

CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

PROJECT PROFILE

St. Clare's Multifaith Housing Society

Toronto, Ontario

Through community partnerships and a unique administrative approach, a small non-profit organization provides safe, affordable housing for homeless and hard to house tenants in Toronto. St. Clare's Multifaith Housing Society owns and operates four buildings in the city's downtown core. The organization provides the building infrastructure and property management while partner agencies provide appropriate supports to tenants.

"We are a landlord with a capacity building model that helps tenants be successful," explained Andrea Adams, Operations Manager. "Our model ensures that support costs are covered by one of our 16 partner agencies who place their clients as our tenants. This allows each partner organization to focus on what it does best and to pool resources efficiently."

Highlights

St. Clare's Multifaith Housing uses innovative administrative procedures and community partnerships to provide affordable housing with supports to people in Toronto who have experienced homelessness. The organization acts as a landlord while partners refer tenants and provide supports.

Client group: People who are homeless or at risk of becoming homeless

Developer: St. Clare's Multifaith Housing Society

Number of units: 383

Tenure: Rental, a mix of market, rent-g geared-to-income and shelter-rate

Who was involved? Government of Canada (CMHC), Province of Ontario (Ministry of Municipal Affairs and Housing), City of Toronto, St. Clare's Multifaith Housing Society, Community Living Toronto, Sistering, FCJ Refugee Centre, Supporting Our Youth, Seaton House, Margaret's Housing and Community Support Services, Fife House, Family Service Toronto, University Health Network, Houselink, Streets to Homes, Jewish Family and Children's Services, West Neighbourhood Centre – The Meeting Place, Fred Victor, Bellwoods Centres, Madison Community Services

The Affordable Housing Solution

St. Clare's first housing project was the conversion of a medical building at 25 Leonard Avenue to 51 apartments in 2001. In 2006, St. Clare's added two more storeys with 26 apartments to the building.

In 2004, the organization purchased a former Avenue Road Hotel and retrofitted it into 96 bachelor apartments. In 2011, St. Clare's partnered with Verdiroc Development Corporation to complete an 18-storey, mixed-income building with 190 apartments. More

22-06-15



68329

Canada 


CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

recently, St. Clare's opened Monaco Place in December 2012, with 20 affordable apartments.

Tenants include vulnerable populations, including people with HIV/AIDS, mental health issues, physical disabilities and people who have experienced homelessness.

All of the projects received capital funding from the City of Toronto. CMHC supported the development of the project in the early stages of proposal development through interest-free Proposal Developing Funding (PDF) loans totalling \$153,000, with a portion of the funding being forgivable, and \$10,000 in Seed Funding. The balance of the capital is provided through conventional mortgage financing and St. Clare's equity.

Rents provide 95 per cent of the organization's income and operating costs, including staffing. While rents are set at market rates, rent supplements from the City of Toronto allow St. Clare's to provide rent-geared-to-income units. Building improvements, such as new phone systems, kitchens for the Avenue apartments and children's play areas, have been funded through corporate sponsorship and fundraising. The organization also uses fundraising to cover tenant programming.

While the organization continues to seek new properties and funding opportunities, it always considers operating costs first.

For example, St. Clare's maintains a lean administrative structure, with most of the executive staff working part-time. All cleaning and property maintenance services are provided by St. Clare's employees rather than being outsourced. The four buildings are clustered within a



Figure 1 St. Clare's first housing project was the conversion of a medical building at 25 Leonard Avenue, now affordable housing with 77 units.



Figure 2 In 2004, the organization purchased the former Avenue Road Hotel and retrofitted it into 96 bachelor apartments.

4-kilometre (2.5-mile) radius for efficient and effective property management. Tenant council meetings, held three times per year, encourage occupants to identify capital priorities.

“So many projects have difficulty because they obtain capital funding to acquire a building but have inadequate operating

budgets. We start at the bottom. We budget what it costs to operate the building and then determine the capital requirements based on the cash flow available to carry debt,” Adams said.

Each building has a full-time community and partnership coordinator (CPC) who is a trained mental health clinician.

