

# Évaluation de l'Initiative des terrains fédéraux



# Résumé

## Description du programme

L'Initiative des terrains fédéraux (ITF) est une composante de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) qui permet la cession des terrains et des immeubles fédéraux excédentaires à coût réduit ou nul à des promoteurs admissibles, à des fins de logement abordable, durable, accessible et/ou socialement inclusif.

## Objectif, portée et méthodologie de l'évaluation

L'évaluation a été effectuée pour déterminer si les résultats attendus de l'ITF étaient en voie d'être atteints. Elle portait sur la période allant de la création du programme en 2018 au 31 décembre 2020, et les constatations de l'évaluation ont été éclairées par les données administratives du programme, la documentation du programme, la littérature externe, l'analyse économique, et 143 entrevues avec des informateurs clés.

## Résumé des principales constatations

- L'ITF demeure pertinente, car la nécessité d'offrir des programmes visant à accroître l'offre de logements abordables au Canada et à les réparer s'impose toujours. En réduisant le coût d'acquisition des terrains, l'ITF facilite la création de logements abordables.
- L'ITF est en voie de contribuer à ses résultats attendus, car elle permettra d'ajouter plus de 1 800 logements au parc résidentiel à court terme, ce qui comprend la réparation et le renouvellement de plus de 60 logements et la création de plus de 800 logements abordables, et soutiendra environ 6 700 logements au total à long terme.
  - Elle favorisera l'inclusion sociale et l'inclusion économique au moyen de logements accessibles, d'ensembles situés à proximité des commodités, d'ensembles à loyers mixtes et d'ensembles offrant des mesures de soutien et des services intégrés. Elle permettra également de créer des logements écoénergétiques.

- L'ITF devrait contribuer aux résultats communs de la SNL et aux priorités de la Société.
  - On s'attend à ce que les ensembles ayant fait l'objet d'un engagement à ce jour contribuent à la croissance économique du Canada grâce à l'ajout d'environ 567 millions de dollars dans le produit intérieur brut (PIB) et à la création de 5 300 emplois.
  - Elle soutiendra les ensembles qui visent à offrir des logements destinés aux groupes vulnérables prioritaires, aux femmes et à leurs enfants et aux Autochtones ou faisant l'objet d'un engagement à leur égard.
  - Elle a mis en œuvre des initiatives visant à accroître la participation des Autochtones à l'ITF et sa contribution à une meilleure réponse aux besoins des groupes autochtones en matière de logement.
- De façon générale, les gardiens et les demandeurs connaissent l'ITF, sont incités à y recourir et se disent satisfaits du programme.
- La plupart des exigences du programme ne sont pas perçues comme des obstacles à la participation à l'ITF, et les demandeurs ont indiqué que la possibilité de cumuler les sources de financement de la SNL était un atout.
- La rapidité de la plupart des processus de l'ITF est perçue comme étant raisonnable et comparable à celle des autres programmes gouvernementaux et d'acquisition de terrains.
- La SCHL et les partenaires de mise en œuvre (Services publics et Approvisionnement Canada [SPAC], Emploi et Développement social Canada [EDSC] et la Société immobilière du Canada [SIC]) se disent satisfaits de la clarté, de la pertinence et de la définition actuelle des rôles et responsabilités.

Il y a cependant des points à améliorer, comme les défis potentiels que pose l'offre de logements abordables aux personnes dont le revenu se situe dans les tranches de revenu que le programme ne vise pas actuellement et le maintien de l'abordabilité à long terme des logements abordables. Certaines procédures du programme liées aux consultations menées auprès des Autochtones, aux processus et aux exigences du programme ainsi qu'aux critères d'admissibilité mériteraient d'être améliorées. Par exemple, les critères

de viabilité financière sont perçus comme un obstacle à la participation. L'ITF pourrait également élargir le type de logement dans le continuum qu'elle crée. De plus, l'affectation du budget de l'ITF par tranches de 20 millions de dollars par année pourrait ralentir l'acquisition de biens immobiliers, entraîner des délais et des coûts supplémentaires pour les gardiens et réduire le rendement du programme.

Voici les quatre recommandations que propose l'évaluation :

### **Recommandation 1**

Examiner les processus de l'ITF pour trouver des occasions de les simplifier afin de réduire au minimum le risque que les ensembles ne soient pas achevés par les demandeurs retenus.

### **Recommandation 2**

Examiner les critères d'abordabilité de l'ITF et envisager d'y apporter des modifications pour accroître les probabilités d'abordabilité à long terme.

### **Recommandation 3**

Examiner et envisager les modifications aux pouvoirs de financement de l'ITF afin d'assurer l'aliénation rapide des biens immobiliers fédéraux.

### **Recommandation 4**

Examiner et envisager l'adoption de mécanismes qui permettraient d'augmenter la contribution de l'ITF aux résultats et aux engagements de la SNL, de même qu'aux priorités de la Société, comme l'amélioration accrue du soutien aux ensembles destinés aux femmes et à leurs enfants, aux groupes vulnérables prioritaires et aux Autochtones.

## Table des matières

Résumé .....	2	Conclusions .....	57
Profil du programme et contexte .....	5	Recommandations .....	59
Contexte de l'évaluation et renseignements généraux .....	8	Annexe A : Liste des tableaux et des figures .....	62
Est-ce qu'il y a un besoin continu pour un programme qui accroît l'offre de logements abordables? .....	10	Annexe B : Échelle résumant les données qualitatives .....	64
Est-ce qu'il y a un besoin continu pour réaffecter les terrains et les immeubles fédéraux excédentaires? .....	15	Annexe C : Approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement dans différentes administrations .....	65
Est-ce qu'il y a un besoin continu pour un programme qui réduit le coût d'acquisition des terrains afin d'encourager la création de logements abordables? .....	17	Annexe D : Détails sur l'analyse des tranches de revenus pour lesquelles les logements abordables de l'ITF sont abordables au moment estimé de la location .....	72
Dans quelle mesure l'ITF contribue-t-elle à l'atteinte de ses résultats attendus? .....	21	Annexe E : Détails sur l'analyse des tranches de revenus pour lesquelles les logements abordables de l'ITF sont abordables au moment estimé de la location en comparaison à 2048 .....	74
Dans quelle mesure l'ITF contribue-t-elle aux résultats attendus de la SNL? .....	32	Annexe F : Description des rôles et responsabilités des diverses parties prenantes .....	76
Dans quelle mesure les proposants du programme et les gardiens connaissent-ils l'ITF, en sont-ils informés et sont-ils incités à y recourir? .....	39	Annexe G : Schéma détaillé des processus de l'ITF et durée perçue des processus .....	77
La conception et la mise en œuvre de l'ITF lui permettent-elles d'atteindre ses résultats attendus? .....	44	Annexe H : Résumé des constatations .....	81
		Références .....	83



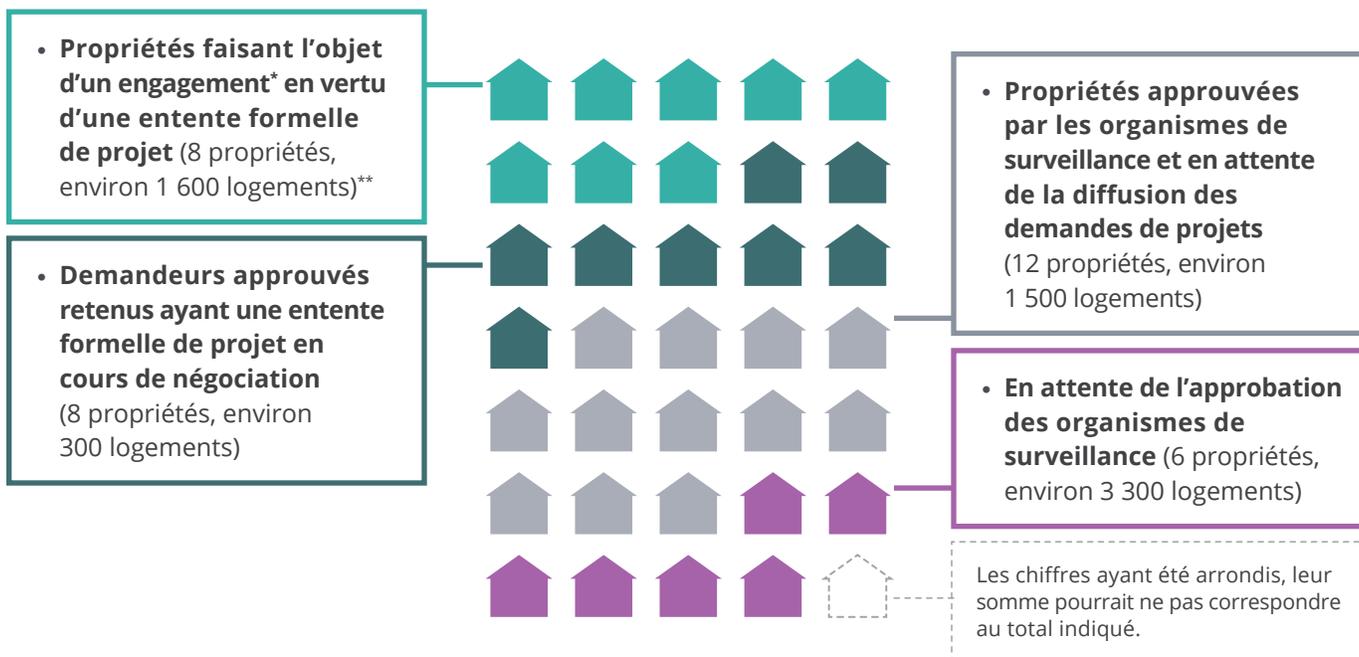
## Profil du programme et contexte

### Description du programme

- L'ITF est une composante de la SNL qui permet la cession des terrains et des immeubles fédéraux excédentaires à coût réduit ou nul à des promoteurs admissibles, pour la production de logements abordables, durables, accessibles et/ou socialement inclusifs.
- L'ITF a remplacé l'Initiative visant à mettre des biens immobiliers excédentaires fédéraux à la disposition des sans-abri (IBIEF) d'EDSC, qui a pris fin le 31 mars 2019.
- L'ITF dispose d'un budget global de 200 millions de dollars sur 10 ans (20 millions de dollars par année), soit du 1er avril 2018 au 31 mars 2028.
- L'ITF est dirigée par la SCHL avec l'appui de SPAC, EDSC, et SIC.
- La SCHL et ces partenaires siègent dans les deux comités de surveillance : le Comité sur les terrains fédéraux (CTF) et le Groupe de travail des partenaires (GTP).

**Figure 1 : Nombre de biens fédéraux excédentaires par catégorie et leur nombre de logements connexes**

À partir du 31 décembre 2020, 34 biens immobiliers fédéraux et excédentaires ont été jugés adéquats pour être utilisés à des fins de logement abordable et permettront à l'ITF de soutenir **environ 6 700 logements**.



\* Le terme « engagement » fait référence au financement affecté pour soutenir la construction ou la réparation de logements pour lesquels l'entente formelle du projet est toujours sous réserve de conditions et des approbations finales, ainsi qu'au financement pour lequel une convention de prêt officielle est dûment signée et un accord ferme de fournir du financement conformément à des modalités préalablement spécifiées est conclu.

\*\* Les logements comprennent des logements ou des lits selon les ensembles.

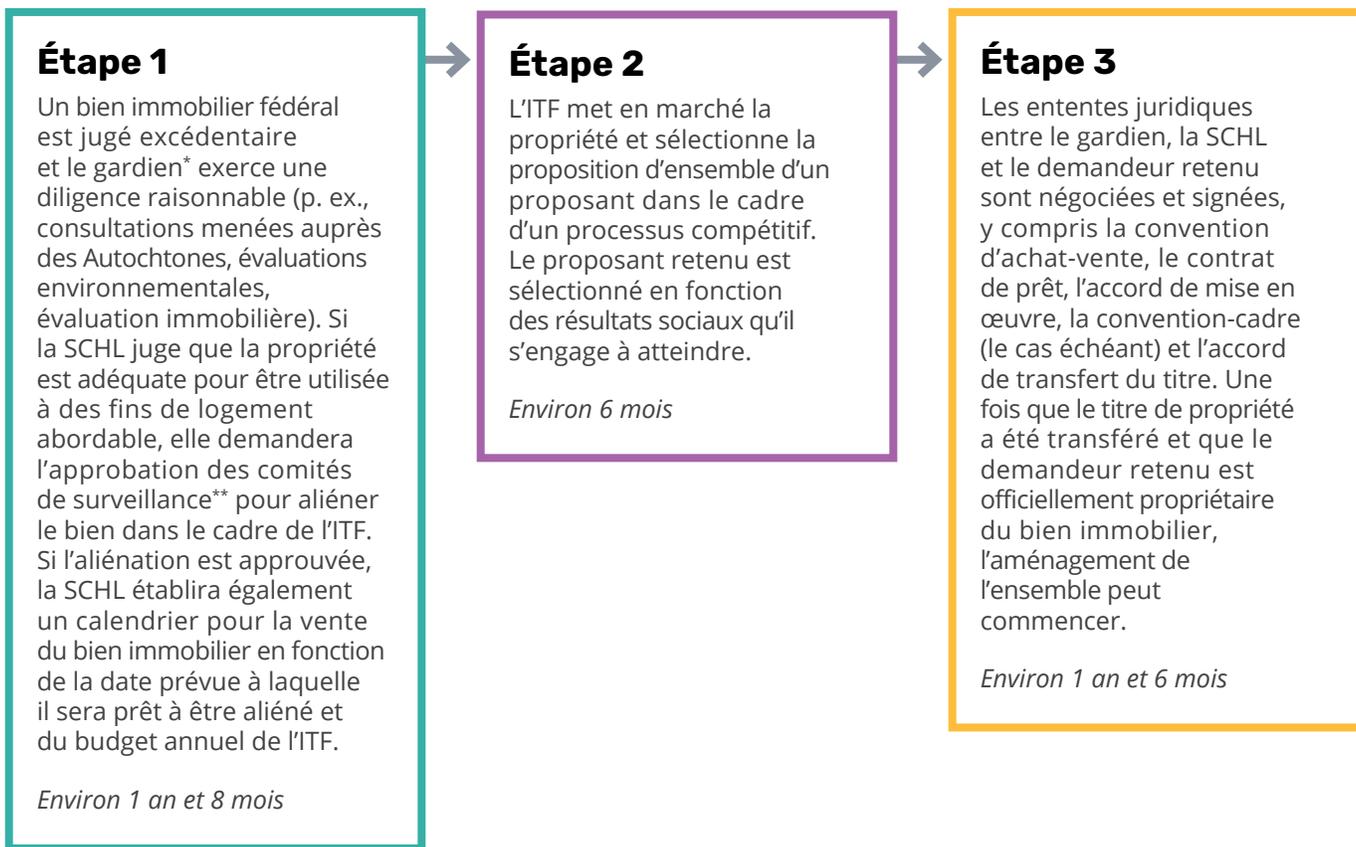
## Objectif du programme

L'ITF cible les résultats attendus ci-dessous devant contribuer aux résultats communs de la SNL.

**Tableau 1 : Résultats attendus de l'ITF et résultats communs de la SNL connexes**

Résultats attendus de l'ITF	Résultats communs de la SNL connexes
Le parc de logements abordables est agrandi.	Logements abordables et en bon état.
Les logements communautaires et abordables neufs favorisent l'inclusion sociale et l'inclusion économique.	Les logements abordables favorisent l'inclusion sociale et l'inclusion économique des personnes et des familles.
Disponibilité de logements communautaires et abordables neufs écoénergétiques.	Le logement abordable contribue à la durabilité environnementale.

**Figure 2 : Aperçu du processus de l'ITF**



\* Gardien : les ministères et les sociétés d'État mandataires et non mandataires du gouvernement fédéral qui mettent des terrains excédentaires à la disposition de l'ITF.

\*\* Comités de surveillance : le CTF et le GTP, incluant la SCHL et les partenaires du programme (SPAC, EDSC, SIC).

**Tableau 2 : Financement du programme versé, engagé et affecté (au 31 décembre 2021)**

L'ITF dispose d'un budget global de 200 millions de dollars sur 10 ans (20 millions de dollars par année), soit du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 31 mars 2028\*

Financement du programme selon les statuts des projets	Montant du financement
Financement versé à des projets ayant une entente juridique signée et dont le titre de propriété a été transféré	Environ 7,1 M\$
Financement engagé pour des projets ayant une entente juridique signée	Environ 12,3 M\$
Financement affecté à des projets approuvés dont les ententes juridiques sont en cours de négociation	Environ 9,4 M\$
<b>Total**</b>	<b>Environ 28,9 M\$</b>

\* L'ITF n'a pas eu à utiliser ses pouvoirs pour dépenser 3,3 millions de dollars en financement annuel de programme pour l'assainissement, la rénovation et la modernisation afin de rendre les propriétés acceptables à l'aliénation dans le cadre de l'ITF à des fins de logement abordable.

\*\* Les chiffres ayant été arrondis, leur somme pourrait ne pas correspondre au total indiqué.

# Contexte de l'évaluation et renseignements généraux

## Objectif de l'évaluation

L'évaluation a été effectuée pour déterminer si les résultats attendus de l'ITF étaient en voie d'être atteints. Les évaluations fournissent des renseignements qui appuient la capacité de la SCHL de fournir au gouvernement des conseils stratégiques fondés sur des données probantes à propos des orientations futures de ces programmes.

## Aperçu de l'évaluation

- L'évaluation a été effectuée conformément aux normes d'évaluation des programmes adoptées par la Société canadienne d'évaluation et guidée par la Politique sur les résultats (2016) du Secrétariat du Conseil du Trésor (SCT).
- L'équipe d'évaluation était composée des Services d'évaluation de la SCHL et de R.A. Malatest & Associates Ltd.

## Portée de l'évaluation

- L'évaluation portait sur la période allant de la création du programme en 2018 au 31 décembre 2020.
- Le programme a été approuvé en mai 2018 et lancé en juillet 2018.
- Il s'agit de la première évaluation ciblant spécifiquement l'ITF.

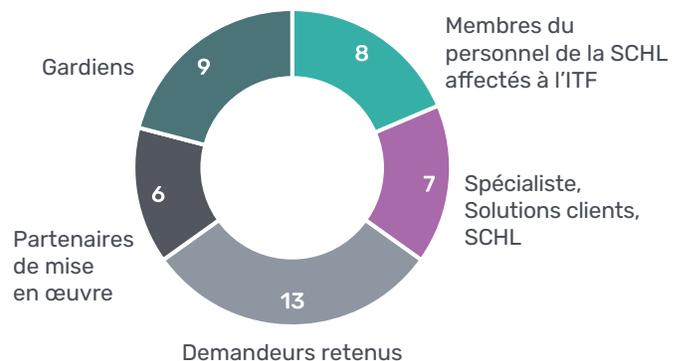
## Méthode d'évaluation

Les constatations de l'évaluation ont été éclairées par :

- Les données administratives et la documentation du programme,
- La littérature externe,
- L'analyse économique, et
- 43 entrevues avec des informateurs clés, comme l'indique la figure ci-dessous.

L'[annexe B](#) présente l'échelle utilisée pour résumer les données qualitatives.

**Figure 3 : Nombre d'informateurs clés interrogés par type**



**Tableau 3 : Questions d'évaluation**

<b>Pertinence</b>		Est-ce qu'il y a un besoin continu pour un programme qui accroît l'offre de logements abordables?
		Est-ce qu'il y a un besoin continu pour réaffecter les terrains et les immeubles fédéraux excédentaires?
		Est-ce qu'il y a un besoin continu pour un programme qui réduit le coût d'acquisition des terrains afin d'encourager la création de logements abordables?
<b>Rendement</b>	<b>Efficacité</b>	Dans quelle mesure l'ITF contribue-t-elle à l'atteinte de ses résultats attendus?
		Dans quelle mesure l'ITF contribue-t-elle à l'atteinte des résultats attendus de la SNL?
	<b>Efficienne</b>	Dans quelle mesure les proposants du programme connaissent-ils l'ITF, en sont-ils informés et sont-ils incités à y recourir?
		La conception et la mise en œuvre de l'ITF lui permettent-elles d'atteindre ses résultats attendus?



# Est-ce qu'il y a un besoin continu pour un programme qui accroît l'offre de logements abordables?

## Constat 1

Il y a un besoin continu pour des programmes visant à augmenter l'offre de logements abordables au Canada et à les réparer.

*La proportion élevée de besoins en matière de logement partout au Canada démontre qu'il est nécessaire de continuer à offrir des programmes visant à augmenter l'offre de logements abordables au Canada.*

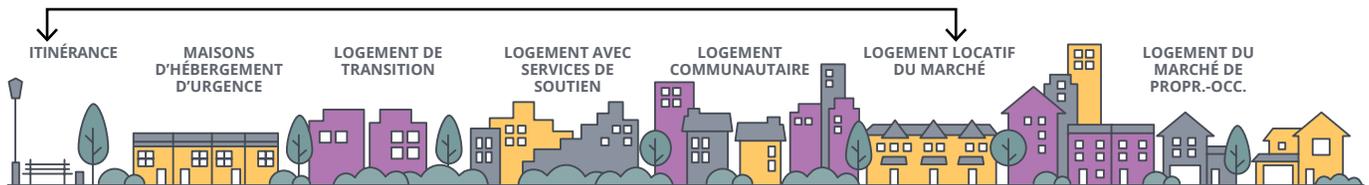
## Qu'entend-on par besoins impérieux en matière de logement?

Un ménage ayant des « besoins impérieux en matière de logement » s'entend d'un ménage dont le logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et lorsqu'il devrait consacrer plus de 30 % de son revenu avant impôt pour se procurer un autre logement acceptable (SCHL, s.d.-a; Statistique Canada, 2017a; Waterston et coll., 2015).

Tableau 4 : Définition des normes de logement

Normes de logement	Définition
Inabordabilité	Logement dont les frais représentent 30 % ou plus du revenu brut du ménage (SCHL, s.d.-a; Statistique Canada, 2017a; Waterston et coll., 2015).
Qualité non convenable	Logement dont l'état nécessite des réparations majeures (SCHL, s.d.-a; Statistique Canada, 2017a; Waterston et coll., 2015).
Taille non convenable	Logement qui ne respecte pas les exigences de la Norme nationale d'occupation sur le nombre de chambres requis en fonction de la taille du ménage et de ses membres (c.-à-d. le surpeuplement) (SCHL, s.d.-a; Statistique Canada, 2017a; Waterston et coll., 2015).

Figure 4 : L'ITF sur le continuum du logement



## Besoins impérieux en matière de logement au Canada

En 2018, 1,6 million de ménages canadiens éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement (Statistique Canada, 2020) habituellement, à cause d'une seule des normes d'occupation (Claveau, 2020). Plus précisément, le logement de :

- 74 % des ménages qui éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement n'était pas conforme à la norme relative à l'abordabilité (%);
- 6,6 % des ménages vivaient dans un logement qui n'était pas conforme à la norme de la qualité;
- 3,8 % des ménages vivaient dans un logement dont la taille était non convenable (Claveau, 2020).

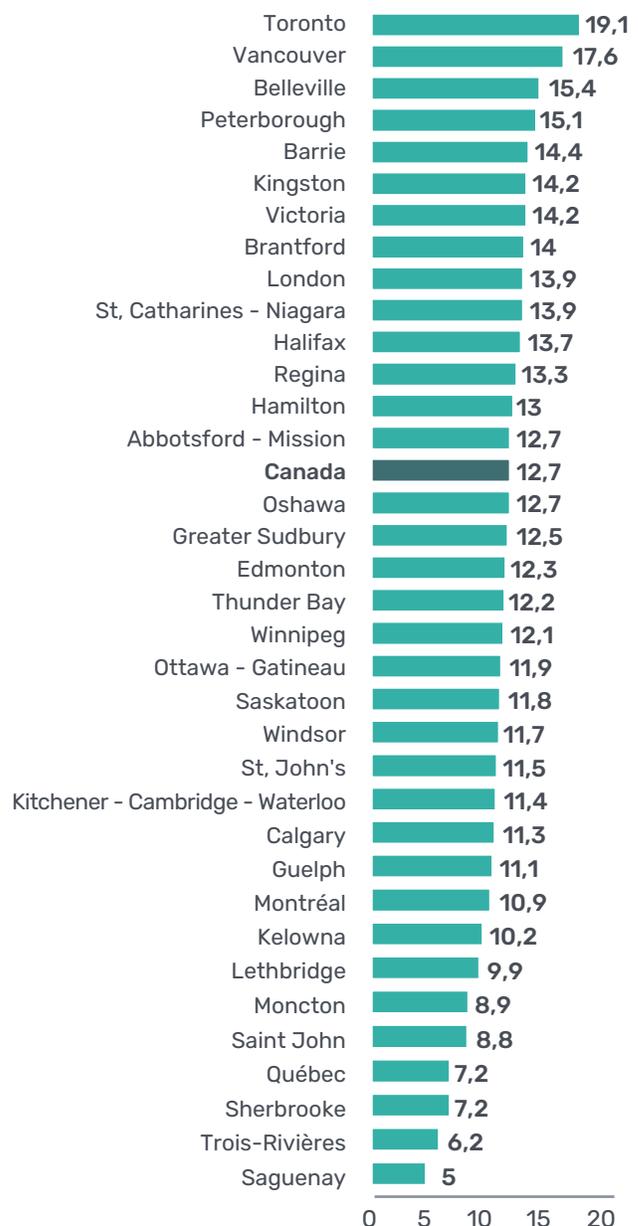
## Qui éprouve des besoins impérieux en matière de logement au Canada?

*Les besoins impérieux en matière de logement sont concentrés dans certaines régions.*

- Selon les données du Recensement de 2016, le taux moyen de besoins impérieux en matière de logement au Canada est de 12,7 % (Statistique Canada, 2017b).
- Parmi les territoires, le Nunavut a enregistré les besoins les plus élevés (36,5 %), suivi des Territoires du Nord-Ouest (15,5 %).
- Parmi les provinces, l'Ontario a enregistré les besoins en matière de logement les plus impérieux (15,3 %), suivi de la Colombie-Britannique (14,9 %).

Comme le montre la figure de droite, parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR), Toronto (19,1 %) et Vancouver (17,6 %) affichaient la plus forte proportion de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement (Statistique Canada, 2017b).

Figure 5 : Taux des besoins impérieux en matière de logement au Canada et dans les régions métropolitaines de recensement, 2016



*Certains groupes sont considérablement plus à risque d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement que la population canadienne en général. Voici les pourcentages des groupes particuliers éprouvant des besoins impérieux en matière de logement.*

- 28,0 % de personnes handicapées (Claveau, 2020),
- 22,0 % de familles monoparentales,
- 22,0 % de ménages composés d'une personne,
- 19,5 % de personnes qui se déclarent Autochtones (Statistique Canada, 2021c),
- 17,8 % de membres des minorités visibles,
- 16,6 % de membres des communautés LGBTQ2+ (Claveau, 2020),
- 15,7 % de personnes immigrantes,
- 11,4 % de femmes,
- 10,7 % de personnes âgées (Statistique Canada, 2021c).

