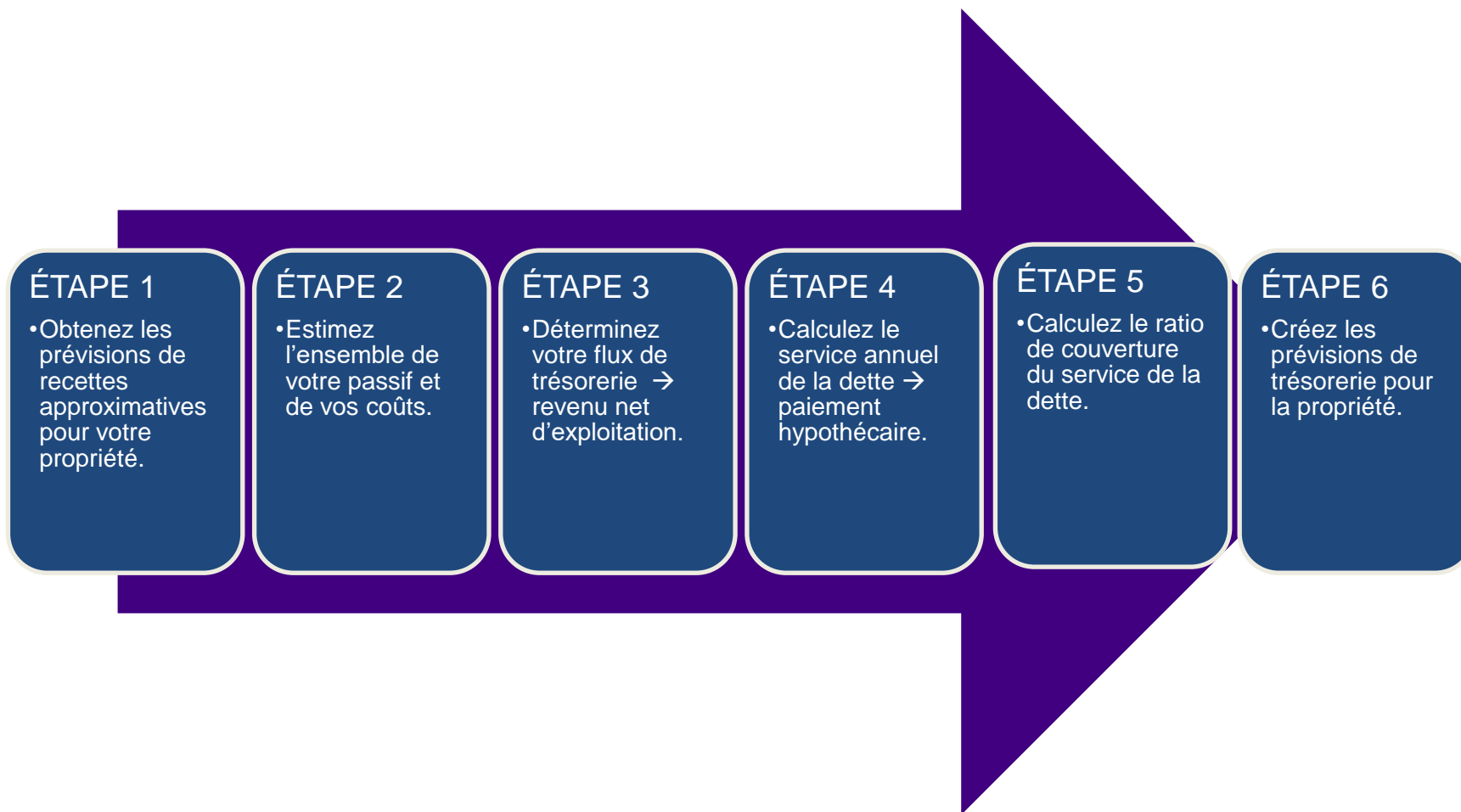
– Tiffany Duzita, directrice, Community Land Trust Foundation

# FUTURES RONDES DE FINANCEMENT

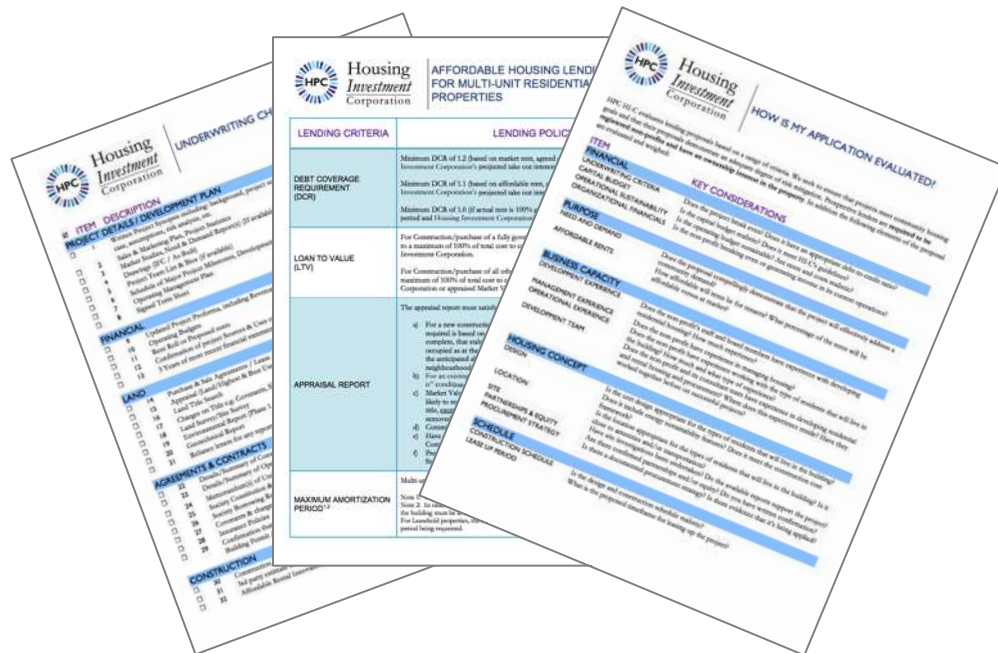
- Ronde 2 : mi-2019
  - 100 M\$ en projets
  - Sur 30, 40 et 50 ans
- Au-delà des prêts hypothécaires postconstruction
  - Construction
  - Remise en état
  - Conversion



