



FICHE OUTIL : l'investissement responsable dans le logement abordable

17 octobre 2024

De nombreuses fondations communautaires jouent un rôle de première ligne dans la recherche de solutions locales à la crise du logement, que ce soit par des activités ou l'octroi de subventions. Plusieurs options s'offrent à votre fondation communautaire pour soutenir le logement abordable par l'investissement responsable. Cette pratique permet d'arrimer les objectifs financiers de votre fondation communautaire à sa volonté de générer des retombées sociales et environnementales, ce qui favorise des changements durables et une meilleure gestion des risques ainsi que des rendements à long terme.

Quels sont les avantages de l'investissement responsable dans le logement pour les fondations communautaires et fonds de dotation?

- Le comportement d'investissement des fondations peut contribuer à des systèmes économiques plus inclusifs, productifs et durables.
- L'investissement responsable peut avoir une influence positive sur le comportement des entreprises, sans nuire au rendement financier.
- Les fondations disposent d'outils et de pistes d'action pour limiter les répercussions négatives des investissements en immobilier sur les droits de la personne.

Quelle est l'incidence de la participation des investisseurs institutionnels sur le marché du logement?

Pour obtenir un rendement sur leur portefeuille immobilier résidentiel, les investisseurs misent sur les loyers et la plus-value générée entre la date d'achat et la date de vente d'un actif immobilier. Plus les revenus locatifs augmentent, plus la valeur de l'actif s'accroît. Ce modèle économique de base peut menacer l'accessibilité du logement ou engendrer des pratiques qui influencent celle-ci, par exemple :

- **Les augmentations de loyer** : les propriétaires peuvent imposer à leurs locataires des augmentations de loyer supérieures au taux légal suggéré annuellement par leur province ou territoire lorsqu'ils effectuent des dépenses en capital admissibles, généralement sous forme de réparations et de remplacements.
- **La hausse des loyers** : il se peut que les propriétaires augmentent considérablement le loyer entre deux locataires, surtout si l'unité a été rénovée.

L'investissement responsable dans le logement permet aux investisseurs d'assumer leurs responsabilités liées aux droits de la personne, en plus de remédier au risque systémique que posent les inégalités croissantes en matière de logement et de limiter les risques matériels, réglementaires, opérationnels et de



réputation dans leur portefeuille immobilier. De plus, une offre de logement abordable entraîne certains avantages pour les investisseurs institutionnels.

Les principes en matière d'investissement responsable dans le logement

Les [principes et le cadre progressif pour l'investissement responsable dans le logement](#) proposés par SHARE visent à guider les investisseurs dans leur démarche pour protéger le droit humain à un logement convenable. Ce document constitue une version provisoire à des fins de discussion. Voici les principes suggérés :

- Respecter le droit humain à un logement convenable
- Intégrer le droit au logement aux cadres ESG et d'investissement responsable
- Ne pas investir dans les stratégies qui dépendent de l'exploitation ou de l'expulsion des locataires à faible revenu
- Faire valoir les principes d'égalité et d'accès non discriminatoire à un logement convenable tout au long du processus d'investissement immobilier
- Encourager les résidents à participer activement aux décisions concernant leur logement
- Divulguer publiquement les actifs immobiliers résidentiels détenus
- Trouver des occasions d'affecter des capitaux à des projets novateurs de logement abordable (sujet à suivre)
- Garantir une passation de marchés et un approvisionnement responsables

Comment les fondations communautaires peuvent-elles passer à l'action?

Votre comité d'investissement dispose de plusieurs options pour arrimer le portefeuille de placements de votre fondation à sa mission. Voici quelques mesures que vous pouvez prendre en ce sens.

- **Le cadre d'investissement** : définissez une philosophie d'investissement pour mieux arrimer les pratiques de la fondation ou du fonds de dotation à sa mission. De plus, révissez régulièrement la déclaration de politique sur les investissements.
- **La responsabilisation des gestionnaires** des actifs : faites participer votre gestionnaire des actifs aux efforts pour rendre le logement abordable.
- **La mobilisation des entreprises** : encouragez votre gestionnaire ou fournisseur de services à solliciter la participation des sociétés immobilières dans votre portefeuille.



Fondations communautaires du Canada remercie **Tamara Herman** pour sa collaboration à la création de cette fiche outil destinée aux fondations communautaires. Pour obtenir d'autres ressources et informations, veuillez visiter le <https://share.ca> (en anglais).