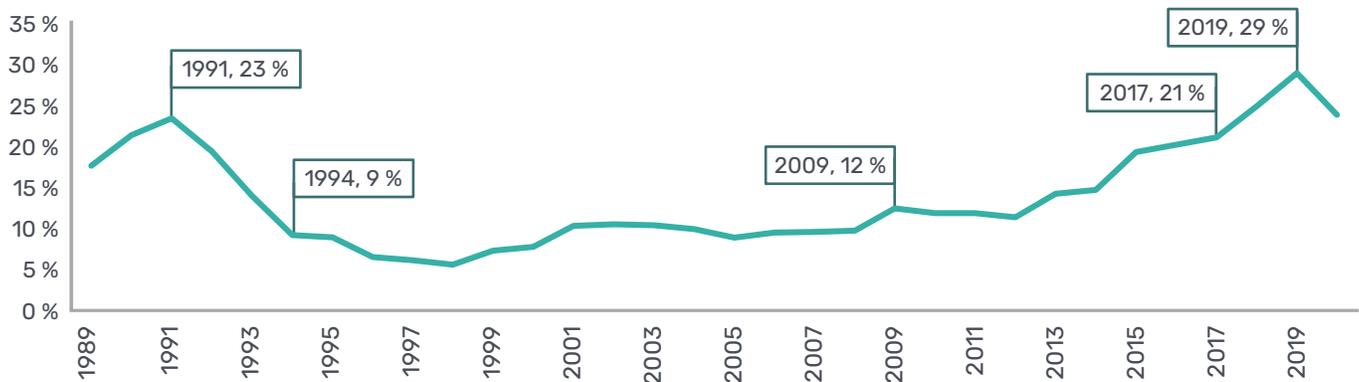
## Constat 2

Il y a un besoin continu pour continuer à construire des logements et à réparer les logements existants du parc de logements locatifs abordables et communautaires.

### *Il y a un manque de logements locatifs.*

L'accès à des logements locatifs abordables demeure un défi pour les Canadiens, car la demande est nettement supérieure à l'offre. Bien qu'environ le tiers des ménages canadiens soient locataires, au cours des 20 dernières années, moins de 10 % des nouveaux logements ont été construits expressément pour la location (Pomeroy et Maclennan, 2019), comme l'indique la figure 6 (Statistique Canada, 2021a). La construction de logements locatifs a augmenté depuis 2014, mais elle représente encore moins du tiers de tous les projets de construction (Pomeroy et Maclennan, 2019).

**Figure 6 : Pourcentage de logements locatifs parmi toutes les habitations mises en chantier**



### *Le marché locatif est inabordable.*

Les logements locatifs deviennent aussi de plus en plus inabordables. Par exemple, le Rapport sur le marché locatif 2020 de la SCHL mentionnait que dans de nombreuses RMR, les loyers des logements locatifs achevés récemment sont plus élevés, par rapport aux logements locatifs existants, ce qui pourrait compliquer l'accès à des logements de qualité convenable pour les personnes qui en ont le plus besoin (SCHL, 2021a). De plus, toujours selon le rapport, les loyers ont également continué d'augmenter en 2020, les appartements de deux chambres ayant enregistré une hausse de 3,6 %.

La hausse du coût des loyers a été plus marquée à Halifax, à Montréal, à Calgary et dans la région du Grand Toronto, et seule Vancouver a enregistré une diminution (SCHL, 2020a). Par ailleurs, parmi les 4 441 020 locataires au Canada, 40 % de ces ménages dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger, alors que 18 % consacrent plus de 50 % à leur logement. Ces données démontrent le manque de logements abordables sur le marché locatif canadien actuel. De plus, 58,3 % des propriétaires-bailleurs ont signalé un taux de loyers en souffrance plus élevé en 2020 qu'en 2019 (SCHL, 2021b).

Trouver un logement locatif peut aussi représenter un défi lorsque peu d'options sont offertes. Plus le taux d'inoccupation des logements locatifs est bas (c.-à-d. le pourcentage de tous les logements disponibles sur le marché des logements locatifs qui sont inoccupés à un moment donné), moins les locataires potentiels ont d'options et plus il est difficile pour la population canadienne d'accéder à des logements plus convenables. Au Canada, le taux d'inoccupation global a diminué pour la troisième année de suite pour s'établir à 2,2 % en 2019 (SCHL, 2020a). Bien que les taux d'inoccupation au pays aient enregistré une hausse dans de nombreuses RMR en 2020, celle-ci a été éclipsée par la hausse continue des prix des logements locatifs (SCHL, 2021a). Par exemple, le taux d'inoccupation global dans les RMR était de 2,0 % en 2019 par rapport à 3,2 % en 2020, mais le tarif locatif était de 1 113 \$ en 2019 par rapport à 1 165 \$ en 2020 (SCHL, 2021a).

### *Les logements locatifs abordables existants ont besoin de réparations.*

Bien que 7,1 % des ménages canadiens qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement aient signalé que leur logement nécessitait des réparations majeures en 2018, cette proportion était de 8,5 % chez les ménages locataires et de 10,2 % chez les ménages locataires vivant dans des logements subventionnés (Calveau, 2020). En outre, le nombre de logements nécessitant des réparations est beaucoup plus élevé pour les logements construits en 1980 ou avant (Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario, 2020).

## **Constat 3**

**Il y a un besoin continu pour continuer à soutenir la construction et la réparation des maisons d'hébergement et des logements de transition au Canada.**

### *Le nombre de maisons d'hébergement et de logements de transition ne répond pas à la demande.*

Entre 2016 et 2019, le nombre de nouveaux refuges d'urgence, de maisons d'hébergement pour les survivants qui fuient une situation de violence familiale et d'établissements d'hébergement de transition n'a guère augmenté (EDSC, 2019). De plus, le nombre total de lits dans les maisons d'hébergement au Canada entre 2005 (15 774 lits) et 2016 (15 413 lits) a légèrement diminué, alors que la demande a augmenté. Par conséquent, certaines personnes se sont vu refuser l'accès à une maison d'hébergement. Par exemple, le manque de capacité d'accueil était la raison la plus courante pour laquelle les femmes se sont vu refuser l'accès à des établissements au Canada, soit 56 % de tous les refus en 2014 (Beattie et Hutchins, 2014).

On estime également qu'au moins 235 000 personnes ont connu l'itinérance en 2016 (Geatz et coll., 2016). Comme l'indique la figure ci-dessous, le taux d'occupation des lits d'hébergement d'urgence était de 91 % en 2016. Il s'agit d'une hausse par rapport à 82,7 % en 2005, ce qui démontre le besoin accru de refuges d'urgence au fil des ans. De 2005 à 2016, les taux d'occupation des refuges d'urgence ont augmenté en raison des séjours plus longs et ont doublé depuis 2005. Par conséquent, les refuges d'urgence ont offert des services à 1 000 personnes de plus par nuit en 2016 qu'en 2005. De nouveaux établissements s'imposent tout particulièrement dans les provinces et les territoires de l'Ouest, qui affichent les taux d'itinérance les plus élevés (Geatz et coll., 2016).

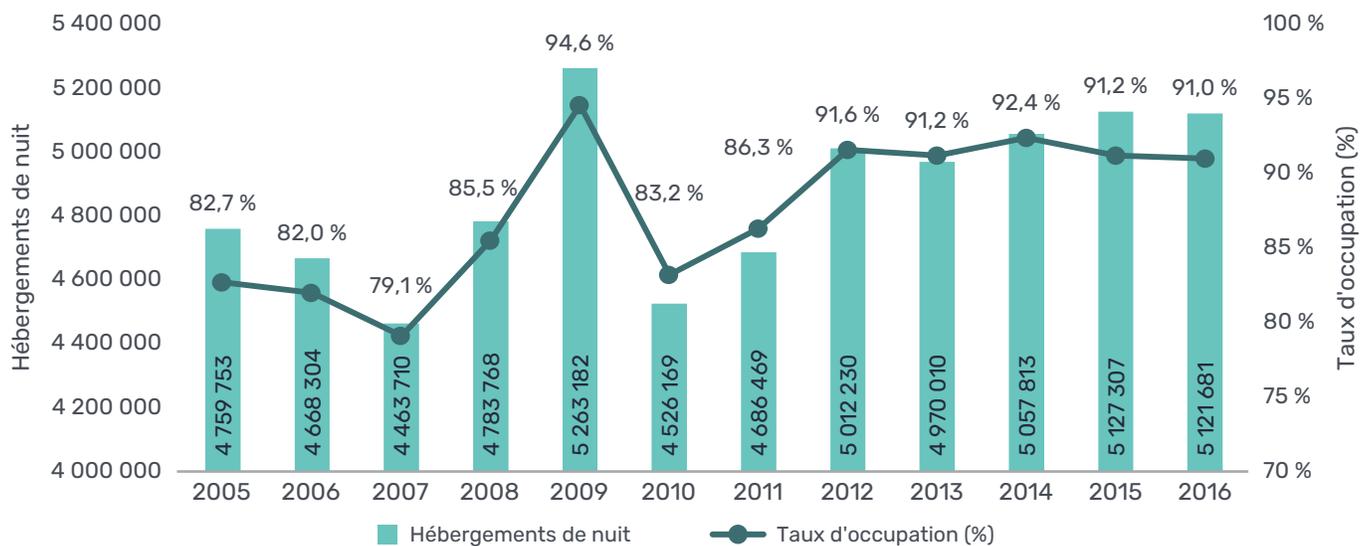
***De nombreuses maisons d'hébergement et de nombreux logements de transition destinés aux survivants qui fuient une situation de violence familiale ont besoin de réparations.***

En plus du manque de capacité d'accueil, les établissements tombent en désuétude. L'âge médian des maisons d'hébergement et des logements de transition destinés aux survivants qui fuient une

situation de violence familiale au Canada est de 39 ans (Maki, 2019) et 69 % d'entre eux ont besoin de réparations ou de rénovations. De plus, 48 % de ces maisons d'hébergement n'ont pas les moyens de payer les réparations ou les rénovations nécessaires (Maki, 2019).

Les données recueillies dans le cadre du sondage réalisé par Hébergement femmes Canada montrent la nécessité de soutenir les efforts de réparation, de renouvellement, de modernisation et de rénovation des maisons d'hébergement et des logements de transition destinés aux survivants qui fuient une situation de violence familiale partout au Canada (Maki, 2019). Par exemple, 38 % des exploitants de ces établissements ont indiqué que leurs problèmes d'accessibilité constituaient un défi de taille pour les personnes qui ont accès à leurs services. Le sondage a également révélé que 80 % des répondants estimaient que leurs établissements avaient besoin de réparations ou de rénovations, et 55 % d'entre eux croyaient que des « réparations majeures » s'imposaient. De plus, 46 % des établissements qui nécessitaient des réparations majeures n'avaient pas les moyens d'effectuer les réparations et les renouvellements nécessaires (Maki, 2019).

**Figure 7 : Taux d'occupation des refuges d'urgence et de l'hébergement de nuit au Canada de 2005 à 2016**



# Est-ce qu'il y a un besoin continu pour réaffecter les terrains et les immeubles fédéraux excédentaires?

## Constat 4

Il y a un besoin continu pour continuer à réaffecter les terrains et les immeubles fédéraux excédentaires.

*Les partenaires et les gardiens ont déclaré qu'il est nécessaire de continuer à réaffecter les terrains et les immeubles fédéraux excédentaires.*

Tous les partenaires et les gardiens interrogés s'attendaient à ce que les gardiens fédéraux continuent de devoir aliéner les terrains fédéraux excédentaires pour assurer la gestion adéquate des actifs du gouvernement. Les partenaires ont souligné que, de tout temps, les gardiens fédéraux préféreraient aliéner les propriétés plutôt que de les rénover, étant donné que l'aliénation de biens immobiliers est une méthode qui permet au gouvernement de se procurer des liquidités.

*En raison de la COVID-19, on s'attend à ce qu'il y ait une augmentation du nombre d'espaces de bureau fédéraux excédentaires devant être aliénés.*

- En raison de la COVID-19, les partenaires et les gardiens s'attendent à ce que le rythme auquel les terrains et immeubles fédéraux excédentaires sont aliénés s'accélère au cours des prochaines années.
- Si la tendance du travail à domicile se poursuit, d'importantes propriétés pourraient devenir disponibles à l'aliénation.
- Quelques gardiens ont mentionné que les propriétés et les revenus du gouvernement pourraient aussi contribuer au besoin accru d'aliéner d'autres types de propriétés.

*Les espaces de bureau ne conviennent pas toujours à la conversion en logements.*

Les obstacles à la conversion des espaces de bureau en logements comprennent les suivants

- Incapacité de contrôler les coûts de construction
- Manque de places de stationnement
- Installations mécaniques inutilisables
- Difficulté à respecter le Code national de l'énergie du Canada
- Profondeur et taille des empreintes au sol.

De plus, la durabilité de la conversion par rapport à la démolition et à la reconstruction dépend de la durée de vie de l'immeuble. Dans les situations où la durée de vie des constructions neuves devrait être plus courte, la conversion sera plus durable (Remoy et Voordt, 2014).

*Le gouvernement fédéral gère de nombreux biens qui pourraient, le cas échéant, être aliénés.*

Un Répertoire des biens immobiliers fédéraux accessible au public dresse la liste des propriétés que gèrent 72 organismes gardiens, notamment : 19 865 biens appartenant au gouvernement fédéral ou loués, 40 605 390 hectares de terrain, 37 084 bâtiments et 27 521 633 mètres carrés de superficie de plancher (SCT, 2020). Les principaux organismes selon le nombre de biens (SCT, 2020) : Pêches et Océans Canada (28 %), Postes Canada (15 %), Services publics et Approvisionnement Canada (11 %), Affaires mondiales Canada (10 %), Gendarmerie royale du Canada (9 %), autres (9 %), Commission de la capitale nationale (8 %), Agence Parcs Canada (4 %), Défense nationale (3 %) et Transports Canada (3 %).



*La plupart des gardiens utilisent le Guide de la gestion des biens immobiliers du SCT pour aliéner les biens fédéraux excédentaires.*

Le processus d'aliénation précise que les ministères doivent adopter une approche proactive à l'égard de l'aliénation des terrains excédentaires, selon laquelle chaque ministère définit ses propres processus pour déterminer les biens immobiliers excédentaires maintenant et à l'avenir (SCT, 2011a). Le ministère conserve le contrôle de tous les coûts pertinents liés au bien jusqu'à ce que la vente ou la cession soit terminée. Le processus de l'ITF est intégré à ce processus, de telle

sorte que l'ITF peut déterminer son intérêt pour des terrains excédentaires au même titre que les autres ministères fédéraux. Les étapes du processus d'aliénation suivent le parcours général suivant :

1. Détermination du type d'aliénation,
2. établissement du niveau d'intérêt à l'égard des biens immobiliers excédentaires,
3. diligence raisonnable appropriée et harmonisation avec les objectifs du gouvernement,
4. réalisation de l'évaluation et préparations en vue de la vente ou de la cession,
5. aliénation définitive du bien immobilier (SCT, 2011).

## Est-ce qu'il y a un besoin continu pour un programme qui réduit le coût d'acquisition des terrains afin d'encourager la création de logements abordables?

### Constat 5

Il y a un besoin continu pour continuer à offrir un programme qui réduit le coût d'acquisition des terrains afin d'encourager la création de logements abordables.

*Une réduction du coût des terrains facilite la production de logements abordables, surtout dans les régions où la valeur des terrains est élevée.*

Tant les demandeurs que le personnel de la SCHL ont souligné la façon dont l'ITF soutient la production de logements abordables en facilitant l'accès aux terrains adéquats aux fins de logement, en particulier pour les organismes sans but lucratif. Ils ont indiqué que l'ITF a permis à ces organismes d'accéder à des terrains de grande valeur dans des régions où ils n'auraient normalement pas eu les ressources nécessaires pour y acheter une propriété en raison de ressources limitées ou de l'incapacité à faire concurrence aux promoteurs du secteur privé. Ainsi, la réduction sur le coût d'acquisition du terrain leur a donné la possibilité de produire des logements abordables. Toutefois, la plupart des demandeurs ont indiqué que leur organisme aurait offert des logements abordables, peu importe la réduction sur le coût du terrain, en raison de leur mandat organisationnel. Quelques demandeurs ont fait remarquer qu'ils seraient en mesure d'offrir une abordabilité supérieure grâce à la réduction accordée. Les faits démontrent qu'une réduction sur le coût des terrains facilite la production de logements abordables, surtout dans les régions où la valeur des terrains est élevée.

*Une réduction du coût des terrains se traduit par des coûts inférieurs pour les locataires ou par l'offre d'une meilleure qualité à un prix plus bas.*

Tant l'analyse documentaire que les entrevues avec les demandeurs ont indiqué qu'une réduction du coût des terrains se traduit par des coûts inférieurs pour les locataires ou par l'offre d'une meilleure qualité à un prix plus bas. L'acquisition du terrain constitue généralement la dépense immobilière la plus importante. Par conséquent, l'acquisition de terrains aux emplacements appropriés peut être un moyen efficace de réduire les coûts, en particulier dans les régions urbaines (Agha et Czechowski, 2018). Les mesures incitatives du gouvernement qui réduisent les coûts d'aménagement, comme des coûts de terrains inférieurs à ceux du marché, ont pour effet de diminuer considérablement les loyers (Black, 2012). D'autres moyens de faire baisser le coût des loyers, comme la location de terrains, sont utilisés depuis longtemps pour soutenir le logement abordable aux États-Unis, en Finlande, en France, en Suède et aux Pays-Bas (Lawson et Ruonanvaara, s.d.). En Suède, il existe des exemples de processus d'offre de terrains dans le cadre desquels des terrains ont été achetés à des prix préférentiels, ce qui a considérablement réduit la composante du coût du terrain de la production de logements et freiné la spéculation sur les terrains destinés aux ensembles résidentiels. Bien que les coûts des terrains aient effectivement baissé à cause de la politique, cette réduction des coûts n'a pas nécessairement été transférée aux locataires de façon équitable (Lawson et Ruonanvaara, s.d.). Les locataires ou les nouveaux propriétaires ont économisé directement en réduisant leurs paiements ou indirectement en obtenant une qualité supérieure pour le même prix (Duncan, 1989). Dans le secteur du logement social sans but lucratif ou le secteur locatif, les locataires ont tiré des avantages de logements de qualité supérieure, moins chers et plus accessibles.

Le secteur de l'habitation pour propriétaires-occupants aurait réalisé des gains au moment de la vente sous forme de gains en capital ou de négociation à la hausse, et bénéficié des avantages liés à des logements moins chers pendant l'occupation (Duncan, 1989).

La documentation correspond aux réalités signalées par les informateurs clés. Plus de la moitié des demandeurs interrogés ont indiqué que la réduction des coûts des terrains s'est traduite par une baisse des coûts pour les résidents, étant donné que les promoteurs de logements ont besoin de moins de capital initial, ce qui entraîne des économies qui sont transférées aux résidents. À l'inverse, près de la moitié des demandeurs estimaient que les économies réalisées grâce à l'achat de terrains ne se traduisent pas par des économies pour les résidents. Ces demandeurs ont souligné que lorsque les promoteurs

du secteur privé ont bénéficié de réductions des coûts, ils n'offraient pas de loyers ou de prix d'achat inférieurs, à moins de s'y être engagés ou d'être tenus de le faire. De plus, les promoteurs sans but lucratif ou les municipalités offriraient des logements abordables, même s'ils n'obtenaient pas de réductions des coûts. Par conséquent, au lieu de réaliser des économies à transférer aux résidents, ces promoteurs offriraient un produit de qualité supérieure en utilisant des matériaux de meilleure qualité, en offrant des commodités supplémentaires ou en investissant davantage dans l'efficacité énergétique ou l'accessibilité.

Les fournisseurs de logements abordables ont de la difficulté à acquérir des terrains en raison de divers facteurs, comme le présente plus en détail le tableau ci-dessous.

**Tableau 5 : Facteurs qui influent sur la capacité des fournisseurs de logements abordables d'acquérir des terrains ou des propriétés**

Facteur		Contexte
Coût des terrains	Le <b>prix des terrains</b> a une incidence importante sur l'aménagement immobilier, <b>en particulier dans les régions urbaines</b> (Agha et Czechowski, 2018; SCHL, 2018b; Banque Royale du Canada [RBC], 2013).	<ul style="list-style-type: none"> <li>La réglementation, la disponibilité des commodités urbaines et l'accapement de terrains à des fins spéculatives ont des répercussions sur les prix des terrains (SCHL, 2018b; Cox, 2017).</li> <li>Dans la plupart des grandes villes, les terrains situés à des endroits très convoités se font de plus en plus rares (RBC, 2013).</li> <li>Comme le prix des terrains augmente, les promoteurs préfèrent construire des ensembles de logements plus chers ou plus denses plutôt que des logements abordables (SCHL, 2018b; Tansey, 2017).</li> </ul>
	La <b>concurrence pour l'acquisition de terrains</b> peut exclure les promoteurs de logements abordables (Tsenkova et Witwer, 2011).	La plupart des promoteurs de logements abordables sont incapables de faire concurrence aux promoteurs à but lucratif pour acquérir des terrains aux taux du marché, car leurs rendements ne sont pas comparables (SCHL, 2020b; Tsenkova et Witwer, 2011).
Facteurs liés à la demande	L' <b>augmentation du revenu disponible, la croissance démographique positive</b> et les <b>taux hypothécaires</b> font augmenter la demande de terrains et de propriétés ainsi que leur prix, ce qui les rend moins abordables (SCHL, 2018b).	Si l'offre de terrains ou de propriétés est inférieure à la demande, le prix des terrains augmente, ce qui peut avoir une incidence négative sur la capacité des fournisseurs de logements à produire des logements abordables.

Facteur	Contexte
<p><b>Facteurs liés à l'offre</b></p> <p>La <b>réglementation sur la disponibilité des terrains physiques ainsi que sur l'offre et l'utilisation des terrains</b> peut réduire l'offre de terrains ou de propriétés disponibles pour le logement (Cox, 2017; Green et coll., 2016; Metro Vancouver, 2019; Taylor, 2020; RBC, 2013).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les politiques sur l'utilisation des terrains sont devenues plus restrictives afin d'endiguer l'étalement urbain, d'accroître la prévisibilité du processus d'aménagement, d'offrir des services publics plus rentables, d'encourager la construction intercalaire et le réaménagement des zones urbaines existantes et de protéger les terres agricoles et les ressources environnementales (Cox, 2017).</li> <li>Le zonage peut réduire la disponibilité d'ensembles de forte ou de moyenne densité (SCHL, 2020). L'accroissement de la densité peut compenser le coût de production de logements abordables. Les processus d'approbation de zonage sont parfois considérés comme étant trop complexes, trop longs et trop coûteux (Johnson, 2017).</li> </ul>
<p>Le <b>coût total de création</b> (terrain, construction et profit) et les autres coûts, comme les <b>droits d'aménagement</b> et l'<b>impôt foncier</b> que requiert la création de logements doivent permettre aux promoteurs d'atteindre le seuil de rentabilité ou de réaliser des profits raisonnables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les coûts de construction ont augmenté en moyenne de 11 % par année de 1999 à 2007 (RBC, 2013).</li> <li>La recherche montre qu'au Canada, une augmentation de 10 % des droits d'aménagement sur les maisons individuelles neuves se traduirait, en moyenne, par une hausse des prix de 0,45 % (Dachis, 2020).</li> <li>La recherche qui a évalué les aspects économiques généraux de la production d'appartements expressément destinés à la location dans les principaux marchés a révélé que les rendements en termes d'encaisse sur 10 ans étaient habituellement négatifs, même si les coûts des terrains étaient établis à zéro. Les loyers économiques nécessaires pour obtenir un rendement raisonnable en termes d'encaisse sur 10 ans étaient habituellement supérieurs aux loyers du marché réalisables (Altus Group Data Solutions et SCHL, 2016).</li> </ul>
<p>La <b>réglementation des loyers</b> limite l'offre en rendant les nouveaux ensembles plus risqués (Metro Vancouver, 2019).</p>	<p>Les promoteurs et les investisseurs sont préoccupés par le risque que la réglementation des loyers empêche les loyers de suivre le rythme de la croissance du marché ou des coûts d'exploitation et d'entretien (Metro Vancouver, 2019).</p>

## Constat 6

L'aliénation des terrains excédentaires du gouvernement à des fins résidentielles est une pratique largement utilisée par de nombreuses provinces et municipalités. L'ITF vient compléter ces approches à l'échelle fédérale.

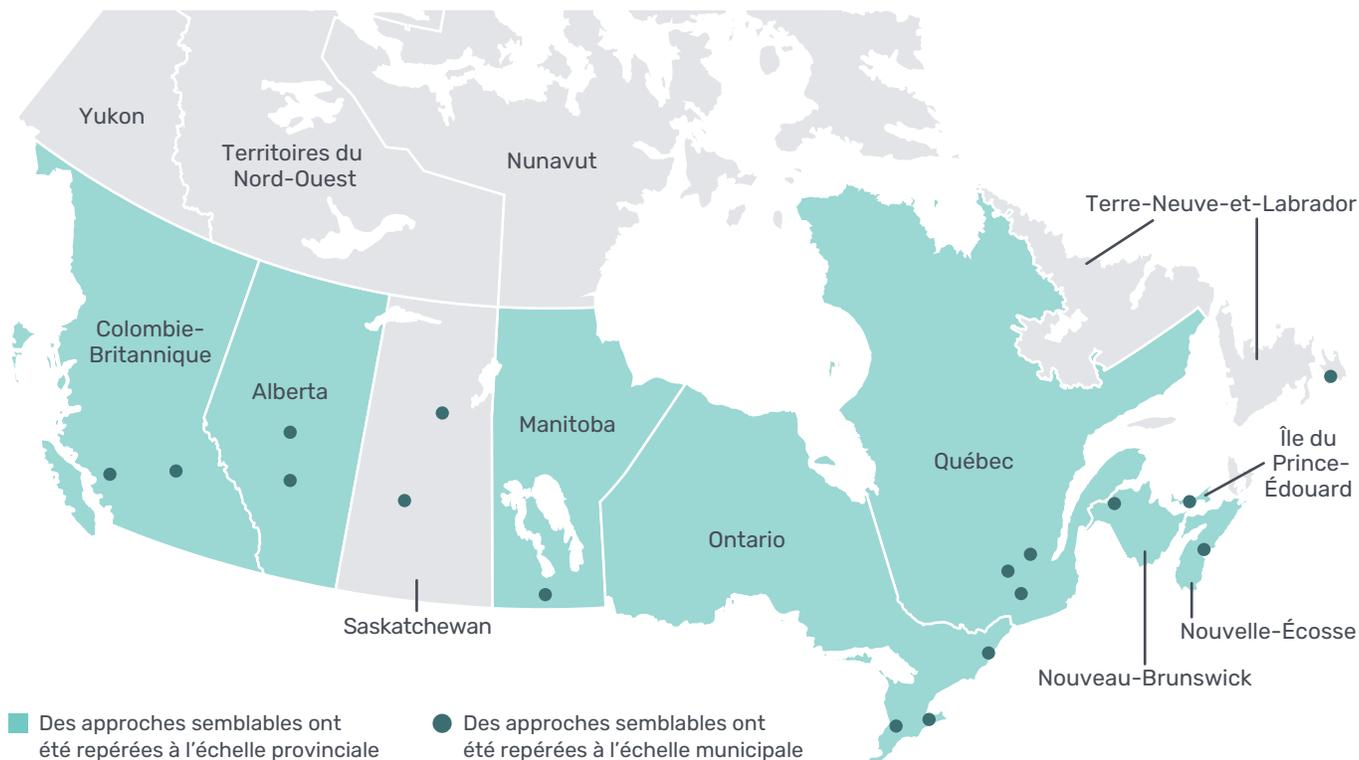
### Une pratique largement utilisée

L'évaluation a repéré des exemples d'autres administrations canadiennes qui ont adopté des approches pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements. Ces administrations sont indiquées sur la carte ci-dessous.

Ces approches sont mises en œuvre directement par l'administration en question ou des intermédiaires (p. ex., organismes sans but lucratif). En général, elles ne semblent pas aussi systématiques, spécialisées ou continues que l'ITF. Étant donné que les autres administrations ne peuvent aliéner les biens fédéraux excédentaires, l'ITF est donc complémentaire plutôt que répétitive. Quelques informateurs clés ont fait remarquer que l'ITF était plus flexible que les autres programmes d'acquisition de terrains et qu'elle suscitait moins d'opposition dans la collectivité.

Pour en savoir davantage sur les approches visant à remettre en service des terrains excédentaires aux fins de production de logements dans les différentes administrations, veuillez consulter [l'annexe C](#).