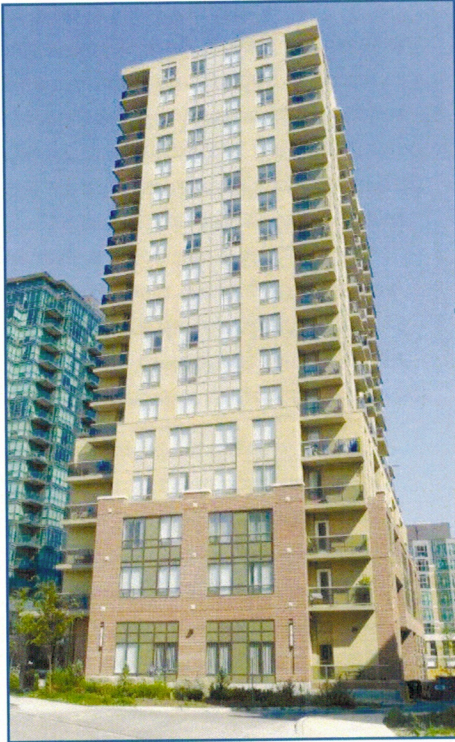


Figure 3 In 2011, St. Clare's partnered with Verdiroc Development Corporation to complete an 18-storey, mixed-income building with 190 apartments.

The CPC liaises with the partner agency to ensure it meets its support commitment. The partnership coordinator also provides mediation, crisis intervention and support to on-site, tenant-led programs.

The partnership also assists St. Clare's in its goal of eliminating rent arrears, costly evictions and vacancies and to streamline apartment turnover.

If tenants fail to pay the month's rent, for example, they have one week to demonstrate their capacity to address the issue independently.

The partner agency becomes involved in

CMHC Contact

Contact a representative of CMHC's Affordable Housing Centre
www.cmhc.ca/contactahc




Figure 4 This former church was transformed into 20 affordable housing units and opened in 2012.

the second week if required. Evictions are extremely rare, Adams said, because there are several opportunities to correct problems early, before arrears accumulate. The model allows St. Clare's to act as a landlord while compassionate support is provided by the partner agency. Tenant expectations and obligations are outlined in St. Clare's *Healthy Tenancies, Healthy Communities* policy.

"The purpose of the policy is to ensure everybody gets a good night's sleep and feels safe and secure in our buildings at all times," Adams explained. "It reassures other tenants that problems that interfere with this commitment will be addressed."

For the past 10 years, St. Clare's has collected data on the success of their housing model, including measures such as health indicators and community connection, for which it is seeking a partner to help with the analysis. Tenants voluntarily participate in interviews every 18 months. The goal is to share the intelligence with others in the housing sector who are interested in meeting affordable housing needs and build a business case for the investment in affordable housing.



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PROFIL DE L'ENSEMBLE

St. Clare's Multifaith Housing Society

Toronto (Ontario)

À Toronto, des partenariats formés avec des organismes communautaires et une démarche administrative unique aident un petit organisme sans but lucratif à fournir des logements sûrs et abordables à des personnes sans abri ou difficiles à loger. La St. Clare's Multifaith Housing Society possède quatre immeubles au centre-ville et en assure la gestion. L'organisme s'occupe de l'infrastructure résidentielle et de la gestion immobilière, alors que les organismes partenaires assurent les services de soutien appropriés pour les locataires.

« En tant que propriétaire-bailleur, notre société s'est donné un modèle de renforcement des capacités qui contribue à la réussite des locataires, explique Andrea Adams, directrice des opérations. Notre modèle fait en sorte que les coûts des services de soutien que nous offrons sont couverts par l'un de nos 16 organismes partenaires qui nous demandent de loger leurs clients.

Points saillants

St. Clare's Multifaith Housing a recours à des procédures administratives innovatrices et met à contribution des partenariats communautaires pour offrir des logements abordables et des services de soutien aux résidents de Toronto ayant connu l'itinérance. L'organisme agit à titre de propriétaire-bailleur, tandis que ses partenaires placent les locataires et se chargent de fournir les services.

Clientèle : Personnes sans abri ou risquant de se retrouver sans domicile

Promoteur : St. Clare's Multifaith Housing Society

Nombre de logements : 383

Mode d'occupation : Location – loyers du marché, loyers proportionnés au revenu et loyers au taux d'hébergement en refuge

Partenaires : Gouvernement du Canada (SCHL), Province de l'Ontario (ministère des Affaires municipales et du Logement), Ville de Toronto, St. Clare's Multifaith Housing Society, Community Living Toronto, Sistering, FCJ Refugee Centre, Supporting Our Youth, Seaton House, Margaret's Housing and Community Support Services, Fife House, Family Service Toronto, Réseau universitaire de santé, Houselink, Streets to Homes, Jewish Family and Children's Services, West Neighbourhood Centre – The Meeting Place, Fred Victor, Bellwoods Centres, Madison Community Services

Ainsi, chacun des partenaires peut se consacrer à ce qu'il fait de mieux et peut mettre en commun les ressources efficacement. »

Une solution pour la production de logements abordables

Le premier ensemble d'habitation de St. Clare's a été créé en 2001 suite à la conversion d'un immeuble médical situé

22-06-15



68329

Canada 



SCHL  CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

au 25, avenue Leonard, afin d'y aménager 51 appartements. Puis, en 2006, St. Clare's y a ajouté deux étages comptant 26 appartements.