# VOUS POUVEZ METTRE LE PROCESSUS EN BRANLE EN SUIVANT UN MODÈLE TYPE.



# RESSOURCES UTILES DE LA HIC



Ressources à

[www.housinginvestissement.ca](http://www.housinginvestissement.ca)

Moi

[jbroadhead@housinginvestment.ca](mailto:jbroadhead@housinginvestment.ca)



Housing  
Investment  
Corporation



# PARKDALE ONE : un projet financé par la HIC

Zach Ramji, directeur financier, Capital Region Housing

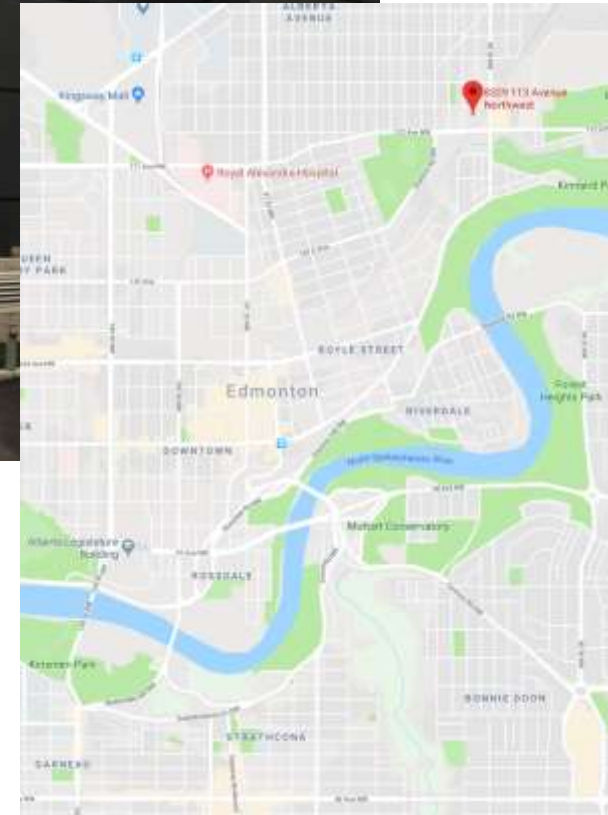
# Contexte

- Phase 1 : 66 logements terminés en 2013
- Phase 2 : 70 logements terminés en 2018
- Logements à une, deux et trois chambres
  - 20 % : pleine valeur marchande
  - 60 % : près de la valeur marchande
  - 20 % : loyer proportionné au revenu
- Les logements pour ménages à revenus mixtes sont beaucoup plus viables.



# Intégration communautaire

- ✓ Station de SLR du stade
- ✓ Ligne d'autobus de la 112<sup>e</sup> avenue
- ✓ Épicerie Save-On Foods
- ✓ Installations récréatives du Stade du Commonwealth et d'autres installations publiques de la Ville d'Edmonton
- ✓ Écoles de quartier



# Parkdale en chiffres

- Valeur établie – 28 M\$
- 136 logements, revenu mixte
- Taux hypothécaire – 4,408 % (nominal); 4,26 % (réel)
- Durée - 30 ans
- Le ratio de couverture du service de la dette de 1,20 ou plus appuie le rapatriement de 10 M\$. Le ratio réel était de 1,28.
- Revenus (bruts effectifs) – 1,37 M\$
- Dépenses – 604 k\$ ou 44 % des rev.
- Revenu net d'exploitation – 772 k\$
- Paiement de la dette (SAD) – 604 k\$
- Flux net de trésorerie – 168 k\$

# Ratios

## Flux de trésorerie....

- Revenu net d'exploitation moins service annuel de la dette
- $772 \text{ k\$} - 604 \text{ k\$} = 168 \text{ k\$}$

## Ratio de couverture du service de la dette...

Flux de trésorerie disponible pour payer les titres de créance actuels

- Revenu net / service annuel de la dette
- Calcul du ratio de couverture du service de la dette –  
 $772 \text{ k\$} / 604 \text{ k\$} = 1,28$

# Ratios

## Ratio prêt-valeur....

Une mesure qui compare le financement d'un projet au coût de construction du projet

- Calcul du ratio prêt-valeur (valeur établie)
- $10 \text{ M\$} / 27,9 \text{ M\$} = 35,78 \%$

# PERSONNES-RESSOURCES

## HOUSING INVESTMENT CORPORATION

Shayne Ramsay

Président du conseil, HIC

Directeur général, BC Housing

[sramsay@bchousing.org](mailto:sramsay@bchousing.org)

Howie Wong

Directeur général, HIC

Directeur général, Housing

Services Corp

[hwong@hscorp.ca](mailto:hwong@hscorp.ca)

Joshua Broadhead

Souscripteur en chef, HIC

Directeur du développement,

BC Housing

[jbroadhead@housinginvestment.ca](mailto:jbroadhead@housinginvestment.ca)

## CAPITAL REGION HOUSING

Zack Ramji

Directeur financier, Capital Region

Housing Corporation

[Zack.Ramji@crhc.ca](mailto:Zack.Ramji@crhc.ca)



Housing  
*Investment*  
Corporation