**Figure 8 : Administrations canadiennes qui ont adopté des approches semblables**



## Dans quelle mesure l'ITF contribue-t-elle à l'atteinte de ses résultats attendus?

### Constat 7

L'ITF est en voie de contribuer à l'augmentation du parc de logements abordables.

*L'ITF devrait dépasser sa cible de logements neufs pour 2020-2021.*

### Indicateur clé de rendement

Nombre de logements neufs faisant l'objet d'un engagement de construction.

**Tableau 6 :** Nombre de logements de l'ITF selon le type et par rapport à sa cible, le cas échéant

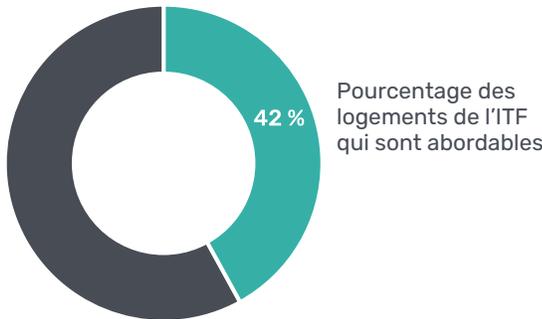
Type de logement	Cible	Projets de l'ITF dont les demandeurs étaient retenus* au 31 décembre 2020	État
Logements neufs	Par le 31 mars 2021, compter au moins 1 200 logements neufs faisant l'objet d'un engagement de construction (SCHL, 2020c).	Plus de 1 800 logements, dont environ 760 sont des logements abordables**.	En bonne voie
Logements réparés et renouvelés	L'ITF n'avait pas fixé de cible pour ce type de logement***.	Plus de 60 logements, dont environ 30 sont des logements abordables, sur lesquels trois étaient vacants avant l'ITF.	Ne s'applique pas

\* Comprend les projets de l'ITF qui font l'objet d'un engagement et ceux dont le demandeur a été retenu dans le cadre d'un appel d'offres, mais pour lesquels aucune entente formelle de projet n'est en vigueur.

\*\* Un logement est considéré comme étant abordable dans le cadre de l'ITF lorsque son loyer est inférieur à 80 % du loyer médian du marché (LMM).

\*\*\* Bien que les logements réparés et renouvelés n'accroissent pas le parc de logements, ils empêchent sa contraction par le maintien des logements sur le marché. Par conséquent, les projets de réparation et de renouvellement sont considérés comme contribuant à la préservation du parc de logements existants.

**Figure 9 : Pourcentage des logements de l'ITF qui sont abordables**

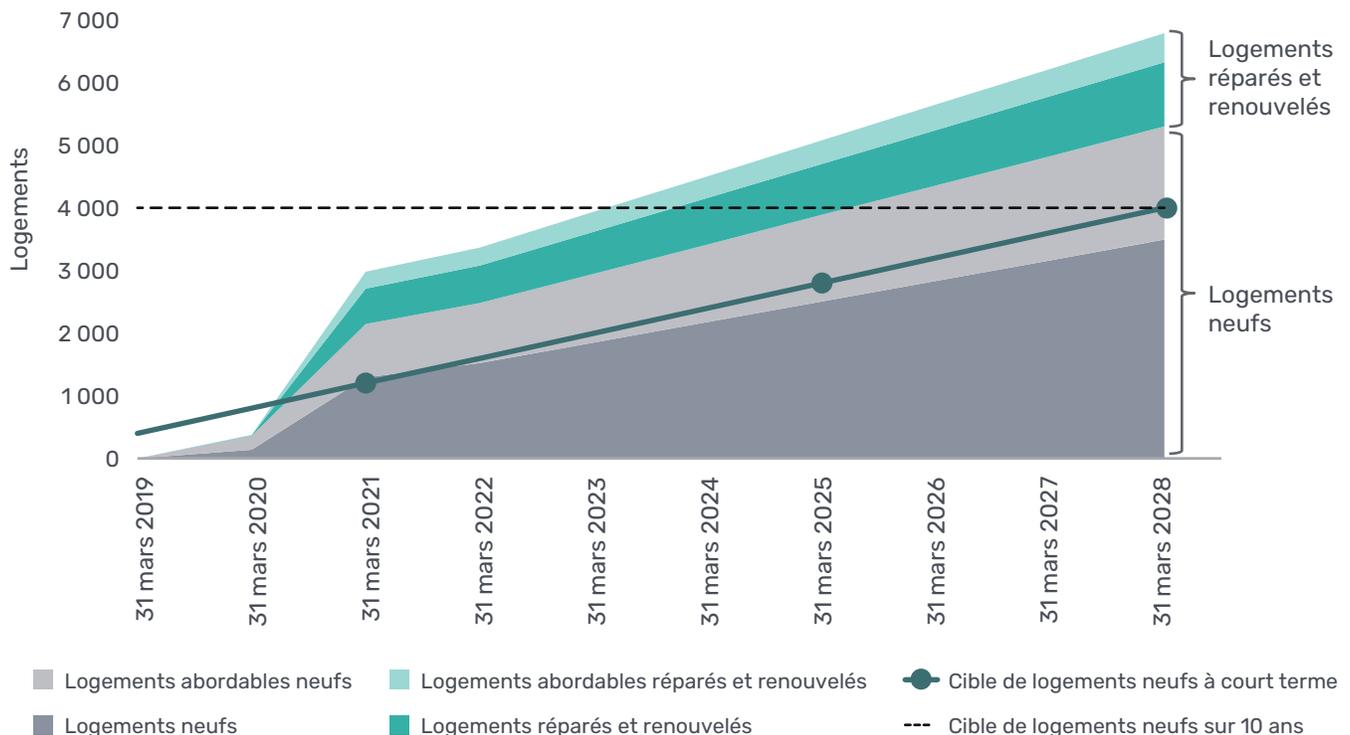


L'ITF exige qu'au moins 30 % des logements d'un ensemble soient abordables. Globalement, 42 % de tous les logements soutenus par l'ITF sont des logements abordables, plus précisément 42 % de logements neufs et 56 % de logements réparés et renouvelés. Ainsi, un plus grand nombre de logements abordables ont été créés que ce qui était exigé.

*L'ITF devrait dépasser de 32 % sa cible de 4 000 logements neufs au cours de son calendrier de mise en œuvre de 10 ans et soutenir la réparation et le renouvellement de plus de 1 400 logements.*

La figure ci-dessous indique le nombre prévu de logements faisant l'objet d'un engagement de construction, par type, en fonction des 34 biens fédéraux excédentaires jugés adéquats pour être utilisés à des fins de logement abordable au 31 décembre 2020. Si le nombre de logements prévu par biens de l'ITF est atteint et que l'équipe de l'ITF procède à leur vente, cela permettra de construire environ 5 290 logements neufs, l'ITF dépassera de 32 % sa cible et soutiendra la réparation et le renouvellement de plus de 1 400 logements. La moyenne estimative est de 200 logements par propriété, d'environ 270 logements neufs et d'environ 90 logements réparés et renouvelés. Le coût moyen estimatif par logement dans le cadre de l'ITF est d'environ 29 000 \$, soit environ 22 000 \$ pour les logements neufs et 53 000 \$ pour les logements réparés et renouvelés.

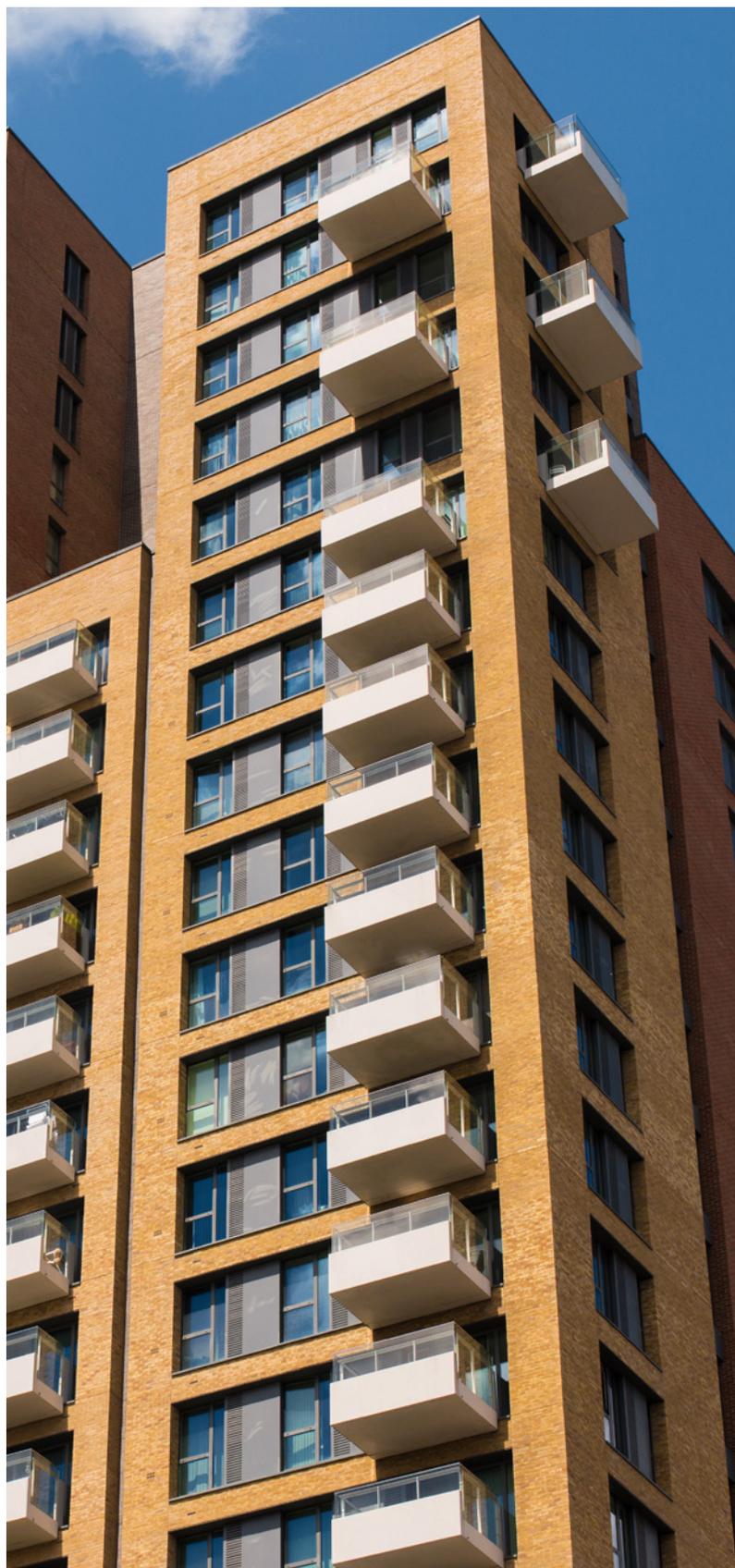
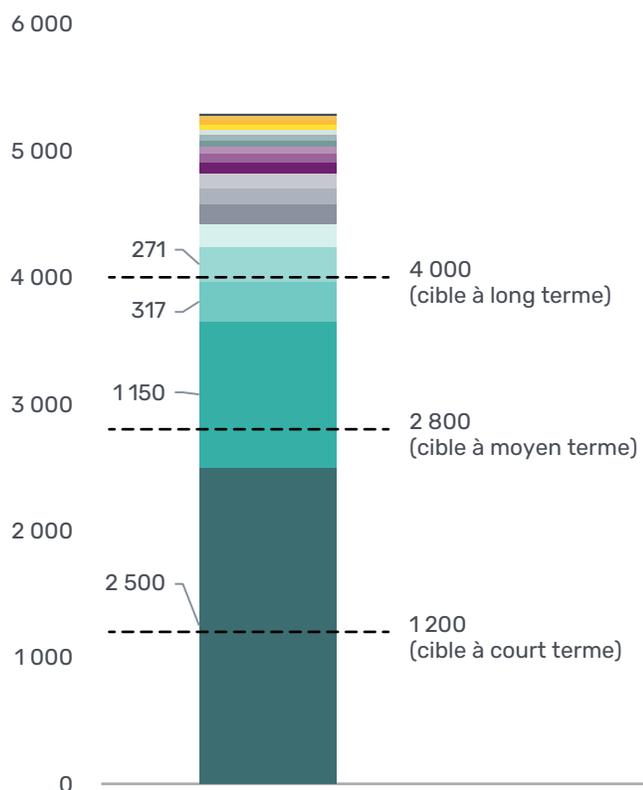
**Figure 10 : Nombre prévu de logements faisant l'objet d'un engagement de construction**



*Pour atteindre son nombre prévu de logements, l'ITF dépend quelque peu de la réalisation efficace d'un petit nombre d'ensembles dont le nombre de logements est plus élevé.*

- Chaque section colorée du graphique à barres ci-dessous représente une propriété qui donnerait lieu à un projet de construction de logements et le nombre de logements confirmé ou estimé qui y est associé. Quatre propriétés, comptant un nombre prévu ou estimatif de 2 500 logements, 1 150 logements, 317 logements et 271 logements, seront essentielles à la capacité de l'ITF de dépasser sa cible de 4 000 logements.
- Le coût moyen estimé par logement dans le cadre de l'ITF, soit environ 22 000 \$ pour les immeubles comptant des logements neufs, est de 55 % inférieur au financement moyen estimé par logement neuf, qui était estimé à 50 000 \$ lors de la conception du programme.

**Figure 11 :** Nombre prévu ou estimatif de logements neufs par propriété de l'ITF



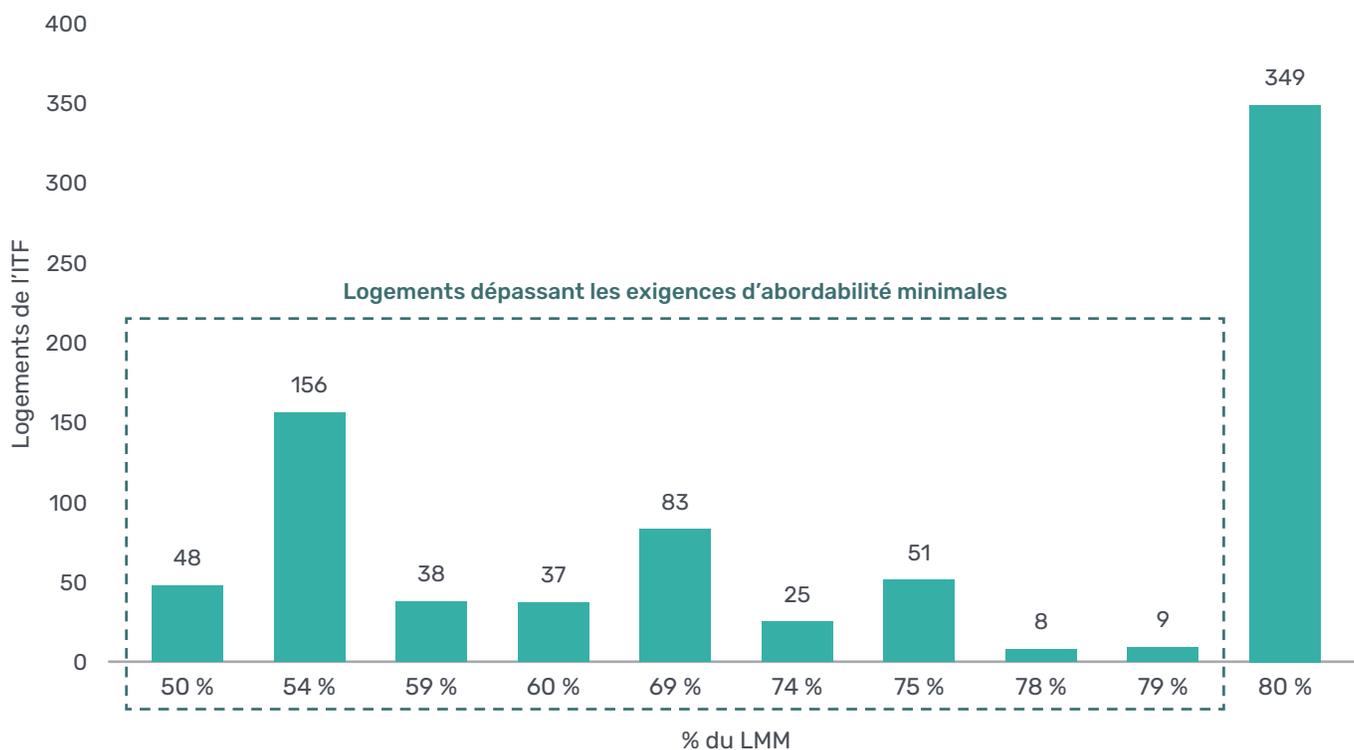
**Au total, 57 % des logements abordables de l'ITF dépasseront l'exigence minimale d'abordabilité de l'ITF, soit 80 % du LMM.**

- L'ITF exige qu'au moins 30 % des logements soient offerts à un loyer inférieur à 80 % du LMM dans la région où l'ensemble est réalisé. Par exemple, si le LMM d'une région est 1000 \$, au moins 30% des logements devront avoir un loyer de 800 \$ ou moins.
- Comme le montre le graphique ci-dessous, les propriétés de l'ITF dont les demandeurs sont retenus offrent des degrés d'abordabilité très variés. Les demandeurs s'engagent à maintenir leur logement abordable à un LMM maximal visé par leur engagement avec l'ITF et leur engagement

ne peut dépasser le pourcentage du LMM indiqué pour leurs logements abordables. Dans ce graphique, les logements abordables de l'ITF comprennent les logements abordables neufs et les logements abordables réparés et renouvelés.

- Au total, 55 % des logements abordables neufs et 89 % des logements abordables réparés et renouvelés dépassent l'exigence minimale d'abordabilité de l'ITF.
- L'ITF vise l'abordabilité à long terme. Bien qu'il n'y ait pas de cible spécifique au-delà de l'exigences de 80 % du LMM, dans le cadre de cette initiative, plus grande est l'abordabilité, mieux cela vaut, car l'avantage public découlant de l'initiative est supérieur.

**Figure 12 : Logements abordables des propriétés de l'ITF dont les demandeurs sont retenus au loyer médian du marché (LMM) maximal visé par leur engagement avec l'ITF**



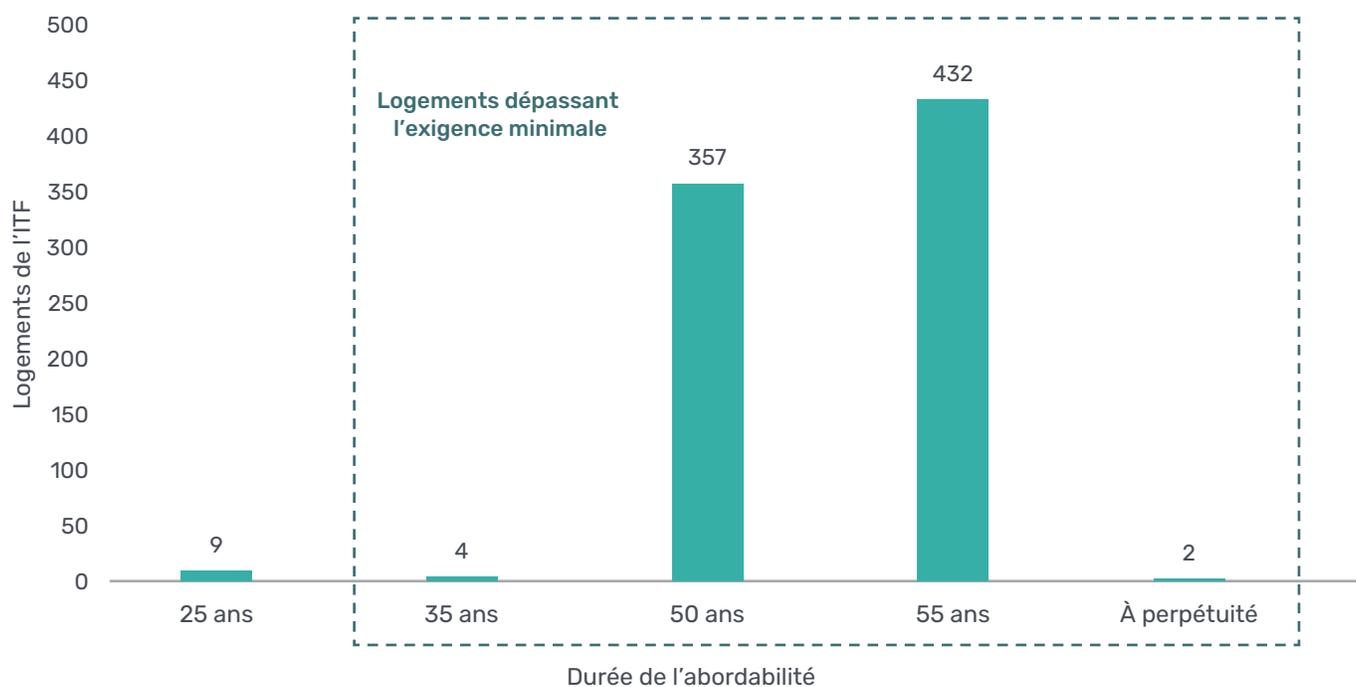
*Au total, 98 % des logements abordables de l'ITF ont dépassé l'exigence minimale d'abordabilité de 25 ans de l'ITF.*

- L'ITF exige que l'abordabilité des logements de l'ensemble soit maintenue pendant au moins 25 ans.
- Comme le montre le graphique ci-dessous, les propriétés de l'ITF dont les demandeurs sont retenus offrent des durées d'abordabilité très variées. Dans ce graphique, les logements abordables de l'ITF comprennent les logements abordables neufs et les logements abordables réparés et renouvelés.
- L'abordabilité à long terme est un objectif de l'ITF qui prévoit un engagement minimal d'abordabilité de 25 ans.
- La totalité (100 %) des logements abordables neufs et 74 % des logements abordables réparés et renouvelés dépassent l'exigence de durée minimale d'abordabilité de l'ITF.

*Comme un grand nombre de logements abordables dépassent le pourcentage minimal du LMM et la durée minimale d'abordabilité, le rendement de l'ITF dépasse largement l'exigence minimale du programme.*

Étant donné que ce programme permet d'échanger des terrains fédéraux excédentaires pour des ensembles de logements abordables, plus grande est l'abordabilité et plus longue est sa durée, plus l'avantage public découlant de l'ensemble est grand.

**Figure 13 : Logements abordables de l'ITF et leur durée d'abordabilité**



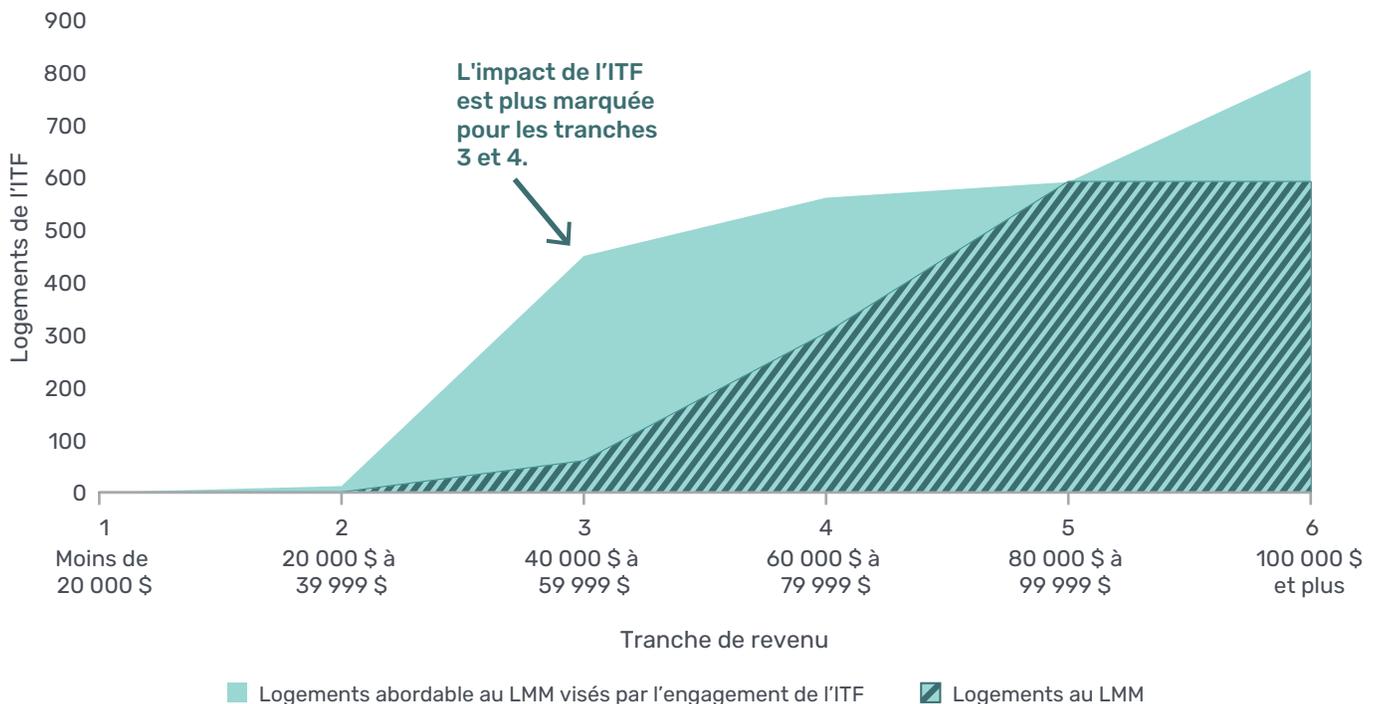
*Les ensembles de l'ITF vont permettre d'offrir des logements plus abordables que si leur prix avait été fixé au LMM, la conséquence est plus marquée pour les tranches de revenu 3 et 4, comme le montre le graphique ci-dessous. Cela indique qu'il pourrait être difficile d'offrir des logements abordables pour les tranches de revenu que le programme ne vise pas actuellement.*

- Comme l'ITF n'a pas été conçue en fonction d'une tranche de revenu en particulier, mais plutôt pour offrir une plus grande abordabilité et à long terme de façon générale, l'évaluation visait à estimer pour quelles tranches de revenu les 800 logements

abordables estimés de l'ITF dans les propriétés avec des demandeurs retenus seront abordables. Un logement est considéré comme étant abordable dans le cadre de l'ITF lorsque son loyer est inférieur à 80 % du LMM.

- Au Canada, un logement est considéré comme étant abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage (SCHL, 2018a). Même dans les tranches de revenu les plus élevées, sans l'ITF, certains logements ne seraient pas abordables.
- Par exemple, la tranche de revenu 3 offre 390 logements de plus au LMM déterminé dans le cadre de l'ITF que le nombre susceptible d'être offert au LMM pour cette tranche de revenu.
- Pour en savoir plus sur cette analyse, voir l'[annexe D](#).