En 2004, l'organisme s'est porté acquéreur d'un ancien hôtel appelé Avenue Road pour y aménager 96 studios. Par la suite, en 2011, St. Clare's s'est associée avec Verdiroc Development Corporation afin de réaliser un ensemble résidentiel de 18 étages comportant 190 appartements favorisant la diversité des revenus. Plus récemment, Monaco Place voyait le jour en décembre 2012, ajoutant 20 appartements abordables au parc de l'organisme.

Ces logements sont occupés par des personnes vulnérables, telles que des personnes atteintes du VIH ou du sida, des personnes ayant des problèmes de santé mentale, des personnes handicapées et des personnes ayant connu l'itinérance.

Tous ces ensembles résidentiels ont reçu du financement aux fins d'immobilisations de la Ville de Toronto. Dans les premiers stades de la planification, la SCHL a octroyé pour 153 000 \$ de prêts sans intérêt au titre du Programme de financement pour la préparation de projets, une partie de cette somme étant susceptible de remise, ainsi que 10 000 \$ provenant du Programme de financement initial. Le reste des fonds est issu d'un emprunt hypothécaire ordinaire et des fonds propres de St. Clare's.

Les loyers constituent 95 % du revenu de l'organisme et permettent de couvrir les charges opérationnelles, y compris le salaire des employés. Même si les loyers sont fixés au taux du marché, les suppléments au loyer octroyés par la Ville de Toronto permettent à St. Clare's d'offrir des logements dont le loyer est proportionné au revenu des occupants. Les améliorations apportées aux bâtiments, telles que les nouveaux systèmes téléphoniques, l'ajout de cuisines aux appartements de l'immeuble

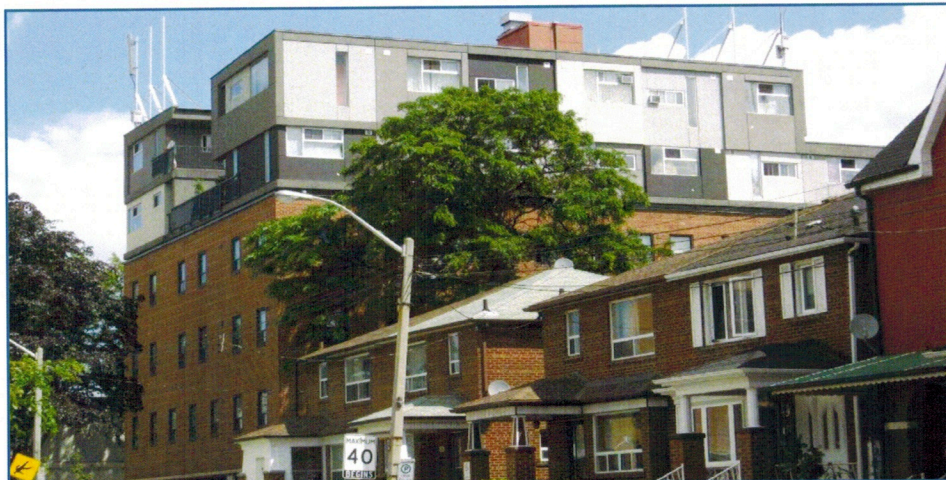


Figure 1 Le premier ensemble d'habitation de St. Clare's a été créé suite à la conversion d'un immeuble médical situé au 25, avenue Leonard, qui comprend aujourd'hui 77 logements abordables.



Figure 2 En 2004, l'organisme s'est porté acquéreur de l'ancien hôtel appelé Avenue Road pour y aménager 96 studios.

Avenue et les aires de jeux pour enfants, ont été financées au moyen de commandites et de campagnes de financement. L'organisme a aussi recours aux campagnes de financement pour couvrir les frais des programmes conçus à l'intention des occupants.

L'organisme demeure à la recherche de nouvelles propriétés et occasions de financement. Chaque fois, il commence toutefois par déterminer les charges opérationnelles.

Par exemple, St. Clare's maintient une structure administrative très simple, la plupart des membres de la direction

travaillant à temps partiel. Tous les services d'entretien et de nettoyage sont assurés par les employés de St. Clare's plutôt que d'être donnés à contrat. Les quatre immeubles se trouvent à moins de quatre kilomètres les uns des autres pour permettre une gestion efficace et efficiente des propriétés. L'assemblée des locataires, tenue trois fois par année, incite les occupants à établir les grandes priorités.