**Figure 14 :** Tranches de revenu pour lequel les logements abordables de l'ITF au moment estimé de la location sont abordables vs tranches de revenu pour lequel ces mêmes logements sont abordables si le prix était fixé au LMM



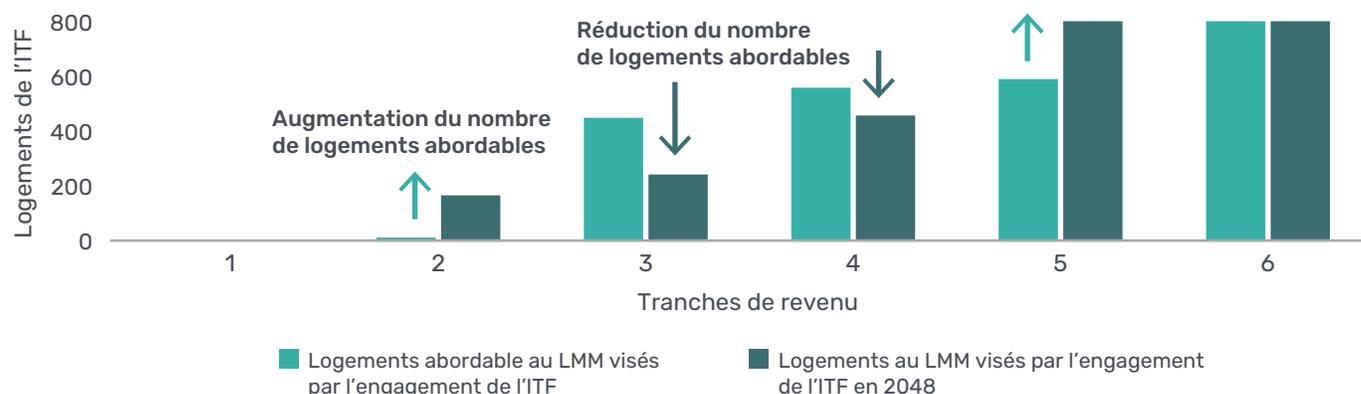
*On estime que le niveau d'abordabilité des ensembles de l'ITF change considérablement au fil du temps, ce qui réduit les gains liés à l'abordabilité réalisés pour les tranches de revenu 3 et 4. Cela indique qu'il pourrait être difficile de maintenir l'abordabilité à long terme.*

- Comme il a été mentionné précédemment, l'ITF exige que l'abordabilité des logements de l'ensemble soit maintenue pendant au moins 25 ans pour garantir que la perte définitive des terrains fédéraux aliénés à coût réduit dans le cadre de l'ITF soit la contrepartie d'un avantage social à long terme. De plus, une analyse documentaire a révélé que certaines ventes de terrains excédentaires non liés à l'ITF ont été remises en question lorsque les terrains ont été vendus à un prix inférieur à leur valeur marchande, le sentiment étant que l'administration n'avait pas obtenu une rétribution suffisante pour l'actif (Culbert et Lee-Young, 2020). Il est donc important de retirer un avantage social à long terme en échange de la perte d'un bien public.
- Pour déterminer si la conception du programme a pu atteindre cet objectif, l'évaluation a mesuré les tranches de revenu assorties aux logements abordables en 2048 par rapport à celles qui l'étaient au moment de la location. Le moment estimé de la location varie d'un projet à l'autre.

L'année 2048 a été choisie parce que 13 des 16 propriétés pour lesquelles un demandeur a été retenu auront atteint ou dépassé le jalon des 25 ans à ce moment-là. Les tranches de revenu inférieures montrent une certaine érosion de l'abordabilité, alors que les tranches de revenu les plus élevées, à la croissance actuelle estimée du revenu, pourraient en offrir davantage en 2048. Cela découle du fait que la croissance composée dans une tranche de revenu supérieure dépasse la hausse composée des loyers.

- Selon nos estimations, l'abordabilité des ensembles de l'ITF a changé pour la plupart des tranches de revenu en 2048, l'abordabilité s'est le mieux maintenue lorsque le loyer des logements était la plupart du temps inférieur à 70 % du LMM et a enregistré la plus forte baisse lorsque le loyer des logements était égal ou supérieur à 70 % du LMM.
- En comparant les logements abordables offerts pour chaque tranche de revenu au moment de la location à ceux de l'année 2048, l'évaluation a permis de constater une augmentation du nombre de logements abordables dans les tranches de revenu 2 et 5. Le faible pourcentage du LMM qu'offrent certains ensembles constitue le principal facteur qui explique l'augmentation du nombre de logements abordables dans la tranche de revenu 2. Pour en savoir plus sur cette analyse, voir l'[annexe E](#).

**Figure 15 : Tranches de revenu assorties aux logements abordables de l'ITF au moment estimé de la location**



## Constat 8

**L'ITF est en voie de contribuer à la promotion de l'inclusion sociale et de l'inclusion économique.**

L'inclusion sociale et l'inclusion économique renvoient généralement à la capacité de participer à la société (SNL, 2018).

- L'inclusion sociale est le processus d'amélioration des conditions selon lequel les personnes et les groupes participent à la société – amélioration de la capacité, des possibilités et de la dignité des personnes défavorisées en raison de leur identité.
- L'inclusion économique renvoie à l'égalité des chances pour tous les membres de la société de participer à la vie économique de leur pays en tant que personnes employées, entrepreneurs, consommateurs ainsi que citoyens et citoyennes (SNL, 2018).

Les aménagements pour accès facile améliorent l'inclusion sociale et l'inclusion économique des personnes handicapées. Pour cette raison, et parce que les exigences de l'ITF imposent que les logements offrent un niveau minimal d'accessibilité, l'indicateur clé de rendement associé à ce résultat attendu est lié à l'inclusion d'un aménagement pour accès facile.

### Exigence minimale en matière d'accessibilité et cible de l'ITF

Voici les exigences minimales d'accessibilité pour les ensembles de l'ITF :

- Les nouveaux ensembles de logements doivent compter 20 % de logements qui respectent les normes d'accessibilité, et les aires communes sont exemptes

d'obstacles, ou l'ensemble de logements (aires communes et logements) doit appliquer tous les principes de la conception universelle.

- Dans le cas des projets de renouvellement, les ensembles doivent compter 20 % de logements qui respectent les normes d'accessibilité.

### Indicateur clé de rendement

**Pourcentage de logements neufs dans un immeuble qui respectent les normes d'accessibilité ou ont une conception universelle complète<sup>1</sup>.**

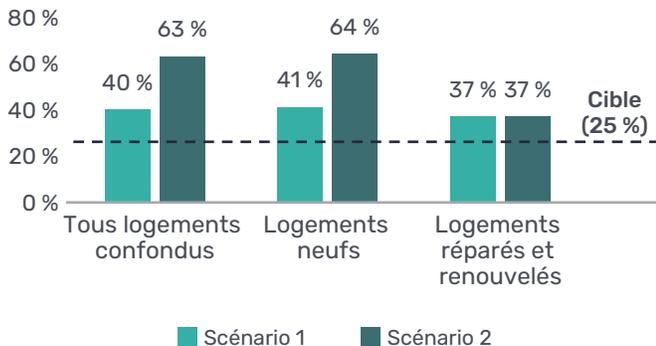
La cible d'accessibilité de l'ITF est que 25 % des logements respectent les normes d'accessibilité ou ont une conception universelle complète. La cible est supérieure à l'exigence minimale, car on a supposé que la priorisation des ensembles qui dépassent l'exigence minimale et la réduction associée plus élevée sur la valeur de la propriété offerte fourniraient des niveaux de rendement supérieurs à ceux établis par l'exigence minimale.

*L'ITF devrait dépasser sa cible d'accessibilité, car on s'attend à ce que de 41 à 64 % des logements neufs respectent les normes d'accessibilité ou aient une conception universelle complète.*

Bien que les ensembles de logements réparés et renouvelés n'aient pas de cible précise, 37 % des logements devraient respecter les normes d'accessibilité ou avoir une conception universelle complète.

<sup>1</sup> Des exceptions à cet indicateur existent pour les logements construits dans des régions éloignées et celles où il n'y a pas de transport en commun, les logements dans les collectivités du Nord, les logements dispersés et les maisons d'hébergement.

**Figure 16 : Logements qui devraient respecter les normes d'accessibilité ou avoir une conception universelle complète**



### Comment a-t-on fait ce calcul?

À l'aide de la documentation du programme, l'évaluation a calculé le pourcentage de logements que comptent les ensembles qui devraient respecter les normes d'accessibilité ou avoir une conception universelle complète. Certains ensembles ont fait l'objet d'un engagement à l'égard de l'une des deux exigences ou options. Par exemple, l'engagement pourrait être que 20 % des logements d'un ensemble respectent les normes d'accessibilité OU que tous ses logements aient une conception universelle complète. Pour recueillir cette information, le calcul a été effectué pour chaque scénario :

- **Scénario 1 :** Le scénario comportant le moins de logements pris en compte par l'indicateur de rendement clé.
- **Scénario 2 :** Le scénario comportant le plus de logements pris en compte par l'indicateur de rendement clé.

**Les ensembles situés à proximité des commodités, les ensembles à revenus mixtes et les ensembles offrant des mesures de soutien et des services intégrés indiqueraient également que l'ITF contribue à promouvoir l'inclusion sociale et l'inclusion économique**

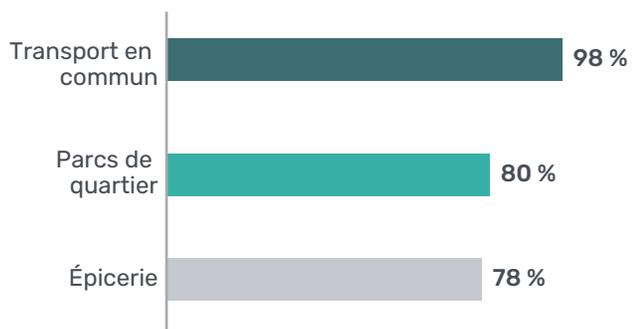
*La majorité des propriétés jugées adéquates pour être utilisées à des fins de logement abordable par l'ITF sont situées à proximité de commodités importantes.*

Par exemple, comme le montre la figure intitulée « Pourcentage de toutes les propriétés jugées adéquates dans un rayon d'un kilomètre des commerces et services de proximité », 98 % de toutes les propriétés jugées adéquates sont situées dans un rayon de 1 km des transports en commun. La moitié des demandeurs ont indiqué que l'emplacement ou la taille de la propriété disponible constituait un incitatif important à l'utilisation de l'ITF. Ces demandeurs ont souligné que les terrains de l'ITF étaient situés dans des centres urbains, de nouvelles collectivités ou à proximité des transports en commun, ce qui rend l'emplacement idéal pour les ensembles de logements mixtes ou abordables. Quelques informateurs clés associés à des municipalités ont indiqué que la propriété de l'ITF était entourée de terrains appartenant à la Ville et faisant partie d'un projet d'aménagement plus vaste. Il était donc logique qu'ils achètent et aménagent le terrain de l'ITF dans le cadre du projet de la Ville.

*Au total, 81 % des propriétés de l'ITF dont les demandeurs ont été retenus sont des ensembles à loyers mixtes et 19 % d'entre eux offrent des commodités sur place.*

- Les spécialistes des Solutions clients de la SCHL interrogés ont indiqué que les promoteurs étaient plus disposés à aller de l'avant avec un projet lorsqu'ils pouvaient créer des ensembles à revenus mixtes. Il s'agit probablement d'un contributeur clé au nombre élevé d'ensembles à loyers mixtes (c.-à-d. 81 % des ensembles).
- De plus, 19 % des ensembles offriront des commodités sur place, comme des garderies et des services de soutien pour les personnes handicapées. Par ailleurs, 25 % des ensembles offriront des services à temps partiel ou de visite à domicile, comme des travailleurs sociaux, des travailleurs de soutien en santé mentale, etc. qui effectuent des visites.

**Figure 17 :** Pourcentage de toutes les propriétés jugées adéquates dans un rayon d'un kilomètre des commerces et services de proximité



## Constat 9

L'ITF est en voie de contribuer à la création de logements écoénergétiques.

## Exigences minimales en matière d'efficacité énergétique et cible de l'ITF

Voici les exigences minimales d'efficacité énergétique pour les ensembles de l'ITF :

- Les nouveaux ensembles de logements doivent atteindre soit l'objectif de réduire de 25 % la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport au CNÉB de 2015 ou au Code national du bâtiment de 2015, OU l'objectif de réduire de 15 % la consommation d'énergie et les émissions de GES par rapport au CNÉB de 2017.
- Les projets de réparation et de renouvellement doivent réduire de 25 % la consommation d'énergie et les émissions de GES par rapport au rendement antérieur de la propriété.

## Indicateur clé de rendement

Amélioration en pourcentage supérieure aux exigences du Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB) pour les nouveaux immeubles.

L'ITF visait une amélioration de 35 % supérieure aux exigences du CNÉB de 2015 pour les nouveaux immeubles. Cette cible est supérieure à l'exigence minimale des ensembles, car on a supposé que la priorisation des ensembles qui dépassent l'exigence minimale et la réduction associée plus élevée sur la valeur de la propriété offerte à ces projets fourniraient des niveaux de rendement supérieurs à ceux énoncés par l'exigence minimale.

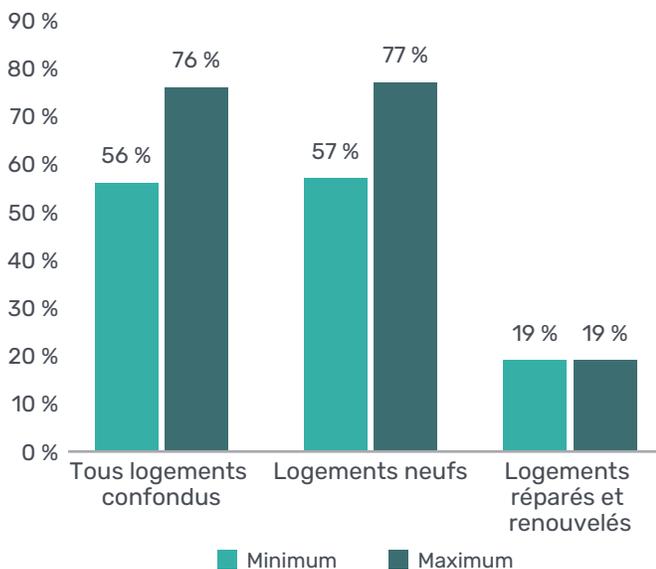
*L'ITF devrait dépasser sa cible, car on s'attend à ce que de 57 à 77 % des logements neufs dépassent la cible de 35 % d'amélioration par rapport au CNÉB de 2015.*

Bien que les ensembles de logements réparés et renouvelés n'aient pas de cible précise, 19 % de ces logements devraient dépasser la cible de 35 % d'amélioration par rapport au rendement antérieur de la propriété.

## Comment a-t-on fait ce calcul?

À l'aide de la documentation du programme, l'évaluation a calculé le pourcentage de logements que comptent les ensembles soutenus par l'ITF faisant l'objet d'un engagement supérieur à la cible de 35 %. Les ensembles sont généralement tenus d'apporter des améliorations à l'intérieur d'une certaine marge. Par exemple, on peut s'être engagé à ce qu'un ensemble apporte des améliorations se situant entre 25 et 40 % par rapport au CNÉB de 2015. Pour recueillir cette information, le calcul a été effectué pour le minimum et le maximum de la marge. Dans l'exemple ci-dessus, 25 % seraient considérés comme l'amélioration minimale attendue, tandis que 40 % seraient considérés comme l'amélioration maximale attendue.

**Figure 18 :** Logements qui devraient dépasser la cible d'efficacité énergétique



## Dans quelle mesure l'ITF contribue-t-elle aux résultats attendus de la SNL?

### Constat 10

On s'attend à ce que les projets de l'ITF ayant fait l'objet d'un engagement à ce jour contribuent à la croissance économique du Canada en injectant environ 567 millions de dollars dans le PIB et en créant 5 300 emplois.

Figure 19 : Estimation des effets économiques totaux des ensembles de l'ITF ayant fait l'objet d'un engagement

	conséquence directe		conséquence indirecte		conséquence induite		Total
PIB	250 M	+	192 M	+	125 M	=	567 M
Emplois	2 300	+	1 900	+	1 100	=	5 300
	Effets économiques générés <i>directement</i> dans le secteur de la construction résidentielle		Effets économiques sur les fournisseurs du secteur de la construction résidentielle		Effets économiques résultant des dépenses du revenu du travail gagné par le biais des effets économiques directs et indirects		

### Comment a-t-on fait ce calcul?

Au Canada, le modèle d'entrées-sorties le plus fiable et le plus complet est le modèle interprovincial d'entrées-sorties de Statistique Canada, et c'est celui qui a été utilisé dans cette analyse (Statistique Canada, 2021b). Dans ce modèle simple, les multiplicateurs d'entrées-sorties de Statistique Canada servent à estimer les effets économiques totaux. L'évaluation a utilisé des estimations sur les coûts de l'ensemble de l'ITF; cela comprenait les coûts essentiels (construction) et les coûts accessoires (mise en marché et administration). Les estimations des coûts de l'ensemble étaient présumées incluses dans un montant appréciable du coût budgétaire final. Ces effets économiques estimés touchaient huit ensembles ayant des

ententes juridiques en vigueur au 31 décembre 2020, sept ensembles dont les conventions d'achat-vente étaient signées et un ensemble ayant une liste des modalités signée. Ces multiplicateurs ont permis de créer une fonction de production générique pour le secteur de la construction résidentielle représenté par le code 2361 du Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN) pour la construction résidentielle. Le multiplicateur utilisé dans le cadre de cette analyse est fondé sur les données de l'économie canadienne de 2017. Une fois l'estimation du coût budgétaire final calculée, les multiplicateurs ont été appliqués pour effectuer une estimation du nombre d'emplois et du PIB. Les valeurs ont ensuite été converties en dollars de 2020.

## Constat 11

L'ITF devrait contribuer au domaine prioritaire de la SNL en matière de logement pour les personnes qui en ont le plus besoin – les populations vulnérables et les résultats prioritaires de la Société, soit un accès fiable à des logements sûrs et abordables aux personnes vulnérables.

### Qui sont les groupes vulnérables prioritaires de la SNL?

Au 31 décembre 2020, les groupes vulnérables prioritaires définis dans la SNL étaient les suivants :

- Survivants (notamment les femmes et les enfants) qui fuient une situation de violence familiale,
- Personnes âgées,
- Personnes ayant une déficience développementale,
- Personnes ayant des problèmes de santé mentale et de toxicomanie,
- Personnes ayant une déficience physique,
- Personnes ou communautés racisées (y compris les personnes canadiennes noires),
- Personnes immigrantes (y compris les personnes réfugiées),
- Membres de la communauté LGBTQ2+,
- Anciens combattants,

- Autochtones,
- Jeunes adultes, et
- Personnes en situation d'itinérance (SNL, 2018).

*Des logements sont destinés à des groupes vulnérables prioritaires dans 56 % des ensembles.*

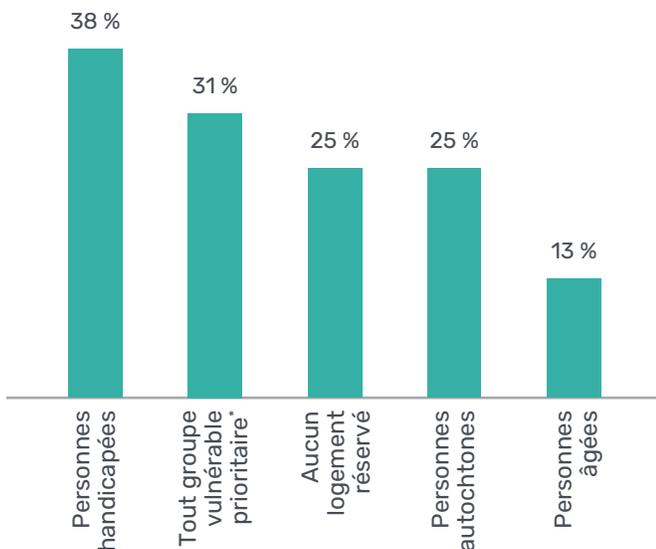
La figure 20 montre les pourcentages d'ensembles dont les logements sont destinés aux groupes vulnérables prioritaires, par type. Certains ensembles ciblent plusieurs groupes vulnérables prioritaires.

### La plupart des demandeurs ont indiqué que le fait d'offrir des services à des populations vulnérables faisait partie des priorités de leur organisme

En général, les organismes des demandeurs avaient établi des partenariats avec différentes entreprises qui offrent des services à des groupes vulnérables prioritaires. Ces partenariats ont permis aux organismes de cibler facilement les groupes prioritaires. Par conséquent, ce critère de priorisation était perçu comme un incitatif ou n'avait aucune incidence sur l'intérêt des demandeurs à présenter une demande dans le cadre de l'ITF.

Quelques demandeurs ont souligné que le fait de cibler des groupes vulnérables prioritaires constituait un défi, car cela peut nuire à leur capacité d'obtenir du financement. Ces demandeurs ont indiqué qu'il pourrait être difficile d'obtenir du financement pour des ensembles de logements abordables destinés aux groupes vulnérables prioritaires en raison des risques accrus et de la difficulté de trouver des prêteurs disposés à financer ces types d'ensembles.

**Figure 20 : Ensembles comprenant des logements destinés aux groupes vulnérables prioritaires, par type**



\* La catégorie Tout groupe vulnérable prioritaire comprend les ensembles pour lesquels le demandeur a déclaré qu'il cible l'un ou l'autre des groupes vulnérables prioritaires. Si le demandeur précisait quel groupe il ciblait, son ensemble était exclu du nombre d'ensembles de cette catégorie.

*Parmi les logements de l'ITF, 11 % sont réservés, c.-à-d. destinés aux groupes vulnérables prioritaires, et 12 % font l'objet d'un engagement à leur égard, pour un total de 23 % des logements pouvant offrir des services à ces groupes.*

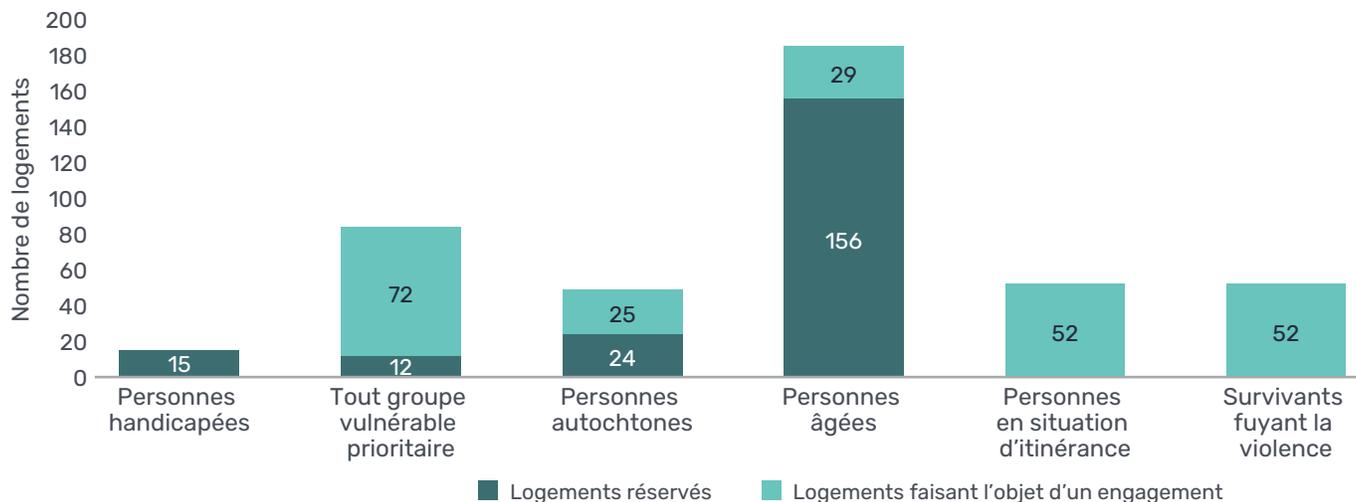
- Les logements réservés sont destinés en particulier à un groupe vulnérable prioritaire dans un ensemble. Le fait de réserver des logements aux groupes vulnérables prioritaires augmente la probabilité qu'un ensemble remporte l'appel d'offres; toutefois, cela ne change rien à la réduction offerte sur le coût de la propriété.

- Les logements faisant l'objet d'un engagement sont ceux pour lesquels le demandeur retenu tentera d'abord de les louer à un ménage qui s'est identifié comme appartenant à un groupe vulnérable prioritaire. Si personne ne présente de demande de location ou si aucun ménage de ce type ne figure sur la liste d'attente de l'organisme, le logement sera alors loué à un ménage qui n'appartient pas à un groupe vulnérable prioritaire.
- La figure 21 montre le nombre de logements réservés et faisant l'objet d'un engagement dans les ensembles de l'ITF dont le demandeur a été retenu. Comme la figure l'indique, les personnes âgées représentent le groupe vulnérable ayant accès au plus grand nombre de logements (c.-à-d. 185), alors que les personnes handicapées en occupent moins (c.-à-d. 15).

Les demandeurs ont également indiqué avoir l'intention de servir les groupes vulnérables prioritaires par d'autres moyens, comme s'associer à des organismes de logement dont les populations cibles figurent sur leurs listes d'attente, créer un plan stratégique destiné aux groupes vulnérables, maintenir la location des résidents existants ou soutenir les groupes en concevant et en produisant des types de logements de taille familiale (comptant de deux à trois chambres).

Au 31 décembre 2020, ces autres moyens n'ont pas accru la probabilité qu'un ensemble remporte l'appel d'offres pour la propriété. Certains demandeurs ont indiqué qu'ils souhaiteraient que l'équipe de l'ITF tienne compte de ces moyens dans sa sélection d'ensembles. De plus, les partenaires ont indiqué qu'ils souhaiteraient voir augmenter le nombre d'ensembles ciblant les personnes en situation d'itinérance, les Autochtones et les femmes qui fuient la violence familiale.

**Figure 21 : Nombre de logements réservés et faisant l'objet d'un engagement pour les groupes vulnérables prioritaires**



### Constat 12

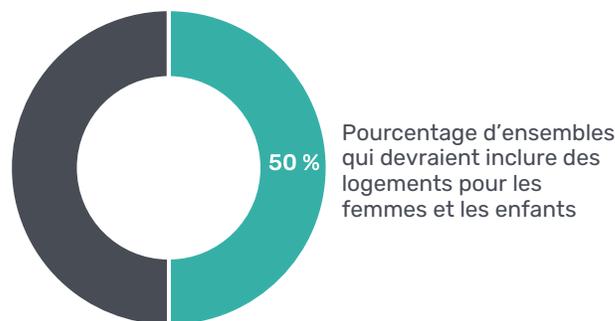
L'ITF devrait contribuer à l'engagement pris dans le cadre de la SNL de soutenir des projets qui répondent aux besoins uniques des femmes et des enfants.

d'occuper un emploi à temps partiel ou précaire, d'assumer plus de responsabilités de proche aidant et d'être plus dépendantes de leur partenaire pour leur revenu (SNL, 2020). Les recoupements d'identités, comme la race, l'orientation sexuelle, l'expression de genre, l'âge et le statut socio-économique créent d'autres difficultés pour les femmes, y compris l'instabilité résidentielle et l'itinérance (SNL, 2020).

*De 10 à 22 % des fonds de l'ITF destinés aux projets dont le demandeur est retenu serviront à financer des logements réservés aux femmes et à leurs enfants ou faisant l'objet d'un engagement à leur égard.*

Pour surmonter les obstacles particuliers quant à l'accès au logement auxquels font face les femmes et leurs enfants partout au Canada, au moins 25 % de tout le financement de la SNL sera consacré au soutien d'ensembles qui répondent aux besoins des femmes et des enfants. Entre autres défis, les femmes sont plus susceptibles que les hommes d'avoir un faible revenu,

**Figure 22 : Pourcentage d'ensembles qui devraient inclure des logements pour les femmes et les enfants**



Au 31 décembre 2020 :

- 22 % du financement soutenait 172 logements susceptibles d'offrir des services aux femmes et aux enfants.
- 10 % du financement de l'ITF soutenait 83 logements neufs et 9 logements réparés et renouvelés qui étaient réservés aux femmes et aux enfants.
- 12 % du financement de l'ITF soutenait 68 logements neufs et 12 logements réparés et renouvelés faisant l'objet d'un engagement à l'égard des femmes et des enfants.

### Constat 13

L'ITF devrait contribuer aux résultats communs de la SNL, à savoir de mieux répondre aux besoins en matière de logement des groupes autochtones. Il y a cependant des points à améliorer concernant les procédures du programme liées aux consultations menées auprès des Autochtones, au processus de demande ainsi qu'aux exigences et aux critères d'admissibilité du programme.

### Le processus d'aliénation des biens fédéraux comprend des consultations auprès des Autochtones

Comme l'indique le Guide de la gestion des biens immobiliers du SCT, le processus d'aliénation des biens fédéraux excédentaires comprend des consultations menées auprès des Autochtones (SCT, 2011a). « Le ministère de la Justice Canada aide les ministères à effectuer des recherches de titre afin de confirmer la propriété de biens immobiliers et de déterminer si un titre est frappé de restrictions. Justice Canada évalue également le risque juridique de l'existence de droits, découlant ou non de traités, ou de titres intéressant les peuples autochtones (SCT, 2011a). « En plus de vérifier, d'un point de vue juridique, l'existence de

**droits des Autochtones**, les ministères doivent constater si la région est habitée par des groupes d'Autochtones dont les revendications pourraient se répercuter sur l'acquisition ou l'utilisation du bien » (SCT, 2011a).

Le SCT dispose également du Guide de la gestion des biens immobiliers : le contexte autochtone qui « encadre la gestion des biens immobiliers dans les mesures où les intérêts du gouvernement fédéral et les droits et intérêts des groupes autochtones se rencontrent. » (SCT, 2011b).

Ce guide, auquel le respect est volontaire, « aborde aussi les **intérêts autochtones**, qui ne sont pas fondés sur des droits, c'est-à-dire pour lesquels l'État n'a pas d'obligation juridique, mais pour lesquels il est souhaitable d'établir des relations efficaces et pratiques avec des groupes autochtones » (SCT, 2011a).

---

« *Les **droits des Autochtones** comprennent les droits ancestraux ou issus de traités potentiels ou établis des groupes autochtones* » (SCT, 2011b).

« *Les **intérêts autochtones** se rapportent à l'intérêt pratique particulier d'un groupe autochtone à l'égard de biens immobiliers fédéraux. Ils ne se rapportent pas à des droits particuliers et n'impliquent aucune obligation légale pour le Canada* » (SCT, 2011b).

---

Le processus de consultation auprès des Autochtones pendant l'aliénation d'un bien peut être long. Quelques gardiens ont souligné que le processus de consultation auprès des Autochtones peut prendre de deux à trois ans et que l'ITF n'y participe pas. La SCHL ne communique pas avec les groupes autochtones qui pourraient vouloir acquérir le bien à des fins de logement avant le lancement officiel de l'appel d'offres. Moment à partir duquel, le ou la spécialiste des Solutions de logement pour les Autochtones et le Nord de la SCHL pourra mettre en marché le bien dans sa région et aider les groupes intéressés à présenter une demande.

Bien que l'équipe de l'ITF ne participe pas au processus de consultation des Autochtones, elle peut quand même manifester son intérêt pour le bien. En effet, quelques gardiens ont mentionné que, dans certains cas, l'équipe de l'ITF a manifesté de l'intérêt pour le bien pendant que les consultations auprès des Autochtones étaient en cours. De même, quelques gardiens ont indiqué que l'équipe de l'ITF devrait envisager de mobiliser les groupes autochtones pendant le processus de consultation. Ces gardiens croyaient que la mobilisation des groupes autochtones qui ont manifesté et établi leur intérêt pour un bien pourrait accélérer le processus de consultation et contribuer à la production de logements abordables pour les Autochtones, par les Autochtones. Par ailleurs, quelques gardiens ont également indiqué que l'équipe de l'ITF devrait envisager d'accorder le bien directement à des groupes autochtones. Ces mesures pourraient accroître la participation des Autochtones à l'ITF, dont il sera question plus en détail à la page suivante.

***Parmi les ensembles approuvés, 6 % sont dirigés par des organismes qui s'identifient comme étant autochtones.***

Des Autochtones ont participé à l'ITF, comme l'indiquent 12 % des demandes présentées dans le cadre de l'ITF par des organismes qui s'identifient comme étant autochtones. L'ITF soutient plus de 40 logements grâce à des ensembles approuvés que dirigent des organismes qui s'identifient comme étant autochtones, ce qui représente 3 % du financement de l'ITF. Bien que les Autochtones forment un groupe vulnérable prioritaire, l'ITF n'avait fixé aucune cible spécifique en ce qui concerne les ensembles destinés aux Autochtones. En 2016, les Autochtones représentaient 4,9 % de la population canadienne (Statistique Canada, 2019b), et le pourcentage d'ensembles approuvés que dirigent des organismes qui s'identifient comme étant autochtones est de 6 %, ce qui est supérieur au niveau de population. Toutefois, comme il a été mentionné précédemment, 19,5 % des personnes qui s'identifient comme Autochtones éprouvent des besoins impérieux en matière de logement (Claveau, 2020), ce qui peut indiquer qu'il serait sans doute utile que l'ITF augmente sa contribution à ce résultat commun de la SNL.

## **Selon les informateurs clés, la participation des Autochtones à l'ITF comporte des réussites et des obstacles**

### **Réussites**

- Au moins une demande a été retenue.
- Le nombre de demandes présentées par des Autochtones a augmenté au fil du temps.
- La conception du programme accorde la priorité aux propositions d'ensembles présentées par des demandeurs autochtones en respectant les exigences du programme concernant la preuve du besoin communautaire et la priorisation d'ensembles qui ciblent les groupes vulnérables prioritaires, ce qui comprend les Autochtones.
- Les initiatives de réconciliation en cours avec les Autochtones participant à l'ITF sont axées sur la détermination et l'élimination des obstacles afin de rendre l'initiative plus accessible pour la clientèle autochtone et de soutenir le développement économique et l'autodétermination des Autochtones.

### **Obstacles**

- Les niveaux d'expérience des demandeurs autochtones peuvent être variés, ce qui est susceptible de compliquer le processus de demande. Par exemple, la période de présentation des demandes était perçue comme étant trop courte pour les personnes n'ayant pas d'expérience.
- Les plans de conception complets, les études de faisabilité et les évaluations environnementales, qui sont difficiles à produire pour de nombreux demandeurs, peuvent constituer un obstacle pour les demandeurs autochtones.
- Les critères d'efficacité énergétique du programme peuvent constituer un obstacle, car le coût supplémentaire est perçu comme réduisant le nombre de logements abordables possibles.
- Il peut être difficile pour les demandeurs autochtones d'obtenir du financement supplémentaire, en particulier pour les maisons d'hébergement. À l'instar des autres demandeurs,

les demandeurs autochtones doivent obtenir un financement à faible taux d'intérêt et prévoir de recevoir du financement d'autres programmes de la SCHL pour réussir à créer l'ensemble pour lequel l'ITF a fourni des terrains.

- Les propriétés mises en marché dans le cadre de l'ITF sont des biens fédéraux excédentaires dont l'emplacement est adéquat pour être utilisé à des fins de logement abordable. Par conséquent, l'emplacement des ensembles de l'ITF ne relève pas entièrement de la SCHL. La propriété n'est peut-être pas située à proximité de communautés autochtones, ce qui pourrait réduire le nombre de demandes que présentent des Autochtones.

Les points à améliorer mis en évidence par les informateurs clés sont semblables aux commentaires recueillis sur l'expérience client des groupes et organisations autochtones à l'égard des services de la SCHL. Ces commentaires ont révélé que les interactions entre les groupes et organisations autochtones et la SCHL sont habituellement positives. Toutefois, il reste des points à améliorer, notamment en ce qui concerne la période de présentation des demandes et le calendrier des programmes, le manque d'information et les difficultés liées aux exigences particulières du programme.

### **Initiatives de réconciliation avec les Autochtones participant à l'ITF**

Le personnel du programme connaissait certains des obstacles à la participation des Autochtones à l'ITF. Conformément aux engagements de la SCHL de faire progresser la réconciliation avec les peuples autochtones, l'équipe de l'ITF a participé activement aux initiatives de réconciliation, notamment ce qui suit :

- L'examen du processus de l'ITF pour améliorer la participation et la mobilisation des Autochtones.
- L'inclusion d'autres éléments à prendre en compte pour les Autochtones dans le processus de priorisation des ensembles.
- La mise sur pied d'un projet pilote de liaison avec les Autochtones afin d'obtenir les commentaires et de connaître l'intérêt des Premières Nations, des gouvernements des Métis et des conseils tribaux à l'égard du bien, c.-à-d. de participer à la planification d'un ensemble sur le bien ou à l'acquisition du bien avant toute demande publique de manifestations d'intérêt ou d'appel de propositions.

## Dans quelle mesure les proposants du programme et les gardiens connaissent-ils l'ITF, en sont-ils informés et sont-ils incités à y recourir?

### Constat 14

Les gardiens connaissent généralement l'ITF et sont incités à y recourir.

#### *Les gardiens connaissent généralement l'ITF.*

Au début de l'ITF, la plupart des gardiens n'étaient pas informés de l'ITF ni de ses processus. Au départ, les gardiens présumaient que tous les terrains excédentaires seraient évalués par l'équipe de l'ITF afin de déterminer le caractère adéquat de ceux-ci pour la production de logements abordables. De nombreux informateurs clés croyaient toutefois que la situation s'améliore à mesure que la visibilité des ensembles de l'ITF s'accroît, que davantage de terrains excédentaires sont accessibles à l'ITF et que les relations entre l'ITF et les gardiens s'améliorent.

La connaissance de l'ITF diffère d'une région à l'autre en fonction de l'emplacement des terrains fédéraux excédentaires jugés adéquats pour être utilisés à des fins de logement abordable et dont l'aliénation est prévue dans le cadre de l'ITF. Quelques gardiens interrogés ont indiqué que la capacité et l'expérience des ministères fédéraux varient en ce qui concerne l'aliénation des biens excédentaires. Les gardiens qui entretiennent une relation de travail avec le personnel

de la SCHL connaissaient les exigences du programme et les critères applicables aux biens excédentaires adéquats pour être aliénés dans le cadre de l'ITF.

#### *Les gardiens sont généralement incités à recourir à l'ITF.*

Tous les gardiens interrogés étaient d'avis que leur organisme a été incité à recourir à l'ITF, car elle est axée sur le logement abordable. Les ministères fédéraux percevaient le logement abordable comme un objectif stratégique et l'adéquation de l'ITF est intégrée au processus d'aliénation fédéral. De plus, l'ITF permet aux gardiens de se concentrer sur d'autres objectifs plutôt que sur l'aliénation des biens excédentaires.

Certains gardiens ont fait remarquer que les processus de l'ITF étaient longs et quelques partenaires et gardiens ont souligné tout particulièrement des délais importants dans l'élaboration de la convention d'achat-vente. Ces gardiens et partenaires estimaient que les délais sont attribuables au processus complexe auquel participent trois parties, aux diverses exigences légales et à la nécessité de veiller à ce que les priorités et les engagements du gardien, du demandeur et de la SCHL soient clairs et compris par toutes les parties. Ce délai important a une incidence sur la planification et les objectifs organisationnels, surtout pour les gardiens qui s'appuient sur des prévisions claires sur les revenus. L'incertitude et les délais dans les processus de l'ITF empêchent les gardiens de planifier les ensembles et les activités à venir.

*Le calcul de la valeur marchande d'un logement abordable a eu peu d'incidence, voire aucune.*

La plupart des gardiens ont indiqué que la rétribution calculée en fonction de la valeur marchande d'un logement abordable n'a pas eu d'incidence pour leur organisme. La valeur marchande d'un logement abordable est généralement inférieure à celle d'une utilisation optimale. Quelques gardiens ont mentionné que cela avait pour effet de décourager leur recours à l'ITF. Tous les gardiens ont indiqué qu'ils étaient prêts à accepter la valeur inférieure pour promouvoir la production de logements abordables.

### Constat 15

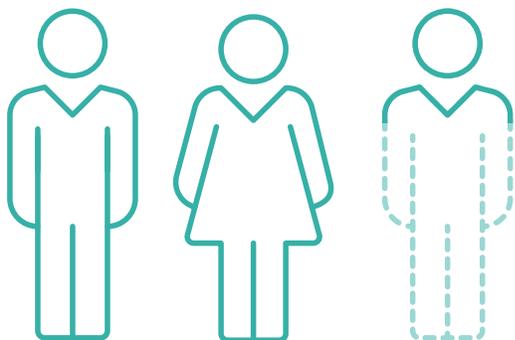
Dans l'ensemble, les demandeurs ont indiqué avoir une connaissance modérée de l'ITF et de ses processus dans le secteur du logement abordable. En moyenne, les exigences du programme ne constituaient pas un obstacle, en dépit du fait que la facilité de s'engager à remplir les critères variait.

*Les demandeurs ont indiqué connaître l'ITF et ses processus.*

En général, les informateurs clés avaient l'impression que les demandeurs potentiels ont une connaissance modérée de l'ITF et de ses processus. Toutefois, bon nombre d'entre eux croyaient que la situation s'améliore à mesure que la visibilité des ensembles de l'ITF s'accroît et que davantage de terrains excédentaires sont accessibles à l'ITF. Pour les 16 propriétés dont le demandeur a été approuvé, au total, 32 demandeurs ont présenté une demande. Le nombre de demandeurs variait de un à cinq, avec une moyenne de 2,3 demandeurs par appel d'offres. Les informateurs clés ont fait remarquer que les niveaux de connaissance des municipalités, des organismes sans but lucratif et des sociétés d'habitation provinciales étaient élevés, tandis que les demandes des promoteurs du secteur privé étaient moins fréquentes, ce qui pourrait indiquer une connaissance limitée. Le personnel du programme a mentionné que les demandeurs qui ont des relations en cours avec la SCHL ou de l'expérience dans l'accès aux programmes de la SCHL connaissaient mieux l'ITF. D'autres informateurs clés étaient d'avis que la connaissance du programme commençait à peine à s'améliorer et qu'elle était généralement faible.

*Les exigences du programme n'ont pas constitué un obstacle important à la participation des demandeurs à l'ITF.*

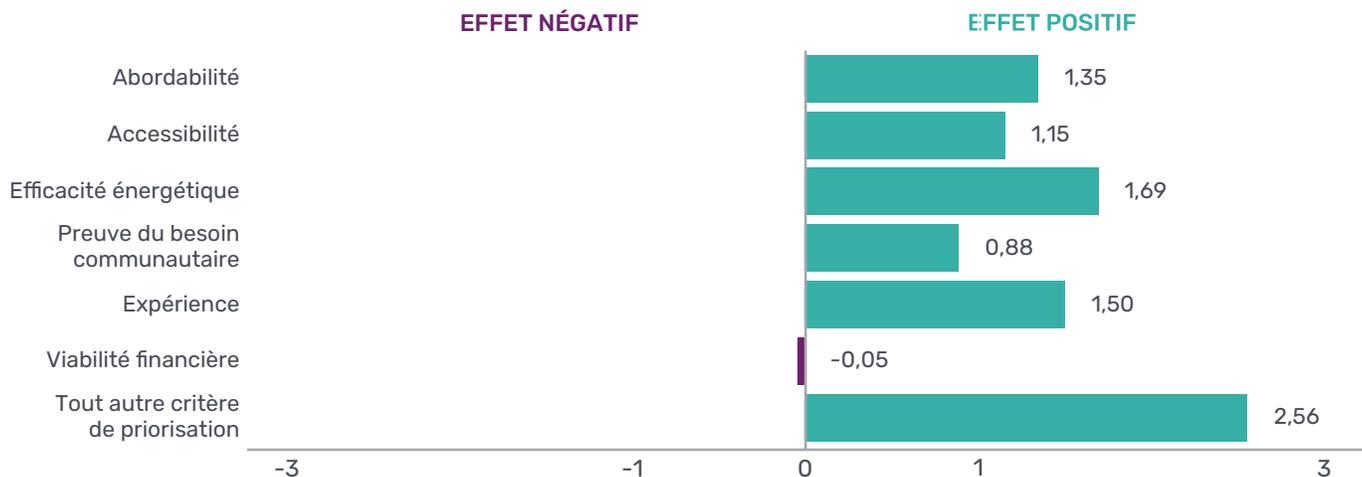
Figure 23 : Moyenne de 2,3 demandeurs par appel d'offres



- Les demandeurs interrogés ont été priés d'évaluer comment les exigences du programme ont été des incitatifs ou des obstacles pour leur ensemble sur une échelle de +5 à -5, où +5 représente un effet très positif et -5 un effet très négatif.
- La note moyenne pour chaque exigence du programme indiquée par les demandeurs interrogés est indiquée dans le graphique de droite. La note obtenue par la plupart des exigences était positive, ce qui indique que la majorité des demandeurs considéraient que les exigences du programme avaient un effet positif sur leur participation à l'ITF et qu'ils ne les percevaient pas comme un obstacle.
- Les autres critères de priorisation comprennent les ensembles qui dépassent les exigences minimales, les ensembles qui soutiennent les groupes vulnérables prioritaires ou les femmes et leurs enfants,

les ensembles dirigés par un organisme de logement sans but lucratif ou une coopérative d'habitation et les ensembles qui offrent du soutien aux résidents sur place. Bien qu'elle n'augmente pas l'ampleur de la réduction offerte au demandeur retenu sur le coût de la propriété, la présence de ces facteurs dans un ensemble influe positivement sur les chances de l'ensemble d'être sélectionné par l'ITF.

**Figure 24 : Note moyenne des demandeurs quant aux exigences du programme**



**De façon générale, les demandeurs ont trouvé que l'abordabilité, l'efficacité énergétique, les besoins communautaires et l'exigence de posséder cinq ans d'expérience étaient les critères les plus faciles à remplir**

*L'exigence d'abordabilité n'a pas incité ni dissuadé la participation au programme.*

- La plupart des demandeurs ont indiqué que leur organisme aurait offert des logements abordables, peu importe la réduction accordée sur le coût du terrain, en raison de leur mandat organisationnel.
- Quelques demandeurs ont souligné que l'exigence d'abordabilité était un incitatif important à la participation à l'ITF, parce qu'elle cadrerait avec les objectifs de leur organisme et que leur participation à l'ITF leur permettrait de dépasser les exigences minimales d'abordabilité.
- Quelques demandeurs ont indiqué que l'exigence constituait un obstacle, car elle réduisait la viabilité financière de leur ensemble, l'achat du terrain n'étant que l'un des facteurs pris en compte.

*Les critères d'efficacité énergétique étaient relativement plus faciles à respecter ou à dépasser que les autres critères de l'ITF.*

Ces critères cadreraient avec la moitié des objectifs organisationnels des demandeurs retenus qui ont été interrogés, et certains demandeurs les ont perçus comme un avantage supplémentaire pour leur ensemble.

*L'exigence de fournir une preuve du besoin communautaire n'a pas eu d'incidence importante sur la participation des demandeurs à l'ITF.*

*En général, l'exigence minimale selon laquelle les demandeurs doivent posséder cinq ans d'expérience dans la construction, la rénovation et l'exploitation d'ensembles de taille et d'envergure semblables n'a pas eu d'incidence sur la participation des demandeurs à l'ITF.*

## De façon générale, les demandeurs ont trouvé que l'accessibilité et la viabilité financière étaient des critères difficiles à remplir

*Les demandeurs interrogés ont déclaré que l'exigence d'accessibilité était difficile à respecter.*

De nombreux informateurs clés ont indiqué que les critères d'accessibilité représentaient l'exigence que les demandeurs ont eu le plus souvent de la difficulté à respecter ou à dépasser.

- Les demandeurs considéraient que le coût lié au respect de l'exigence d'accessibilité était trop élevé et que ce coût a une incidence négative sur la viabilité de l'ensemble malgré la réduction sur le coût de la propriété, surtout pour les projets de réparation ou de renouvellement. Cela correspond aux conclusions de l'analyse documentaire. Par exemple, l'installation de portes plus larges dans le cadre d'une construction coûte 2 \$ par porte, alors qu'il en coûterait 700 \$ de réparation et de rénovation pour élargir des portes existantes et 3 300 \$ pour la modernisation d'une entrée de plain-pied (IPE Property Developments Inc., 2016).
- L'exigence d'accessibilité est perçue comme étant supérieure au niveau du besoin communautaire pour ce type de logement. Les demandeurs estimaient qu'il serait plus approprié d'offrir de 5 à 10 % de logements accessibles, conformément aux codes du bâtiment municipaux. La documentation indique toutefois qu'il y aura un besoin pour ce type de logement à l'avenir, en partie à cause du vieillissement de la population (Grodzinski et coll., 2013).
- Les demandeurs retenus ont fait part de leurs préoccupations concernant la recherche de locataires pour des logements accessibles. Ils ont indiqué que les promoteurs peuvent avoir de la difficulté à louer des logements accessibles, car les personnes qui n'en ont pas besoin semblent peu disposées à y vivre, notamment en raison de leur aspect institutionnel et pratique. Cela correspond aux conclusions de l'analyse documentaire, selon lesquelles les modèles de logement accessible et de conception universelle sont perçus comme

s'adressant spécifiquement aux personnes handicapées ou aux personnes âgées et donnent un aspect institutionnel aux logements (Bringolf, 2010; Bringolf, 2015; Lieberman et Meyer, 2013; Maisei et Ranahan, 2017; Saville-Smith et Scotts, 2007).

*La plupart des informateurs clés du programme ont souligné que le fait d'assurer la viabilité financière d'un ensemble était perçu comme un obstacle, comme le présente plus en détail le constat 16.*

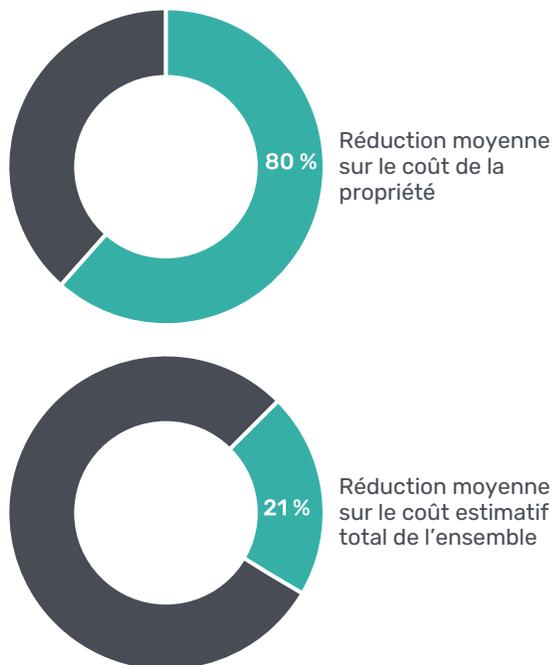
### Constat 16

**Les critères de viabilité financière ont une incidence négative sur la motivation des demandeurs à recourir à l'ITF.**

Plusieurs demandeurs ont indiqué que leurs ensembles ne seraient pas viables et qu'ils ne pourraient s'engager à respecter toutes les exigences de l'ITF et à réaliser leurs résultats sociaux à long terme sans obtenir les fonds nécessaires à l'aménagement à un faible taux d'intérêt. Tous les ensembles doivent respecter le coefficient de couverture de la dette minimal de 1,10. Le coefficient de couverture de la dette minimal vise à atténuer les risques et à assurer le maintien des résultats à long terme.

- Certains demandeurs n'ont pas eu de difficulté à remplir ce critère, car ils avaient déjà appliqué des critères semblables à d'autres ensembles.
- Ce critère a posé problème à d'autres demandeurs, car ils n'étaient pas officiellement propriétaires du bien, ce qui les a empêchés d'obtenir du financement pour l'aménagement ou de réaliser une évaluation approfondie de la faisabilité.
- Quelques demandeurs ont mentionné que les ensembles de logements abordables sont généralement difficiles à financer par des moyens traditionnels. Par conséquent, ils ont dû recourir à des sources de financement non privées.

**Figure 25 : Réduction moyenne sur le coût de la propriété et sur le coût estimatif total de l'ensemble**



*La réduction sur le coût de la propriété couvre en moyenne 21 % du coût estimatif total de l'ensemble.*

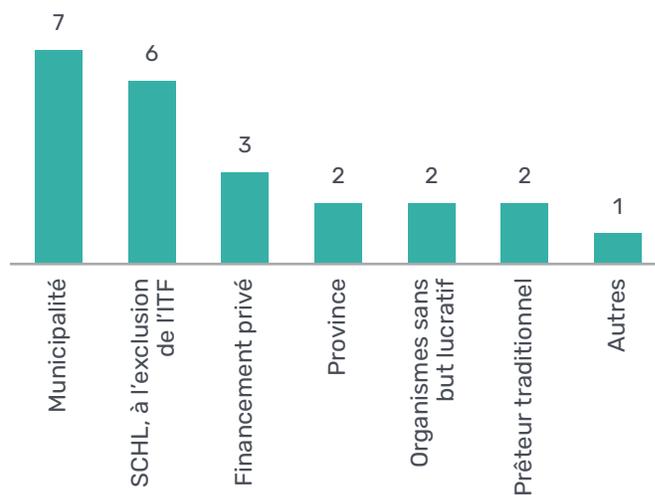
Les propriétés de l'ITF sont vendues à la valeur marchande la plus élevée pour un logement abordable, comme établie par un évaluateur externe ou à un pourcentage fixé du prix plancher, tel que déterminé par la valeur de la propriété, en fonction d'une utilisation optimale et des critères minimaux d'abordabilité de l'ITF. L'ITF offre une réduction sur le prix de vente en fonction du niveau d'engagement envers l'abordabilité,

l'accessibilité et l'efficacité énergétique de l'ensemble proposé par le demandeur retenu. En moyenne, l'ITF réduit le prix de la propriété de 80 %. La réduction sur le coût de la propriété couvre habituellement environ 21 % du coût estimatif total de l'ensemble. Les demandeurs doivent combler leur besoin de financement en utilisant d'autres sources.

*Les demandeurs retenus ont indiqué que les principales sources de financement prévues non liées à l'ITF seront fournies par les municipalités, la SCHL et le secteur privé.*

D'autres sources de financement prévues sont présentées dans le graphique ci-dessous. En incluant l'ITF, le nombre moyen de sources de financement prévues par ensemble était de trois, le minimum étant de deux et le maximum de cinq.

**Figure 26 : Autres sources de financement prévues selon les demandeurs**



## La conception et la mise en œuvre de l'ITF lui permettent-elles d'atteindre ses résultats attendus?

### Constat 17

La conception du programme repose sur le caractère adéquat des biens immobiliers fédéraux excédentaires à des fins de production de logements abordables. Comme on pouvait s'y attendre, il y a divers obstacles qui peuvent s'opposer à cet aspect.

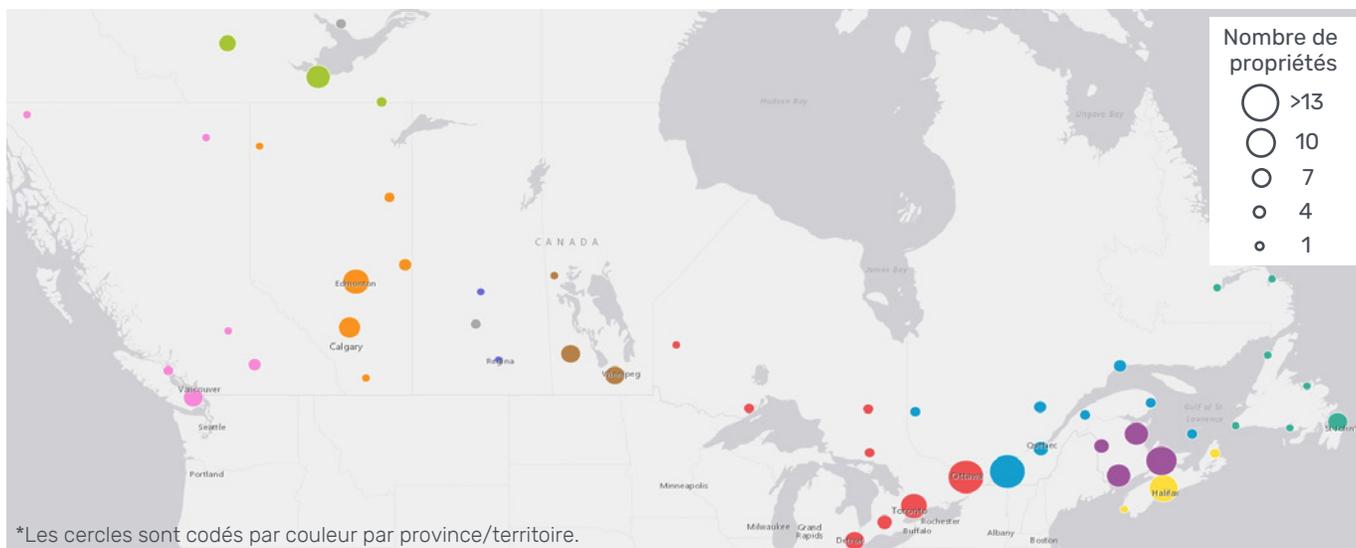
Selon l'expérience de conversion des biens immobiliers fédéraux excédentaires en logements et d'autres ressources d'hébergement pour les personnes en situation d'itinérance tirée du programme antérieur, l'IBIEF, on ne s'attendait pas à ce que tous les biens excédentaires soient adéquats pour être utilisés à des fins de logement abordable. Depuis le début du programme, l'équipe de l'ITF a examiné 231 outils d'évaluation préalables (OEP) des biens fédéraux

excédentaires que des gardiens lui ont fournis pour qu'elle détermine sa capacité d'aliéner ces biens pour en faire des logements abordables.