« Beaucoup d'ensembles éprouvent des difficultés, ajoute M^{me} Adams, parce que leurs propriétaires obtiennent les fonds nécessaires pour acquérir un immeuble, mais n'ont pas suffisamment d'argent

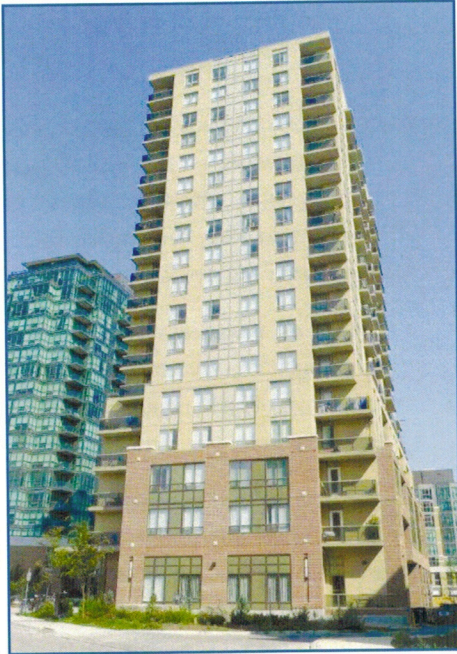


Figure 3 En 2011, St. Clare's s'est associée avec Verdiroc Development Corporation afin de réaliser un ensemble résidentiel de 18 étages comportant 190 appartements favorisant la diversité des revenus.

pour en assurer l'exploitation. Nous faisons l'inverse : nous établissons ce qu'il en coûtera pour exploiter l'immeuble convoité, puis nous déterminons combien d'argent il nous faudra en fonction des rentrées de fonds dont nous disposerons pour rembourser notre dette. »

Chaque immeuble est supervisé à temps plein par un clinicien en santé mentale qui agit à titre de coordonnateur communautaire. Cette personne sert de trait d'union entre St. Clare's et l'organisme partenaire et fait en sorte que les engagements pris en matière de soutien sont respectés. Ce coordonnateur fournit aussi des services de médiation et d'intervention en situation de crise, et il supervise les programmes organisés sur les lieux par les locataires.

Le partenariat aide aussi St. Clare's dans son objectif d'éliminer les loyers en souffrance ainsi que les expulsions et

Personne-ressource de la SCHL

Communiquez avec un représentant du Centre du logement abordable de la SCHL
www.schl.ca/contactsla



Figure 4 Ouverte en 2012, cette ancienne église a été transformée en 20 logements abordables.

les logements inoccupés qui lui coûtent cher. Il contribue aussi à simplifier la rotation des locataires.

Si les locataires manquent à leur obligation de payer leur loyer, par exemple, ils ont une semaine pour faire la preuve qu'ils pourront corriger eux-mêmes la situation. L'organisme partenaire n'aura à intervenir qu'à la deuxième semaine, s'il y a lieu. Les expulsions sont extrêmement rares, assure M^{me} Adams, car les occasions de régler les problèmes sans tarder sont nombreuses et on ne laisse pas la situation s'envenimer. Le modèle permet à St. Clare's d'agir comme un propriétaire-bailleur, et l'organisme partenaire s'occupe de fournir un soutien empreint de compassion. Les attentes de St. Clare's à l'égard des locataires et de leurs obligations sont expliquées dans un document intitulé *Healthy Tenancies, Healthy Communities* (Des gens bien logés, des communautés en santé).

« Cette ligne de conduite vise à faire en sorte que tout le monde puisse dormir l'esprit tranquille et se sentir

en sécurité en tout temps dans nos immeubles, explique Andrea Adams. Ainsi, les autres locataires ont l'assurance que les problèmes qui pourraient aller à l'encontre de cet engagement seront réglés. »

Au cours des dix dernières années, St. Clare's a recueilli des données sur la réussite de son modèle de logement, ce qui comprend des mesures des indicateurs de santé et des liens créés avec les membres de la collectivité, et elle est à la recherche d'un partenaire pour l'aider à les analyser. Les locataires se prêtent de plein gré à des entrevues qui ont lieu tous les 18 mois. Cette façon de procéder a pour but de transmettre les connaissances acquises aux autres membres du secteur de l'habitation qui souhaitent répondre aux besoins en matière de logement abordable et de prouver l'utilité d'investir dans le logement abordable.