La carte ci-dessous créée à partir des 231 OEP montre l'emplacement de ces biens excédentaires au Canada.

- Parmi ceux-ci, 20 % ont été jugés adéquats pour être utilisés à des fins de logement abordable par l'équipe de l'ITF, de lesquels 62% sont dans des RMR majeures.
- Toutes les provinces et les Territoires du Nord-Ouest comptaient des biens fédéraux excédentaires, ce qui signifie que si ces biens sont adéquats pour être utilisés à des fins de logement, l'ITF pourrait soutenir des logements partout au Canada.
- Le Québec et l'Ontario possèdent respectivement 18 % des biens, respectivement. Tandis que la Saskatchewan et l'Île-du-Prince-Édouard ne comptent que 1 % des biens, respectivement.

**Figure 27 :** Emplacement des biens fédéraux excédentaires évalués par l'ITF pour déterminer s'ils sont adéquats pour être utilisés à des fins de logement



*Il existe plusieurs raisons pour lesquelles l'ITF n'a pas envisagé d'utiliser certains biens fédéraux excédentaires à des fins de logement abordable, notamment des problèmes liés au caractère adéquat des propriétés et des considérations opérationnelles.*

Les propriétés présentaient souvent une combinaison de raisons expliquant pourquoi elles n'étaient pas adéquates pour être utilisées à des fins de logement.

Le graphique de droite intitulé « Problèmes liés au caractère adéquat des propriétés au moment de l'examen de la propriété » résume les problèmes les plus courants liés au caractère adéquat des logements. Selon ces données, les problèmes à cet égard les plus susceptibles d'exclure une propriété de l'aliénation dans le cadre de l'ITF sont le zonage inapproprié de la propriété<sup>1</sup> et l'absence de services municipaux. À titre de comparaison, les préoccupations environnementales et les immeubles nécessitant des réparations majeures étaient moins susceptibles d'avoir une incidence sur le caractère adéquat d'une propriété aux fins d'aliénation dans le cadre de l'ITF.

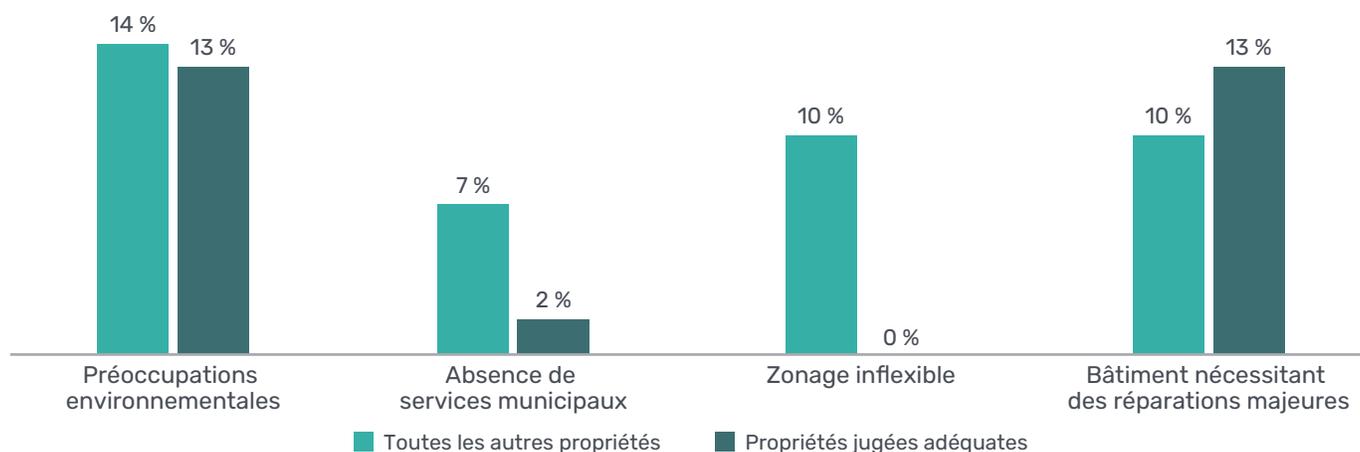
Les considérations opérationnelles ayant entraîné l'exclusion de propriétés n'étaient pas liées au caractère adéquat du terrain aux fins de production de logements

abordables. Par exemple, certaines propriétés n'ont pas été prises en compte pour l'aliénation dans le cadre de l'ITF en raison de leur coût élevé et de l'estimation du faible nombre de logements que la propriété devait soutenir.

*Les informateurs clés prévoient que le nombre de biens fédéraux excédentaires jugés adéquats pour être utilisés à des fins de logement abordable augmentera au cours des prochaines années.*

- Les informateurs clés ne connaissaient pas tous les biens fédéraux existants. Ils avaient de la difficulté à déterminer quelles propriétés convenaient à l'aménagement dans le cadre de l'ITF sur le territoire qu'ils connaissaient.
- Ces dernières années, des propriétés plus adéquates ont été repérées pour l'ITF en raison d'une meilleure connaissance des projets réussis de l'ITF.
- Les gardiens interrogés, qui entretenaient des relations de travail avec le personnel de la SCHL, croyaient que les propriétés excédentaires qu'ils s'attendaient à voir disponibles au cours des prochaines années seraient facilement converties en logements.

**Figure 28 : Problèmes liés au caractère adéquat des propriétés au moment de l'examen de la propriété**



<sup>1</sup> Dans les cas de zonage inapproprié, l'entité responsable (qui est généralement une entité municipale) n'a pas voulu modifier le zonage de la propriété ou a jugé inapproprié de le faire.

## Comment a-t-on fait ce calcul?

On utilise un OEP pour examiner une propriété potentielle lorsqu'elle est évaluée afin de déterminer si elle est adéquate pour être utilisée à des fins de logement abordable. Un OEP permet de décrire plusieurs aspects de la propriété. Par exemple, l'OEP indique si la propriété présente des problèmes, comme des préoccupations environnementales ou si elle nécessite des réparations majeures. Les 231 OEP ont été examinés pour déterminer combien de propriétés présentaient des problèmes particuliers liés au caractère adéquat des logements. Un pourcentage a été obtenu pour chaque problème lié au caractère adéquat en additionnant toutes les propriétés qui présentaient le problème, puis en divisant le total par le nombre de propriétés et en multipliant ce nombre par 100. Dans la figure, les pourcentages des propriétés jugées adéquates ne comprennent que les 46 propriétés jugées adéquates. Les pourcentages liés à toutes les autres propriétés comprennent les 231 propriétés évaluées moins les 46 propriétés jugées adéquates.

### Constat 18

**Bien que la conception de l'ITF lui permette de viser divers types d'ensembles tout au long du continuum du logement, jusqu'à maintenant, elle a soutenu exclusivement les ensembles de logements locatifs.**

Si l'ITF soutenait une plus grande variété de types d'ensembles tout au long du continuum du logement, son incidence serait accrue et elle contribuerait à un plus grand nombre de résultats, notamment :

- Les personnes vulnérables ont un accès fiable à des logements abordables et sûrs (SCHL, 2021b).

- Le Canada dispose du nombre de logements et de la diversité de choix de logement nécessaires pour répondre à divers besoins (SCHL, 2021b).

Les informateurs clés ont soulevé des points importants concernant les projets de maisons d'hébergement et d'ensembles de logements de transition ou offrant des services de soutien qui seront réalisés, notamment :

- Fournir des précisions sur les exemptions existantes et possibles pour ces types d'ensembles.
- Prendre en compte les défis auxquels font face ces types de logements (p. ex., génération de revenus, obtention du financement à faible taux d'intérêt et construction dans les collectivités nordiques ou éloignées).
- Obtenir l'appui d'autres parties prenantes (p. ex., entités municipales, gardiens et partenaires de mise en œuvre) pour d'autres types d'ensembles tout au long du continuum du logement.

*L'IBIEF, l'initiative antérieure à l'ITF que dirigeait EDSC, a soutenu divers types d'ensembles tout au long du continuum du logement.*

Le tableau 7 présente un exemple des divers types d'ensembles soutenus par l'initiative antérieure à l'ITF, l'IBIEF dirigée par EDSC (EDSC, 2014). Il est donc possible que des biens immobiliers fédéraux excédentaires conviennent à divers types d'ensembles tout au long du continuum du logement. Comme les ensembles admissibles dans le cadre de l'ITF comprennent les maisons d'hébergement, les logements de transition, les logements avec services de soutien, les logements locatifs et les ensembles de logements abordables pour propriétaires-occupants, l'ITF pourrait soutenir une plus grande variété de types d'ensembles tout au long du continuum du logement. Au 31 décembre 2020, l'ITF avait soutenu exclusivement des ensembles de logements locatifs.

**Tableau 7 : Incidence des cessions dans le cadre de l'IBIEF par type d'établissement**  
(de décembre 2007 à mars 2011)

Type d'établissement	Nombre de propriétés cédées	Nombre de logements créés	Nombre de lits/ chambres créés
Logements à long terme	20	225	487
Logements avec services de soutien	3	27	33
Logements de transition	4	10	30
Maison d'hébergement (refuge d'urgence)	1	1	25
Services de proximité/soutien	1	1	0
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>264</b>	<b>575</b>

## Constat 19

Les demandeurs ont perçu la capacité de cumuler les sources de financement de la SNL comme un atout.

*Sept ensembles approuvés de l'ITF prévoient recevoir du financement de plus d'un programme ou d'une initiative de la SNL administré par la SCHL, ce qui représente 66 % des logements soutenus par l'ITF au 31 décembre 2020.*

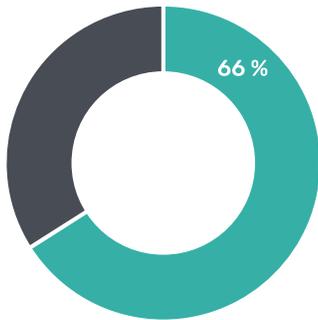
- Le Fonds national de co-investissement pour le logement (la source la plus courante) et l'initiative Financement de la construction de logements locatifs (la source la moins courante) sont les programmes de la SNL avec lesquels les ensembles approuvés anticipent cumuler les sources de financement.
- La moitié des demandeurs interrogés ont indiqué que le processus de l'ITF était meilleur que celui des autres sources de financement ne provenant pas de la SCHL en raison, entre autres choses, de la capacité de combiner l'ITF à d'autres programmes de la SCHL et à différentes mesures de soutien.

*À ce jour, la conception de l'ITF n'a pas empêché les ensembles de l'ITF de cumuler avec les autres programmes ou initiatives de la SNL administrés par la SCHL.*

Les exigences minimales et les autres critères de l'ITF diffèrent de ceux des autres programmes ou initiatives de la SNL, mais ils n'empêchent pas une éventuelle combinaison des programmes. Ce fait est important lorsqu'on tient compte des points présentés plus tôt, à savoir :

- La viabilité financière est l'exigence qui a eu l'effet le plus négatif sur les demandeurs de l'ITF.
- Le financement supplémentaire de la SCHL est la deuxième source de financement prévue la plus courante qu'ont mentionnée les demandeurs interrogés, comme il est indiqué à la figure 26 de la p. 43.

**Figure 29 :** Pourcentage de logements qui anticipent être financés par plus d'un programme de la SNL administré par la SCHL



Pourcentage de logements qui anticipent être financés par plus d'un programme de la SNL administré par la SCHL

Cela représente environ 1 200 logements :

- Environ 1 200 logements neufs
- Environ 10 logements réparés et renouvelés

### Comment a-t-on fait ce calcul?

Comme les ensembles approuvés de l'ITF ne disposaient pas tous d'une entente juridique, les demandeurs ne possédaient pas encore nécessairement la propriété et n'avaient peut-être pas présenté de demandes pour d'autres programmes de la SCHL au moment de l'entrevue. Lors de l'entrevue, on leur a demandé d'indiquer les sources de financement prévues pour leur ensemble, y compris d'autres sources de financement de la SCHL, le cas échéant. De plus, les données et la documentation du programme ont été examinées afin d'éclairer cette estimation. Il est possible que plus ou moins 66 % des logements soutenus par l'ITF reçoivent d'autres fonds de la SNL administrés par la SCHL.



## Constat 20

Si l'équipe de l'ITF procède à l'aliénation de propriétés qu'elle a déjà jugées adéquates pour être utilisées à des fins de logement abordable et qui n'ont pas encore fait l'objet d'un appel d'offres, la majeure partie du budget restant y serait consacrée.

*Afin de maximiser chaque année les résultats découlant des 20 millions de dollars mis à la disposition de l'ITF, un processus de priorisation des propriétés dont la demande est en cours a été mis en place, qui peut être décomposé en trois étapes générales.*

### Étape 1

Chaque propriété jugée adéquate pour être utilisée à des fins de logement abordable est évaluée en fonction du nombre estimatif de logements qu'elle est susceptible de créer et du coût associé par logement.

D'autres aspects stratégiques peuvent également être pris en compte, comme l'emplacement ou la valeur de l'ensemble potentiel pour d'autres résultats de la Société, comme la réconciliation.



### Étape 2

Les propriétés sont ensuite classées en fonction de l'incidence qu'aurait un retard dans l'aliénation sur le gardien concerné ou sur la probabilité que l'équipe de l'ITF procède à la vente de la propriété.

Bien qu'un retard dans l'aliénation touche tous les gardiens, car ils doivent continuer d'entretenir et de gérer la propriété, ceux qui comptent sur les revenus tirés de la propriété pour financer leurs activités sont plus durement touchés.



### Étape 3

L'équipe de l'ITF sélectionne les propriétés à partir de ce bassin de propriétés afin de maximiser les résultats d'une année donnée tout en respectant le budget.

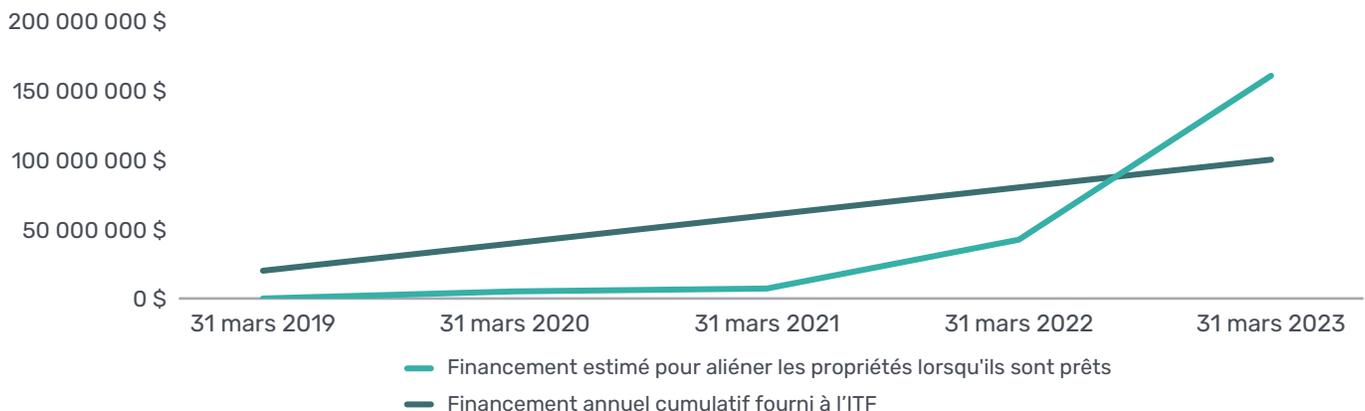
***La conception de l'affectation budgétaire de l'ITF pourrait ralentir l'acquisition de biens immobiliers, entraîner des délais et des coûts supplémentaires pour les gardiens et réduire le rendement du programme.***

Comme il a été mentionné précédemment, l'ITF dispose d'un budget total de 200 millions de dollars, qui est décaissé chaque année par tranches de 20 millions de dollars. Suffisamment de propriétés jugées adéquates ont été soumises à l'ITF pour que leur valeur estimative représente de 80 à 99 % du budget total de l'ITF. L'ITF pourrait ainsi dépasser de 32 % sa cible actuelle de logements neufs ainsi que réparer et renouveler plus de 1 400 logements. La moyenne est estimée à 200 logements par propriété et le coût moyen estimé par logement de l'ITF est d'environ 29 000 \$.

Étant donné que l'équipe de l'ITF reçoit son financement par tranches annuelles, il ne semble pas possible de vendre toutes les propriétés dès qu'elles sont prêtes à être aliénées, ce qui est prévu au plus tard en 2023. Il existe donc des propriétés adéquates qui ne peuvent être immédiatement aliénées lorsqu'elles sont prêtes à l'être. Si un gardien compte sur la vente de ses propriétés pour financer ses activités, ces biens peuvent être vendus sans recourir à l'ITF. De plus, si l'on s'attend à ce que l'aliénation d'une propriété, dont le nombre estimatif de logements est faible ou le coût par logement est élevé, soit sensiblement retardée, elle peut être vendue sans recourir à l'ITF. Par conséquent, les propriétés pourraient ne pas être utilisées à des fins de logement abordable, réduisant ainsi le rendement du programme.

Quelques membres du personnel du programme ont souligné que le budget annuel limité et le coût élevé des terrains, surtout dans les grands centres urbains, pourraient faire en sorte que quelques ensembles sélectionnés utilisent la totalité du budget. Le personnel du programme accorde la priorité à chaque propriété en tenant compte de plusieurs facteurs, comme le coût du terrain, les résultats sociaux et l'emplacement. Ainsi, certaines propriétés ne sont pas prises en compte parce que leur coût est trop élevé, même si elles sont bien situées et qu'elles ont la capacité d'obtenir de bons résultats sociaux. De plus, le personnel du programme et les gardiens ont mentionné qu'il existe peu d'information sur les propriétés excédentaires potentielles qui sont adéquates pour être utilisées à des fins de logement. Ainsi, un plus grand nombre ou un plus petit nombre de propriétés adéquates pourraient devenir disponibles dans le futur. Cependant, il n'est pas possible d'estimer ce nombre puisque l'ITF doit se limiter à prioriser les propriétés en fonction des propriétés dont elle a déjà connaissance.

La figure 30 illustre cette contrainte budgétaire. L'ITF dépasserait son budget annuel si elle pouvait procéder à l'acquisition de toutes les propriétés adéquates dès qu'elles sont prêtes à être aliénées. La ligne bleue représente le financement annuel cumulatif de l'ITF et la ligne grise représente le financement engagé à date ainsi que 80% du montant total requis pour vendre toutes les autres propriétés adéquates qui étaient disponibles à partir du 31 décembre, 2020. Lorsque l'ITF planifie la dépense potentielle pour une propriété, elle assume qu'elle pourrait réduire le coût entier de la propriété pour le demandeur retenu. Par contre, en moyenne, elle ne couvre que 80 % du coût total de la valeur déterminée par l'évaluateur externe. Donc, 80 % du coût total de la valeur déterminée par l'évaluateur externe a été utilisé dans cette analyse.

**Figure 30 : Dépenses possibles de l'ITF et financement fourni à l'ITF**

## Constat 21

Les gardiens et les demandeurs se disent généralement satisfaits de l'ITF, mais les gardiens le sont moins que les demandeurs.

### Qu'est-ce que le taux de recommandation net? À quoi sert-il? Comment est-il calculé?

Au cours des entrevues, on a demandé aux gardiens et aux demandeurs d'évaluer dans quelle mesure ils recommanderaient l'ITF. Ces réponses ont servi à calculer un taux de recommandation net (Reichheld, 2003). Un taux de recommandation net équivaut à une valeur comprise entre -100 et 100, selon lequel les notes les plus élevées représentent une plus grande satisfaction. Le taux de recommandation net est un moyen de mesurer la satisfaction de la clientèle et le potentiel de croissance.

Le taux de recommandation net consiste à demander aux répondants quelle est la probabilité qu'ils recommandent le programme sur une échelle de 0 (pas du tout probable) à 10 (très probable). Sur une échelle de 0 à 10, les répondants qui ont accordé une note de 0 à 6 sont considérés comme des détracteurs qui sont mécontents du programme et pouvant nuire à la croissance par le bouche-à-oreille négatif. Les

répondants qui ont accordé une note de 7 à 8 sont considérés comme des passifs satisfaits, mais peu enthousiastes, et ceux qui ont accordé une note de 9 à 10 sont considérés comme des promoteurs satisfaits du programme qui le recommanderont à d'autres personnes (Reichheld, 2003). Valeur du taux de recommandation net =  $(\text{le nombre de promoteurs} - \text{le nombre de détracteurs}) \div (\text{le nombre de répondants}) \times 100$ .

### *Les gardiens se disaient généralement satisfaits de l'ITF.*

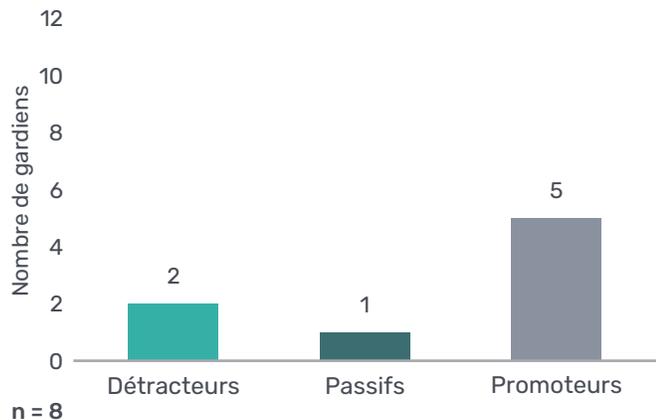
Le taux de recommandation net des gardiens était de 38, comme il est indiqué dans le graphique de droite. Parmi les gardiens, 63 % étaient des promoteurs, ce qui indique qu'il était probable ou très probable qu'ils recommandent l'ITF.

Lorsqu'on a demandé aux gardiens de donner des précisions sur leur note, ils ont indiqué que même s'ils ont subi des délais en raison de certains processus de l'ITF, son but et son objectif généraux étaient importants pour eux, et que l'ITF était un moyen efficace de soutenir la production de logements abordables.

Comme il a été mentionné précédemment, les gardiens estimaient que les difficultés qu'ils ont rencontrées dans le cadre de l'ITF peuvent être résolues à mesure qu'ils acquièrent plus d'expérience à l'égard de l'ITF et que la communication et la collaboration avec la SCHL s'améliorent.

### Figure 31 : Taux de recommandation net des gardiens = 38

Sur une échelle de 0 à 10, quelle est la probabilité que vous recommandiez l'ITF comme mécanisme potentiel pour aliéner un bien immobilier fédéral excédentaire?



#### Les demandeurs se disent satisfaits de l'ITF.

Le taux de recommandation net des promoteurs était de 75, comme il est indiqué dans le graphique de droite. Parmi les demandeurs, 83 % étaient des promoteurs, ce qui indique qu'il était probable ou très probable qu'ils recommandent l'ITF.

Lorsque les demandeurs ont été invités à donner des précisions sur leur note, ils ont indiqué ce qui suit :

- L'équipe de la SCHL offre du soutien tout au long du processus.
- Le programme donne accès à des terrains de grande valeur.
- Le programme aide les organismes sans but lucratif à participer à la production de logements abordables, conformément aux mandats des organismes demandeurs retenus.
- Le programme répond aux besoins communautaires.

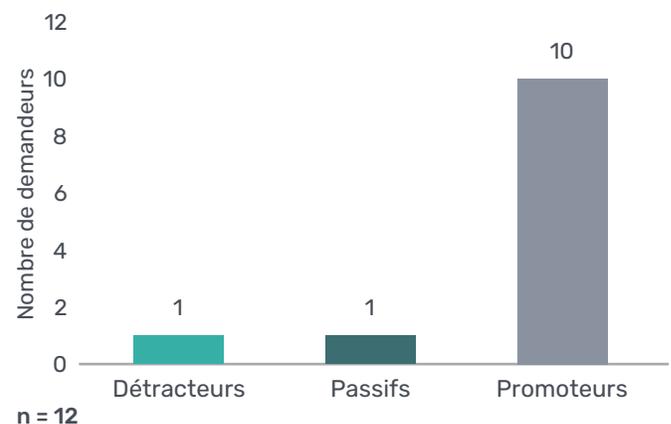
Quelques demandeurs ont relevé les points à améliorer suivants :

- Le besoin d'information supplémentaire et d'un plus grand nombre d'occasions d'examiner les caractéristiques de la propriété (p. ex., l'emplacement du site ou l'état du bâtiment) afin de mieux évaluer la viabilité de leur projet ou de déterminer l'ensemble approprié.
- La difficulté à comprendre les frais imprévus<sup>2</sup> qui pourraient les décourager de participer ultérieurement au programme.

De plus, les points à améliorer qu'ont mis en évidence les demandeurs de l'ITF interrogés sont semblables aux constatations présentées dans le cadre d'autres activités de la SCHL qui ont permis de recueillir les commentaires des clients quant à leur expérience du processus de demande de la SCHL. Leur similitude est le fait que les deux ont révélé un manque d'information et de clarté à l'égard des processus et des exigences.

### Figure 32 : Taux de recommandation net des demandeurs = 75

Sur une échelle de 0 à 10, quelle est la probabilité que vous recommandiez l'ITF en tant que mécanisme potentiel pour l'acquisition d'une propriété à prix réduit?



<sup>2</sup> Selon la documentation du programme, les frais semblent liés au fait que le gardien effectue un examen de l'architecture des plans d'aménagement du site, qui doivent être conformes aux lignes directrices de conception. Le coût pourrait varier entre 5 000 \$ et 10 000 \$, plus la TVH, par examen de l'architecture. Le coût doit être payé de nouveau si des modifications sont demandées. Les constatations des entrevues indiquent que les coûts associés à l'acquisition de la propriété ne sont pas tous divulgués de manière transparente aux demandeurs au moment de la mise en marché de la propriété. De plus, les demandeurs pourraient présumer que la plupart des coûts liés à la propriété sont inclus dans le calcul de la réduction.

## Constat 22

Les rôles et responsabilités de la SCHL et des partenaires sont perçus comme étant clairs et appropriés par les deux parties.

Comme il a été mentionné précédemment, les organismes partenaires de mise en œuvre de l'ITF, soit EDSC, SPAC et la SIC, siègent aux comités de surveillance de l'ITF (c.-à-d. le GTP et le CTF). Lorsque la SCHL recommande la mise en marché d'une propriété ou l'approbation d'un demandeur, les comités de surveillance fournissent une rétroaction et approuvent les propriétés vendues dans le cadre de l'ITF et le demandeur retenu. Un examen des documents internes et externes du programme a permis de repérer plusieurs documents qui fournissent une définition des rôles et responsabilités des partenaires, notamment :

- Évaluation et examen des propriétés
- Gestion des projets actifs de l'ITF
- Examen des documents de l'ITF
- Détermination des gains d'efficacité et des occasions de coordination avec l'ITF

L'annexe F fournit des renseignements supplémentaires sur les rôles et responsabilités des diverses parties prenantes de l'ITF.

*Dans l'ensemble, le personnel du programme et les partenaires interrogés ont indiqué que toutes les parties étaient satisfaites de la définition actuelle des rôles et responsabilités de la SCHL et des partenaires et qu'elles les percevaient comme étant clairs et appropriés.*

- Plus précisément, les partenaires estimaient avoir pu collaborer activement avec la SCHL pour trouver des moyens d'améliorer le processus de l'ITF.
- Les partenaires ont également souligné que la documentation fournie par l'ITF était claire et complète et que la communication était rapide.
- Le GTP et le CTF favorisaient des conversations productives qui ont mené à des améliorations du processus général.

## Constat 23

En général, les calendriers des processus de l'ITF étaient perçus pour la plupart comme étant raisonnables et comparables à ceux des autres programmes gouvernementaux et d'acquisition de terrains.

- La majorité des gardiens étaient d'avis que le processus global d'aliénation des biens immobiliers excédentaires dans le cadre de l'ITF était approprié, mais il a été souligné que le processus global était plus long que l'aliénation des terrains excédentaires sur le marché libre. Comme il a été mentionné précédemment, pour certains gardiens, la durée du processus global de l'ITF peut empêcher la prévision exacte des revenus et la planification d'activités, surtout si les propriétés qui devaient être aliénées au cours d'un exercice donné font l'objet de retard et sont aliénées au cours de périodes ultérieures.
- Comparativement aux autres programmes de regroupement de terrains ou moyens d'obtenir des terrains, la plupart des demandeurs ont indiqué que le processus de l'ITF était un peu plus long, en particulier en ce qui concerne la convention d'achat. Quelques demandeurs ont indiqué que l'ITF était plus souple et qu'elle suscitait moins d'opposition dans la collectivité que les programmes d'acquisition de terrains comparables.
- Les partenaires, les demandeurs, le personnel du programme et les gardiens ont indiqué que le processus, de l'approbation de l'ensemble retenu à l'acquisition de la propriété, était le plus long et qu'il était sujet à d'importants délais.

Afin de mieux comprendre la durée totale des processus de l'ITF, l'équipe d'évaluation a créé le schéma des processus ci-dessous, en incluant la durée perçue des processus selon les informateurs clés. L'[annexe G](#) fournit des renseignements supplémentaires sur chaque étape du processus.

### Légende

- Gardiens
- SCHL

- Comités de surveillance
- Demandeurs
- Implique toutes les parties prenantes



## Constat 24

Les informateurs clés ont indiqué que les processus de l'ITF et les exigences du programme étaient les principaux points à améliorer concernant la conception et la mise en œuvre de l'ITF.

Toutes les personnes interrogées ont été invitées à proposer des moyens d'améliorer la conception et la mise en œuvre de l'ITF. L'analyse quantitative du contenu des entrevues a permis de déterminer que les processus de l'ITF, la mise en marché et les exigences du programme étaient les trois principaux points à améliorer mentionnés par les informateurs clés.

*Les informateurs clés ont indiqué que les processus de l'ITF constituent un point à améliorer, en particulier la durée du processus de convention d'achat-vente.*

Les gardiens, le personnel de la SCHL et les demandeurs ont indiqué qu'il conviendrait de déployer des efforts pour clarifier les processus globaux de l'ITF, notamment :

- Augmenter la quantité de renseignements disponibles pour les demandeurs sur les exigences du programme, les propriétés et les attentes du programme (comme l'ont suggéré quelques demandeurs, le personnel du programme, les spécialistes des Solutions de logement et les gardiens).
- Élaborer un processus décisionnel plus rapide (comme l'ont suggéré certains demandeurs).
- Simplifier les processus de l'ITF afin de mieux tenir compte des besoins des gardiens et des partenaires (comme l'ont suggéré certains membres du personnel de la SCHL).

Informateur clé : « *Le processus comporte beaucoup d'éléments inconnus et suppose un apprentissage continu qui peuvent compliquer la signature d'ententes, la conclusion de projets et, en fait, leur concrétisation.* »

Plusieurs suggestions ont été faites au sujet du processus de convention d'achat-vente (CAV)<sup>3</sup> :

- Certains demandeurs et gardiens ainsi que quelques membres du personnel affectés au programme ont souligné le manque de clarté perçu quant au processus de transfert d'une propriété du gardien au demandeur.
- Quelques demandeurs et membres du personnel de la SCHL ont souligné que des retards importants dans la conclusion de la CAV pourraient faire en sorte que des ensembles ne soient pas achevés.
- Les partenaires ont également exprimé des préoccupations concernant la durée du processus de la CAV. Ils ont souligné que certains délais étaient attribuables au fait que les organismes demandeurs retenus n'avaient pas obtenu les niveaux d'approbation appropriés au sein de leur organisme avant de présenter leur demande pour l'ITF.
- Le personnel du programme a fait remarquer que les processus de l'ITF sont touchés par ceux de la SCHL, des partenaires de mise en œuvre et des gardiens, les deux derniers étant hors de la sphère de contrôle de la SCHL et nécessitant des approches collaboratives pour les corriger.

En plus des délais occasionnés par le processus de CAV, quelques demandeurs ont souligné que tout délai attribuable au changement de zonage, aux évaluations environnementales et aux processus de consultation publique pourrait compromettre l'acquisition de la propriété.

<sup>3</sup> Comme il a été mentionné précédemment, la conclusion de toutes les ententes juridiques, y compris la CAV, prend en moyenne environ un an, et la CAV est l'entente qui est sujette aux délais les plus importants.

***Le processus de mise en marché des propriétés a également été relevé comme un point à améliorer.***

Accroître les efforts de mise en marché des propriétés pour les faire connaître davantage constitue une autre amélioration suggérée par les demandeurs, le personnel du programme et les partenaires de l'ITF. Plus précisément, des demandeurs ont indiqué que la mise en marché du programme nécessite que l'on y consacre plus d'efforts, en particulier auprès des promoteurs du secteur privé. De plus, tous les partenaires ont mentionné que la participation des promoteurs du secteur privé était limitée, ce qui indique un possible manque de connaissance des propriétés de l'ITF par ce groupe. Toutefois, les informateurs clés ont souligné que les exigences du programme (p. ex., les exigences en matière d'abordabilité et d'accessibilité, l'établissement de partenariats et le ciblage des populations vulnérables) pourraient dissuader les demandeurs du secteur privé.

---

**Informateur clé : « [Les gardiens] ... devraient pouvoir contribuer à la mise en marché conjointe... même si c'est seulement une publication sur leur site Web. »**

---

***Les informateurs clés ont laissé entendre que les exigences en matière d'accessibilité et de documents à fournir ainsi que l'atteinte de résultats sociaux étaient des points à améliorer.***

Les demandeurs ont proposé des façons de rendre les critères d'accessibilité moins exigeants et mieux alignés sur le besoin communautaire tout en continuant d'offrir des services aux personnes qui ont besoin de logements accessibles, notamment :

- Tenir compte des différents types de déficiences et non seulement des problèmes de mobilité.
- Intégrer des logements adaptables (c.-à-d. des logements qui peuvent être convertis en logements accessibles et l'inverse).
- Envisager des logements partiellement accessibles, car les familles peuvent comprendre des personnes handicapées et des personnes non handicapées.
- Rajuster la proportion de logements accessibles pour refléter les besoins au sein des collectivités (p. ex., de 5 à 10 % des logements devraient être entièrement accessibles au lieu de 20 %).
- Augmenter la quantité de renseignements disponibles sur l'incidence d'une conception universelle sur la valeur marchande des actifs.
- Augmenter la quantité de renseignements disponibles sur les options de conception universelle ou sur ce qui constitue un logement accessible<sup>4</sup>.

---

**Informateur clé : « L'exigence [d'accessibilité] est coûteuse et la réalité sur le terrain est telle qu'il est difficile de louer ces logements... elle devrait se situer entre 5 et 10 %, celle du code du bâtiment est de 10 %. »**

---

---

<sup>4</sup> L'ITF fournit aux demandeurs un guide portant spécialement sur les critères d'accessibilité. On ignore cependant si ce guide est bien connu des demandeurs ou s'ils le connaissent, mais n'y ont pas trouvé les renseignements nécessaires.

Un autre point que les demandeurs estimaient exigeant concerne les documents à fournir, à savoir des rendus ou des plans de conception, qui doivent être disponibles au moment de la présentation de la demande. Cela est dû au fait que les plans de conception à l'échelle sont coûteux et exigent du temps, surtout pour un projet qui n'a pas encore été attribué.

Les informateurs clés ont exprimé certaines préoccupations concernant la sélection des propriétés et les exigences du programme qui pourraient être améliorées. Quelques informateurs clés du programme ont constaté que le GTP et le CTF avaient soulevé des préoccupations importantes ou remis en question la pertinence des propriétés recommandées ou des demandeurs recommandés pour l'ITF. Ces préoccupations étaient liées à la valeur ou aux types de résultats sociaux obtenus dans le cadre des projets recommandés. Il s'agissait d'un sujet de préoccupation, surtout au début de l'ITF. Toutefois, à mesure que la visibilité du programme s'est accrue, un plus grand nombre de gardiens ont soumis des terrains de plus grande valeur (p. ex., des terrains situés en milieu urbain et à proximité des commodités). Par conséquent, bien que les informateurs clés aient mentionné des améliorations dans ces domaines, certaines préoccupations persistent.

## Conclusions

L'ITF demeure pertinente, car la nécessité d'offrir des programmes visant à accroître l'offre de logements abordables au Canada et à les réparer s'impose toujours, y compris le parc de logements locatifs, de maisons d'hébergement et de logements de transition. De plus, bien que l'aliénation de biens immobiliers excédentaires du gouvernement à des fins de logement soit une pratique largement utilisée au Canada, l'ITF est le seul programme qui procède systématiquement à l'aliénation des biens excédentaires du gouvernement fédéral à des fins de logement. En réduisant le coût d'acquisition des terrains, l'ITF facilite la création de logements abordables.

L'ITF est en voie de contribuer à ses résultats attendus grâce à ce qui suit :

- L'ajout de plus de 1 800 logements au parc résidentiel, la réparation et le renouvellement de plus de 60 logements à court terme et le soutien d'environ 6 700 logements au total à long terme.
- La création ou la réparation et le renouvellement de plus de 800 logements abordables au moyen d'ensembles dont le demandeur a été retenu, lesquels sont estimés avoir la plus grande incidence sur le parc de logements abordables pour la troisième (de 40 000 \$ à 59 999 \$) et la quatrième (de 60 000 \$ à 79 999 \$) tranches de revenu au moment estimé de la location.
- La promotion de l'inclusion sociale et de l'inclusion économique au moyen de logements accessibles, d'ensembles situés à proximité des commodités, d'ensembles à loyers mixtes et d'ensembles offrant des mesures de soutien et des services intégrés.
- La création de logements écoénergétiques.

L'ITF devrait contribuer aux résultats communs de la SNL et aux priorités de la Société grâce à ce qui suit :

- La contribution à la croissance économique du Canada en injectant environ 567 millions de dollars dans le PIB et en créant 5 300 emplois au moyen d'ensembles ayant fait l'objet d'un engagement à ce jour.
- Le soutien d'ensembles qui devraient offrir des logements destinés aux groupes vulnérables prioritaires ou faisant l'objet d'un engagement à leur égard, notamment les personnes handicapées, les Autochtones, les personnes âgées, les personnes en situation d'itinérance et les survivants qui fuient la violence.
- Le soutien d'ensembles qui devraient inclure des logements pour les femmes et leurs enfants.
- Une contribution à l'amélioration des besoins des groupes autochtones en matière de logement.

La conception et la mise en œuvre globales du programme donnent de bons résultats avec ce qui suit :

- De façon générale, les gardiens et les demandeurs connaissent l'ITF, sont incités à y recourir et se disent satisfaits du programme.
- La plupart des exigences du programme ne constituent pas des obstacles à la participation à l'ITF.
- Parmi les biens fédéraux excédentaires examinés par l'équipe de l'ITF, 20% sont adéquats aux fins de logement et la répartition régionale des propriétés excédentaires est excellente.
- Les demandeurs ont des perceptions positives de leur capacité de cumuler les sources de financement de la SNL.

- La rapidité de la plupart des processus de l'ITF est perçue comme étant raisonnable et comparable à celle des autres programmes gouvernementaux et d'acquisition de terrains.
- La SCHL et ses partenaires se disent satisfaits de la clarté, de la pertinence et de la définition actuelle des rôles et responsabilités.

Il y a cependant des points à améliorer, notamment :

- Il pourrait être difficile d'offrir des logements abordables pour les tranches de revenu que le programme ne vise pas actuellement.
- Les défis potentiels que pose le maintien de l'abordabilité à long terme des logements faisant l'objet d'un engagement à cet égard.
- Les procédures du programme liées aux consultations menées auprès des Autochtones, aux processus de demande ainsi qu'aux exigences du programme et aux critères d'admissibilité.
- Les critères de viabilité financière qui sont perçus comme un obstacle.
- L'élargissement du type de logement dans le continuum créé par l'ITF.
- Une contrainte budgétaire pourrait ralentir l'acquisition de biens immobiliers, entraîner des délais et des coûts supplémentaires pour les gardiens et réduire le rendement du programme.

L'évaluation propose quatre recommandations, qui sont formulées dans les pages suivantes.

L'[annexe H](#) présente un résumé des constatations.

## Recommandations

### 1.

Examiner les processus de l'ITF pour trouver des occasions de les simplifier afin de réduire au minimum le risque que les ensembles ne soient pas achevés par les demandeurs retenus.

La complexité et la durée des processus de l'ITF, surtout celui de la CAV, entraînent le risque que des ensembles ne soient pas achevés par les demandeurs retenus. Plus particulièrement, la CAV est sujette à des délais, car trois parties ayant divers niveaux de compréhension et des processus d'examen différents y participent.

Un gardien peut procéder à la vente de ses propriétés sans l'ITF si la durée du processus est trop imprévisible ou s'il y a des délais. De plus, il y a un risque que des retards dans la conclusion de la CAV et d'autres ententes juridiques puissent compromettre l'acquisition de la propriété par les demandeurs retenus. Avec une moyenne de 2,3 demandeurs par appel d'offres, il se peut que l'ITF n'ait pas un ensemble adéquat alternatif identifié et que la propriété procède à ne pas être utilisé pour des fins de logement abordable, réduisant ainsi le rendement de l'initiative. Une révision visant à examiner les processus de l'ITF et leur simplification, dans la mesure du possible, ferait en sorte que le programme demeure en voie de contribuer à ses résultats attendus.

### 2.

Examiner les critères d'abordabilité de l'ITF et envisager d'y apporter des modifications pour accroître les probabilités d'abordabilité à long terme.

L'ITF vise à optimiser l'utilisation des actifs pour créer des logements abordables et à contribuer au parc de logements abordables à long terme au Canada. L'exigence minimale de l'ITF relative au maintien de l'abordabilité pendant 25 ans a pour but de s'assurer que les terrains fédéraux aliénés dans le cadre de l'ITF présentent un avantage social à long terme. Selon notre analyse, les exigences actuelles du programme ne permettront probablement pas de maintenir les gains d'abordabilité découlant du programme pendant 25 ans.

Pour assurer l'abordabilité à long terme, il peut être utile d'envisager de prioriser davantage les ensembles dont l'abordabilité est plus grande ou d'avoir un engagement échelonné de l'abordabilité lorsque l'engagement pour les logements abordables commence à un certain pourcentage du LMM, puis diminue son pourcentage du LMM (p. ex., à moins de 70 %) par la suite pour améliorer le maintien de l'abordabilité au fil du temps. Cela pourrait réduire l'érosion de l'abordabilité à long terme.

### 3.

Examiner et envisager les modifications aux pouvoirs de financement de l'ITF afin d'assurer l'aliénation rapide des biens immobiliers fédéraux.

Suffisamment de propriétés adéquates ont été soumises à l'ITF pour que leur valeur estimative représente de 80 à 99 % du budget total de l'ITF. Étant donné que l'équipe de l'ITF reçoit son financement de 200 millions de dollars par tranches annuelles de 20 millions de dollars, il ne semble pas possible de vendre toutes les propriétés dès qu'elles sont prêtes à être aliénées, ce qui est prévu au plus tard en 2023. Il existe donc des propriétés adéquates qui ne peuvent être immédiatement aliénées lorsqu'elles sont prêtes à l'être. Cela ralentirait la création de logements abordables. Si un gardien compte sur la vente de ses propriétés pour financer ses activités, ces propriétés peuvent être vendues sans recourir à l'ITF. De plus, si l'on s'attend à ce que l'aliénation d'une propriété, dont le nombre estimatif de logements est faible ou le coût par logement est élevé, soit sensiblement retardée, la propriété peut être vendue sans recourir à l'ITF. Par conséquent, les propriétés pourraient ne pas être utilisées à des fins de logement abordable, ce qui réduirait le rendement du programme si l'on retire une propriété adéquate du bassin. De plus, les délais afférents à la vente des propriétés ont une incidence sur tous les gardiens, et donc sur le gouvernement du Canada, en raison des coûts supplémentaires liés à l'entretien et à la gestion de la propriété en attente d'être aliénée dans le cadre de l'ITF.

### 4.

Examiner et envisager l'adoption de mécanismes qui amélioreraient la contribution de l'ITF aux résultats et aux engagements de la SNL, de même qu'aux priorités de la Société, comme l'amélioration accrue du soutien aux ensembles destinés aux femmes et à leurs enfants, aux groupes vulnérables prioritaires et aux Autochtones.

Bien que la conception de l'ITF lui permette de viser divers types d'ensembles tout au long du continuum du logement, jusqu'à maintenant, l'initiative a soutenu exclusivement les ensembles de logements locatifs. Comme il est nécessaire de continuer à soutenir la construction de maisons d'hébergement et de logements de transition au Canada, l'ITF rate une occasion de pouvoir contribuer aux résultats de la SCHL afin de disposer du bon nombre et de la bonne combinaison d'options de logement. Il pourrait être utile d'adopter des mécanismes qui permettent davantage à l'ITF de soutenir d'autres types d'ensembles, comme les maisons d'hébergement, les logements de transition et les logements avec services de soutien. Par exemple, malgré l'existence d'exemptions à certains critères pour les projets de maisons d'hébergement et d'ensembles de logements de transition ou offrant des services de soutien, on ne sait pas si les demandeurs de l'ITF les connaissent. L'amélioration de la communication des exemptions mises en place pour ces types d'ensembles pourrait accroître le nombre de demandeurs qui présentent une demande pour ces ensembles dans le cadre de l'ITF.



De plus, l'ITF pourrait sans doute améliorer sa contribution au soutien d'ensembles qui répondent aux besoins des femmes et de leurs enfants et des groupes vulnérables prioritaires, y compris les Autochtones. Même si les demandeurs retenus dont les ensembles comportent des cibles à atteindre pour ces groupes sont plus susceptibles de se voir attribuer la propriété, ils n'obtiennent pas une réduction plus importante sur le coût de la propriété en échange de cette contribution. Il pourrait être utile d'envisager

l'adoption de mécanismes qui inciteraient davantage les demandeurs à contribuer au soutien des femmes et leurs enfants et des groupes vulnérables prioritaires dans leurs ensembles, améliorant ainsi la contribution de l'ITF à ces priorités de la SNL et de la Société. La participation des Autochtones à l'ITF s'est également heurtée à divers obstacles dont l'élimination améliorerait les contributions de l'ITF aux résultats communs, soit assurer une meilleure réponse aux besoins des groupes autochtones en matière de logement.

# Annexe A : Liste des tableaux et des figures

## Liste des tableaux

<b>Tableau 1</b> : Résultats attendus de l'ITF et résultats communs de la SNL connexes .....	6
<b>Tableau 2</b> : Financement du programme versé, engagé et affecté (au 31 décembre 2021) .....	7
<b>Tableau 3</b> : Questions d'évaluation .....	9
<b>Tableau 4</b> : Définition des normes de logement .....	10
<b>Tableau 5</b> : Facteurs qui influent sur la capacité des fournisseurs de logements abordables d'acquiescer des terrains ou des propriétés .....	18
<b>Tableau 6</b> : Nombre de logements de l'ITF selon le type et par rapport à sa cible, le cas échéant .....	21
<b>Tableau 7</b> : Incidence des cessions dans le cadre de l'IBIEF par type d'établissement (de décembre 2007 à mars 2011) .....	47
<b>Tableau 8</b> : Échelle résumant les données qualitatives .....	64
<b>Tableau 9</b> : Description des rôles et responsabilités des diverses parties prenantes .....	76

## Liste des figures

<b>Figure 1</b> : Nombre de biens fédéraux excédentaires par catégorie et leur nombre de logements connexes .....	6
<b>Figure 2</b> : Aperçu du processus de l'ITF .....	7
<b>Figure 3</b> : Nombre d'informateurs clés interrogés par type .....	8
<b>Figure 4</b> : L'ITF sur le continuum du logement .....	11
<b>Figure 5</b> : Taux des besoins impérieux en matière de logement au Canada et dans les régions métropolitaines de recensement, 2016 .....	11
<b>Figure 6</b> : Pourcentage de logements locatifs parmi toutes les habitations mises en chantier .....	12
<b>Figure 7</b> : Taux d'occupation des refuges d'urgence et de l'hébergement de nuit au Canada de 2005 à 2016 .....	14
<b>Figure 8</b> : Administrations canadiennes qui ont adopté des approches semblables .....	20
<b>Figure 9</b> : Pourcentage des logements de l'ITF qui sont abordables .....	22
<b>Figure 10</b> : Nombre prévu de logements faisant l'objet d'un engagement de construction .....	22
<b>Figure 11</b> : Nombre prévu ou estimatif de logements neufs par propriété de l'ITF .....	23
<b>Figure 12</b> : Logements abordables des propriétés de l'ITF dont les demandeurs sont retenus au loyer médian du marché (LMM) maximal visé par leur engagement avec l'ITF .....	24

<b>Figure 13</b> : Logements abordables de l'ITF et leur durée d'abordabilité .....	<b>25</b>
<b>Figure 14</b> : Tranches de revenu pour lequel les logements abordables de l'ITF au moment estimé de la location sont abordables vs tranches de revenu pour lequel ces mêmes logements sont abordables si le prix était fixé au LMM .....	<b>26</b>
<b>Figure 15</b> : Tranches de revenu assorties aux logements abordables de l'ITF au moment estimé de la location .....	<b>27</b>
<b>Figure 16</b> : Logements qui devraient respecter les normes d'accessibilité ou avoir une conception universelle complète .....	<b>29</b>
<b>Figure 17</b> : Pourcentage de toutes les propriétés jugées adéquates dans un rayon d'un kilomètre des commerces et services de proximité .....	<b>30</b>
<b>Figure 18</b> : Logements qui devraient dépasser la cible d'efficacité énergétique .....	<b>31</b>
<b>Figure 19</b> : Estimation des effets économiques totaux des ensembles de l'ITF ayant fait l'objet d'un engagement .....	<b>32</b>
<b>Figure 20</b> : Ensembles comprenant des logements destinés aux groupes vulnérables prioritaires, par type .....	<b>34</b>
<b>Figure 21</b> : Nombre de logements réservés et faisant l'objet d'un engagement pour les groupes vulnérables prioritaires .....	<b>35</b>
<b>Figure 22</b> : Pourcentage d'ensembles qui devraient inclure des logements pour les femmes et les enfants .....	<b>35</b>
<b>Figure 23</b> : Moyenne de 2,3 demandeurs par appel d'offres .....	<b>40</b>
<b>Figure 24</b> : Note moyenne des demandeurs quant aux exigences du programme .....	<b>41</b>
<b>Figure 25</b> : Réduction moyenne sur le coût de la propriété et sur le coût estimatif total de l'ensemble .....	<b>43</b>
<b>Figure 26</b> : Autres sources de financement prévues selon les demandeurs .....	<b>43</b>
<b>Figure 27</b> : Emplacement des biens fédéraux excédentaires évalués par l'ITF pour déterminer s'ils sont adéquats pour être utilisés à des fins de logement .....	<b>44</b>
<b>Figure 28</b> : Problèmes liés au caractère adéquat des propriétés au moment de l'examen de la propriété .....	<b>45</b>
<b>Figure 29</b> : Pourcentage de logements qui anticipent être financés par plus d'un programme de la SNL administré par la SCHL .....	<b>48</b>
<b>Figure 30</b> : Dépenses possibles de l'ITF et financement fourni à l'ITF .....	<b>51</b>
<b>Figure 31</b> : Taux de recommandation net des gardiens = 38 .....	<b>52</b>
<b>Figure 32</b> : Taux de recommandation net des demandeurs = 75 .....	<b>52</b>

## Annexe B : Échelle résumant les données qualitatives

Tableau 8 : Échelle résumant les données qualitatives

En général, lorsqu'il s'agit de rapporter les propos des informateurs clés, les descriptions suivantes ou semblables sont utilisées :

Aucune personne	Aucune personne n'a indiqué un problème ou un sujet particulier.
Peu/Très peu de personnes	Seulement une ou deux personnes ont fourni des réponses semblables ou mentionné la même chose.
Quelques personnes	Entre le quart et la moitié des personnes ont fourni des réponses semblables ou mentionné la même chose.
De nombreuses personnes/ la majorité des personnes/ plusieurs personnes	La majorité des personnes, mais pas toutes, ont fourni des réponses semblables ou mentionné la même chose.
Toutes les personnes	Toutes les personnes ont fourni des réponses semblables ou mentionné la même chose.

## Annexe C : Approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement dans différentes administrations

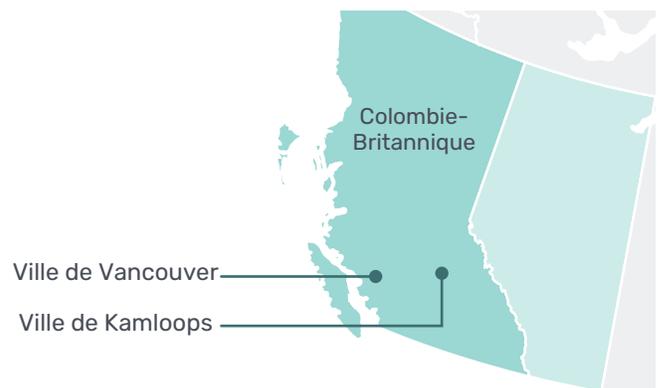
Cette annexe comprend des renseignements sur les approches de remise en service des biens gouvernementaux aux excédentaires pour la production de logements qu'ont adoptées différentes administrations et que l'équipe d'évaluation a trouvées en effectuant une recherche sur le Web.

### Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique (C.-B.), on a relevé un certain nombre d'approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements, notamment :

- Des occasions de courtage publiées sur le site Web de BC Bid par la Real Property Division du Ministry of Citizens' Services de la C.-B. Les sociétés immobilières sont ensuite invitées à soumettre des propositions d'inscriptions en utilisant les renseignements sur la propriété et les lignes directrices qui se trouvent sur le site Web. Un audit indépendant de la Real Estate Asset Sales Management du Ministry of Citizens' Services a révélé que, à l'exclusion d'une propriété (Little Mountain), toutes les autres propriétés ont été vendues à 97 % de la valeur estimative (Bureau du vérificateur général de la C.-B., 2018).
- Le réaménagement de propriétés sous-utilisées qui comptent des bâtiments vieillissants ou désuets par BC Housing au moyen du HousingHub en partenariat avec les administrations locales, les exploitants sans but lucratif et les groupes communautaires. Grâce à des partenariats privés et communautaires, HousingHub offre du financement à faible coût, l'accès à des terrains et des capitaux propres faibles ou nuls (BC Housing, 2021).
- L'achat, à leur juste valeur marchande, de terrains appartenant au gouvernement par des sociétés de logements sans but lucratif dans le cadre du Non-Profit Asset Transfer Program de BC Housing, en particulier de terrains déjà utilisés pour le logement social de ces sociétés. Les accords de mise en œuvre, qui couvraient les paiements du capital et des intérêts d'un prêt

hypothécaire assuré par la SCHL, amorti sur 35 ans, ont facilité l'achat du terrain. Le programme a pris fin le 31 mars 2018 (Bureau du vérificateur général de la C.-B., 2017; BC Non-Profit Housing Association, 2018).



### Ville de Vancouver

Deux approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées à Vancouver, notamment :

- La mise à profit de terrains appartenant à la Ville pour créer des logements abordables par l'entremise de la Vancouver Affordable Housing Agency (Ville de Vancouver, 2020).
- Le Land Trust Project, un promoteur immobilier à vocation sociale et intendant de l'actif créé par la Co-operative Housing Federation of BC et administré par la Vancouver Community Land Trust Foundation. Il accepte les cessions des terrains et des immeubles du secteur du logement communautaire et détient ces actifs en fiducie pour le bénéfice à long terme de la collectivité (Community Land Trust, 2021). La Ville de Vancouver a fourni des terrains, sur la base d'un bail à long terme, à Land Trust à un taux nominal. À l'aide d'une approche de modèle par portefeuille, la fiducie établit le loyer, sur certains sites, à leur valeur marchande et utilise les produits pour subventionner les loyers à des niveaux abordables sur d'autres sites (BC Housing, 2018; Kaufman, 2018).

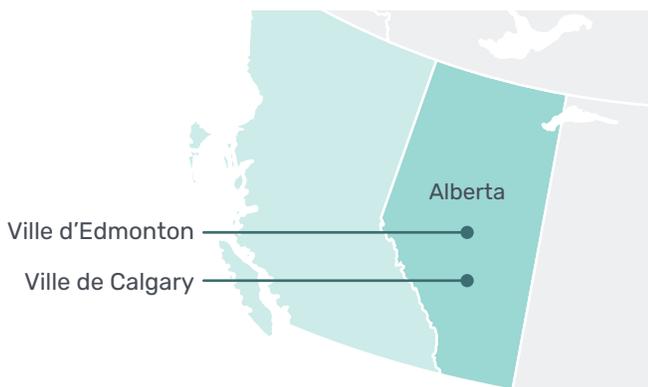
## Ville de Kamloops

La Ville négocie le bail à long terme et la vente de terrains lui appartenant, à un coût inférieur à celui du marché, pour des ensembles de logements abordables (Ville de Kamloops, 2016).

## Alberta

Realty Services d'Alberta Infrastructure vend des biens immobiliers excédentaires sur le site Web d'Infrastructure. Lorsque des biens immobiliers excédentaires sont repérés, ils sont d'abord offerts à d'autres ordres de gouvernement (y compris le gouvernement fédéral) pour qu'ils les achètent à leur valeur marchande. Les biens immobiliers excédentaires sont mis sur le marché à la disposition du grand public, conformément à la Government Organization Act – Annexe 11 (gouvernement de l'Alberta, 2021).

De plus, l'Alberta Urban Municipalities Association et sa filiale en propriété exclusive, l'Alberta Municipal Services Corporation, encouragent les municipalités à offrir des terrains à coût réduit, ou à en faire don, à des promoteurs ou à des organismes sans but lucratif, pour produire des logements à faible coût (Alberta Urban Municipalities Association, 2021).



## Ville d'Edmonton

Deux approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées à Edmonton, notamment :

- Le First Place Program d'Edmonton, qui réaffecte des bâtiments non aménagés appartenant à la Ville pour en faire des logements (Ville d'Edmonton, 2021a; Ville d'Edmonton, 2021b).
- Homeward Trust, une fiducie foncière d'Edmonton, qui finance, coordonne et crée de nouveaux logements pour les personnes et les familles en situation d'itinérance ou à risque de le devenir ou qui ont besoin d'un logement (Homeward Trust, 2021).

## Ville de Calgary

Deux approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées à Calgary, notamment :

- Le non-market housing land program de Calgary dans le cadre duquel la Non-Market Housing Land Disposition Policy de Calgary autorise la vente d'un maximum de dix parcelles de terrains excédentaires appartenant à la Ville à un prix inférieur à leur valeur marchande à des promoteurs de logements abordables sans but lucratif expérimentés tous les deux ans (Ville de Calgary, 2021).
- La HomeSpace Society, anciennement la Calgary Community Land Trust, qui est propriétaire de logements locatifs et gestionnaire immobilière, dispose d'un portefeuille de près de 700 logements répartis dans 30 propriétés à Calgary. Elle participe également à la construction d'ensembles de logements (Home Space, 2019).

## Saskatchewan



### Ville de Saskatoon

Trois approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées à Saskatoon, notamment :

- Le Land Pre-Designation Program dans le cadre duquel des sites dans les nouveaux quartiers de la Ville sont affectés au logement et offerts à faible prix pour créer des possibilités d'accession à la propriété abordable et d'entrée de gamme. Une fois repérés, ces sites sont mis à la disposition des fournisseurs de logements dans le cadre d'un processus de demande de propositions (Ville de Saskatoon, 2021).
- La politique de Saskatoon relativement à la vente directe de terrains appartenant à la Ville pour des ensembles de logements réalisables qui permet la vente directe de tels terrains à des fournisseurs de logements sans but lucratif pour aménager des ensembles de logements abordables particuliers. Les fournisseurs de logements doivent présenter une demande à la Planning and Development Division pour qu'une vente directe soit envisagée (Ville de Saskatoon, 2021).
- Le Vacant Lot & Adaptive Reuse Incentive Program qui encourage l'aménagement de terrains vacants ou de sites contaminés et la réutilisation d'immeubles vacants dans des secteurs établis de la ville au moyen d'incitatifs financiers ou fiscaux offerts aux propriétaires de propriétés admissibles. Dans le cadre du programme, la Ville tient à jour un inventaire complet des terrains non aménagés (Ville de Saskatoon, 2021).

### Ville de Regina

Trois approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées à Regina, notamment :

- L'offre d'une partie des terrains appartenant à la Ville à des prix réduits pour la création de logements abordables, en particulier de logements locatifs (Ville de Regina, 2013).
- L'affectation d'une partie de l'augmentation de la valeur/des produits de toute vente de terrains appartenant à la Ville pour résoudre le problème de l'offre de logements locatifs et abordables (Ville de Regina, 2013).
- Le transfert des droits d'aménagement permettant aux promoteurs d'acheter les droits d'aménagement non utilisés des logements locatifs abordables existants (Ville de Regina, 2013).

### Manitoba

Quelques approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées au Manitoba, notamment :

- Un inventaire complet et une évaluation de l'ensemble du portefeuille de logements de la province ont été commandés par le gouvernement du Manitoba en septembre 2020, qui devait ensuite servir à élaborer un plan stratégique d'immobilisations à long terme (gouvernement du Manitoba, 2020a).
- Le transfert prévu, conformément aux engagements pris envers la SNL, de la gestion de 12 % du portefeuille de Logement Manitoba aux fournisseurs de logements communautaires, qui comprennent les fournisseurs sans but lucratif, les coopératives d'habitation ou les fournisseurs de services appartenant au gouvernement (gouvernement du Manitoba, 2020b).
- Le transfert d'une propriété vacante de Logement Manitoba sur la rue Watt, à Winnipeg, à Wahbung Abinoonjiiag Inc. pour créer un ensemble de logements abordables à l'aide du financement de la SNL (Global News, 2020).

Aucun de ces programmes ne semblait en vigueur au moment de l'évaluation.



## Ville de Winnipeg

Dans le cadre de son Housing Policy Implementation Plan, la Ville revoit son processus et ses critères relatifs aux terrains excédentaires et compte vendre des terrains excédentaires situés dans les secteurs de réinvestissement ayant des besoins prioritaires en matière de logement lorsque la vente soutiendra l'aménagement global d'une collectivité complète<sup>1</sup>. La Ville peut affecter le produit net de la vente à la Housing Rehabilitation Investment Reserve (Ville de Winnipeg, 2020a).

## Ontario

Quelques approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées en Ontario, notamment :

- Le processus de cession (vente) d'Infrastructure Ontario (IO). Lorsque des biens appartenant au gouvernement ne sont plus nécessaires pour la prestation de programmes ou des services gouvernementaux, IO signale le bien excédentaire aux autres ordres de gouvernement, aux entreprises

sans but lucratif admissibles, aux collèges et universités publics, aux conseils scolaires et aux communautés autochtones admissibles. Si l'une de ces entités manifeste un intérêt envers le bien, IO entreprend des négociations pour procéder à la vente. Lorsque des terrains provinciaux excédentaires sont vendus à coût réduit ou nul, des exigences particulières s'appliquent. Les terrains ou les biens vendus à leur valeur marchande ne font l'objet d'aucune restriction particulière quant à leur utilisation (IO, 2021a; IO, 2021c). IO dispose de divers services pour soutenir la construction de logements abordables sur des terrains excédentaires (IO, 2021b).

- Le Programme de terres provinciales pour les logements abordables du Plan de l'Ontario pour le logement équitable. Il a été établi pour mettre à profit les biens fonciers excédentaires de la province et créer différents logements du marché et de nouveaux logements permanents et abordables (gouvernement de l'Ontario, 2017; IO, 2021b).
- Le Plan d'action de l'Ontario pour l'offre de logements de 2019, dans le cadre duquel le gouvernement s'est engagé à accélérer la vente des biens excédentaires du gouvernement. Le gouvernement de l'Ontario a indiqué qu'il remettrait en service 243 biens, soit environ 14 600 acres, pour la construction résidentielle au cours des quatre prochaines années (gouvernement de l'Ontario, 2018).

De plus, le gouvernement de l'Ontario vend des biens non gouvernementaux par l'entremise d'Ontario Tax Sales, qui consigne tous les biens vendus par l'autorité taxatrice en Ontario pour recouvrer les impôts impayés ou régler d'autres dettes contractées envers le bien. Ces biens sont souvent offerts à une valeur réduite (Ontario Tax Sales, s.d.).

<sup>1</sup> Une collectivité complète fait référence aux orientations stratégiques du guide sur l'utilisation et l'aménagement des terrains de Winnipeg. Le concept se définit comme des endroits qui offrent et soutiennent divers choix quant au mode de vie et qui fournissent aux gens de tous âges et de toutes capacités la possibilité de vivre, de travailler, de magasiner, d'apprendre et de jouer à proximité les uns des autres (Ville de Winnipeg, 2020b).



## Ville de Kingston

Dans le cadre de son Affordable Housing Land Acquisition and Disposition Program, la Ville acquiert et aliène des propriétés pour la construction de logements abordables. Il ne s'agit pas seulement de biens du gouvernement excédentaires, mais aussi de propriétés achetées sur le marché privé ou auprès d'institutions privées. Une fois acquis, les terrains sont vendus à 75 % ou moins du prix d'achat et le nombre de logements abordables ainsi que la durée de l'abordabilité doivent être maximisés dans l'aménagement. (Ville de Kingston, 2012).

## Ville de London

La Ville exploite la Housing Development Corporation qui a été créée pour soutenir la production de logements, y compris le logement abordable. Grâce, entre autres, à des partenariats, elle remet en service des terrains municipaux ou gouvernementaux excédentaires (Housing Development Corporation, 2020).

## Ville de Toronto

Deux approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées à Toronto, notamment :

- L'Open Door Affordable Housing Program, qui comprend, notamment, la remise en service de terrains publics excédentaires pour accélérer

la construction de logements abordables. Les promoteurs peuvent se renseigner sur ces possibilités de logement abordable en s'inscrivant au registre d'Open Door (Ville de Toronto, 2020).

- Housing Now, qui remet en service des sites appartenant à la Ville pour la production de logements abordables dans des collectivités à revenus et à usages mixtes axées sur le transport en commun (Ville de Toronto, 2020).

De plus, la Ville a mis sur pied CreateTO en 2018, qui aménage des immeubles et des terrains municipaux à diverses fins, y compris des ensembles de logements abordables (CreateTO, 2018; Real Estate News Exchange, 2019).

## Québec

Le Québec remet en service les terrains excédentaires du gouvernement aux fins de logement au moyen d'ententes de location conclues par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles ou par l'entremise d'une municipalité régionale de comté. Dans certains cas, les terrains publics peuvent être vendus, généralement à leur valeur marchande, s'ils remplissent des critères précis (ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec, 2016).

De plus, la Société d'habitation du Québec a lancé le programme AccèsLogis en 1997 dans le but précis de créer des logements sociaux et abordables. Bien qu'il s'agisse principalement d'une aide financière accordée aux ensembles de logements abordables, de nombreux ensembles ont été soutenus grâce au don de propriétés par des municipalités (Société d'habitation du Québec, s.d.).



## Ville de Québec

La Ville a mis en place un programme pour vendre des terrains municipaux excédentaires, qui ne sont pas forcément réservés aux fins de logement (Ville de Québec, s.d.).

## Ville de Trois-Rivières

La Ville a mis en place un programme pour vendre des terrains municipaux excédentaires, qui ne sont pas forcément réservés aux fins de logement (Ville de Trois-Rivières, s.d.).

## Ville de Montréal

Deux approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées à Montréal, notamment :

- Une politique de la Ville concernant la vente de terrains municipaux à prix réduit pour des ensembles de logements communautaires (Communauté urbaine de Montréal, 2012).
- L'entente de Réflexe Montréal conclue entre la Ville et le gouvernement provincial, qui accorde à la Ville le pouvoir d'acheter des propriétés en vertu d'un droit de premier refus pour y ajouter des zones de logement abordable (Ville de Montréal, 2020).

## Nouvelle-Écosse

La province a déjà fait don de terrains à des fins de logement abordable, comme Habitat to Humanity Nova Scotia (Housing Nova Scotia, 2014).

## Ville de Halifax

La Ville compte examiner la possibilité de rendre disponibles les terrains municipaux excédentaires pour la production de logements abordables dans le cadre de son Affordable Housing Work Plan 2016-2022 (Ville de Halifax, 2018).



## Nouveau-Brunswick

Le Nouveau-Brunswick vend des terrains excédentaires à leur valeur marchande par l'entremise de la Direction des services immobiliers du ministère des Transports et de l'Infrastructure, qui est responsable de l'acquisition, de l'aliénation, de la location, de la gestion et de la mise en marché des biens excédentaires appartenant au gouvernement (gouvernement du Nouveau-Brunswick, 2019).

## Ville de Moncton

Quelques approches semblables pour remettre en service des terrains excédentaires du gouvernement aux fins de production de logements ont été relevées à Moncton, notamment :

- Dans le cadre de la Loi sur la gouvernance locale, qui permet aux municipalités de conclure des ententes avec la province pour des projets conjoints visant l'acquisition et l'aménagement de terrains à des fins de logement. Son utilisation est prévue conformément au Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton : Plan collaboratif pour la collectivité de Moncton (Ville de Moncton, 2019).

- Une collaboration prévue avec des partenaires visant à fournir des terrains fédéraux et provinciaux excédentaires sur le territoire de Moncton aux fins de production de logements abordables entre 2019 et 2021 (Ville de Moncton, 2021).
- La stratégie de logement de Moncton, qui comprend l'utilisation accrue par la Ville de concessions de terrains, d'incitatifs et d'autres ressources pour tirer parti des partenariats pour le logement (Ville de Moncton, 2021).

## Terre-Neuve-et-Labrador



### Ville de St. John's

La Ville a déjà fourni des terrains pour la production de logements abordables. Dans le cadre de l'Affordable Housing Strategy de 10 ans, la Ville a l'intention de créer un inventaire des terrains lui appartenant (Ville de St. John's, 2020).

## Île-du-Prince-Édouard

La province propose d'acheter des terrains du gouvernement excédentaires dans le cadre d'un appel d'offres public ou d'un appel d'offres restreint par l'entremise du ministère des Transports, de l'Infrastructure et de l'Énergie. L'Île-du-Prince-Édouard examine les demandes de propriété que lui présentent les organismes communautaires ou sans but lucratif. Si la propriété est vendue à un prix inférieur à la valeur marchande à ces organismes, le gouvernement peut la racheter au même prix lorsqu'elle n'est plus nécessaire (gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard, 2018).

### Ville de Charlottetown

Son Affordable Housing Incentive Program envisage de rendre des propriétés excédentaires appartenant à la Ville disponibles pour le logement social (Ville de Charlottetown, 2018).

## Territoires du Nord-Ouest, Yukon, Nunavut

Aucun programme semblable n'a été relevé dans les Territoires en effectuant une recherche sur le Web.



## Annexe D : Détails sur l'analyse des tranches de revenus pour lesquelles les logements abordables de l'ITF sont abordables au moment estimé de la location

### Comment l'analyse a-t-elle été effectuée pour déterminer les tranches de revenu assorties aux logements abordables de l'ITF au moment estimé de la location par opposition aux tranches de revenu si le prix de ces mêmes logements était fixé au LMM?

- Cette analyse visait à déterminer l'incidence de la conception de l'ITF (qui exige qu'au moins 30 % des logements d'un ensemble soient loués à moins de 80 % du LMM) sur le niveau d'abordabilité des ensembles au moment estimé de la location. Cela ne signifie pas nécessairement que les ménages qui sont ou résideront dans ces logements font partie d'une tranche de revenu particulière, mais plutôt qu'un logement particulier est abordable pour un ménage de cette tranche.
- Un logement est considéré comme étant abordable s'il respecte les normes de qualité, de taille ou d'abordabilité (telles que définies plus tôt dans le rapport), si le montant total de tous les frais de logement est inférieur à 30 % du revenu avant impôt du ménage et que le ménage ne peut pas se procurer un autre logement acceptable à ce coût (SCHL, 2018a). Cette analyse a supposé que les loyers comprenaient tous les frais de logement afin de tenir compte du coût total du logement.
- Pour les locataires, les frais de logement comprennent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, les combustibles, l'eau et d'autres services municipaux (SCHL, 2018a).
- Pour les propriétaires, les frais de logement englobent les paiements hypothécaires (capital et intérêts), les taxes foncières et les charges de copropriété, ainsi que les paiements effectués pour l'électricité, les combustibles, l'eau et d'autres services municipaux, selon le cas (SCHL, s.d.).
- Pour mesurer le niveau d'abordabilité des propriétés de l'ITF avec un demandeur retenu, l'analyse a utilisé les tranches de revenu indiquées dans le Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (SCHL, s.d.-a). Pour estimer le nombre de logements avec un engagement d'abordabilité qui serait abordable pour chaque tranche au moment estimé de la location de chaque ensemble, le revenu inférieur de chaque tranche de revenu (à l'exception du point médian de la première tranche) a été utilisé pour calculer le nombre de logements abordables pour cette tranche. Il s'agit des logements avec un engagement à un LMM visés par l'engagement de l'ITF à la page 26.

- On a supposé que les taux d'augmentation du LMM pour chaque région correspondraient à la moyenne des cinq dernières années d'augmentation du LMM pour chaque région. L'évaluation a permis d'estimer les taux d'augmentation locaux du LMM pour chaque ensemble de l'ITF à l'aide des données du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (SCHL, s.d.-a). Le LMM utilisé était celui dans la colonne totale du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL, ce qui est la moyenne des LMM pour les logements à une chambre, à deux chambres, et à trois chambres (SCHL, s.d.-a). Ces taux d'augmentation estimés du LMM ont ensuite servi à estimer le LMM au niveau d'abordabilité convenu pour les ensembles de l'ITF et au LMM au moment estimé de la location.
- Les logements au LMM au moment estimé de la location ont été utilisés comme scénario envisagé, ce qui signifie que l'analyse supposait que si ces logements étaient créés sans l'ITF, ils seraient loués au moins au LMM.
- D'autres éléments qui influent sur le coût prévu du logement, comme les mesures de contrôle des loyers ou les suppléments au loyer, n'ont pas été inclus dans l'analyse, car ils ne peuvent pas être directement liés à l'incidence de l'ITF sur l'abordabilité du logement et ne reflètent pas ce que l'ITF est en mesure d'accomplir grâce à sa conception. Toutefois, on suppose que ces éléments ont une incidence sur les facteurs utilisés dans l'analyse. Par exemple, on a supposé que les mesures de contrôle des loyers auraient une incidence sur le taux d'augmentation du LMM dans les régions où elles existent et que les suppléments au loyer seraient pris en compte dans le revenu avant impôt des particuliers.

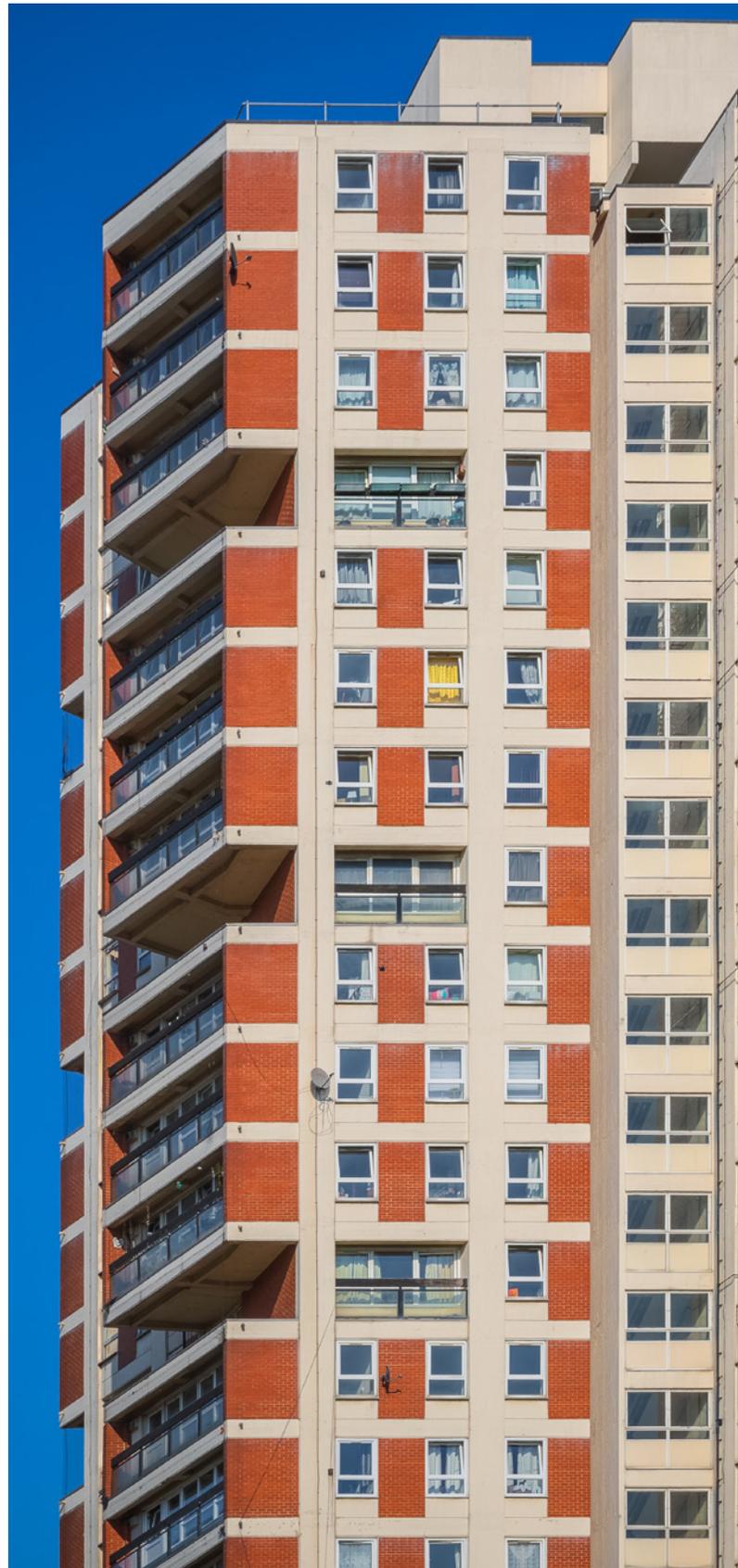
## Annexe E : Détails sur l'analyse des tranches de revenus pour lesquelles les logements abordables de l'ITF sont abordables au moment estimé de la location en comparaison à 2048

### Comment l'analyse a-t-elle été effectuée pour déterminer les tranches de revenu assorties aux logements abordables de l'ITF au moment estimé de la location par opposition aux tranches de revenu assorties aux logements abordables de l'ITF en 2048?

- Cette analyse visait à déterminer si la conception de l'ITF (qui exige qu'au moins 30 % des logements d'un ensemble soient loués à moins de 80 % du LMM pendant au moins 25 ans) garantit que la perte définitive des terrains fédéraux aliénés à coût réduit dans le cadre de l'ITF est la contrepartie d'un avantage social à long terme. Cela ne signifie pas nécessairement que les ménages qui sont ou résideront dans ces logements font partie d'une tranche de revenu particulière, mais plutôt qu'un logement particulier est abordable pour un ménage de cette tranche.
- L'année 2048 a été choisie parce que pour 13 des 16 propriétés, cela fera 25 ans depuis le moment de la location.
- Comme il a été mentionné précédemment, un logement est considéré comme étant abordable s'il respecte les normes de qualité, de taille ou d'abordabilité (telles que définies plus tôt à l'annexe C).
- La même mesure appliquée aux logements abordables au moment estimé de la location, qui est décrite à l'annexe D et à la figure de la page 26, a été utilisée. L'analyse a ensuite comparé cette mesure aux tranches de revenu assorties aux logements abordables de l'ITF en 2048.
- On a supposé que les taux d'augmentation du LMM pour chaque région correspondraient à la moyenne des cinq dernières années d'augmentation du LMM pour chaque région. L'évaluation a estimé les taux d'augmentation locaux du LMM pour chaque ensemble de l'ITF à l'aide des données du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (SCHL, s.d.-a). Le LMM utilisé était celui dans la colonne totale du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL, ce qui est la moyenne des LMM pour les logements à une chambre, à deux chambres, et à trois chambres (SCHL, s.d.-a). Ces taux d'augmentation estimés du LMM ont ensuite servi à estimer le LMM au niveau d'abordabilité convenu pour les ensembles de l'ITF et au niveau d'abordabilité prévu en 2048 en accumulant le taux d'augmentation des années à venir.
- Pour s'assurer que la comparaison était juste, les tranches de revenu au moment estimé de la location ont été projetées en dollars de 2048. Les tranches de revenu de 2048 ont été calculées à l'aide d'un taux d'augmentation fondé sur la moyenne de la croissance

du revenu pour chaque ensemble. L'équipe d'évaluation a calculé le taux de croissance du revenu composé à long terme à l'aide des données sur le revenu compilées à partir du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL (SCHL, s.d.-a).

- L'analyse a ensuite comparé les tranches de revenu projetées en 2048 à celles présentées au moment de la location afin de montrer le niveau estimatif du maintien ou de l'érosion de l'abordabilité des ensembles de l'ITF dont le demandeur a été retenu.
- Le taux de croissance plus faible des logements locatifs qui caractérise les immeubles plus anciens ou est observable à mesure qu'ils vieillissent n'a pas été pris en compte dans le contexte de cette analyse. Comme le but était de donner un aperçu des taux d'augmentation actuels et des années à venir, afin d'obtenir une estimation du portrait de l'abordabilité pour l'ITF en 2048, l'analyse a utilisé le taux d'augmentation moyen du LMM.
- Comme c'était le cas dans l'[annexe D](#), d'autres éléments qui influent sur le coût prévu du logement, comme les mesures de contrôle des loyers ou les suppléments au loyer, n'ont pas été inclus dans l'analyse, car ils ne peuvent pas être directement liés à l'incidence de l'ITF sur l'abordabilité du logement, pas plus qu'ils ne reflètent ce que l'ITF est en mesure d'accomplir grâce à sa conception. Toutefois, on suppose que ces éléments ont une incidence sur les facteurs utilisés dans l'analyse. Par exemple, on a supposé que les mesures de contrôle des loyers auraient une incidence sur le taux d'augmentation du LMM dans les régions où elles existent et que les suppléments au loyer seraient pris en compte dans le revenu avant impôt des particuliers.



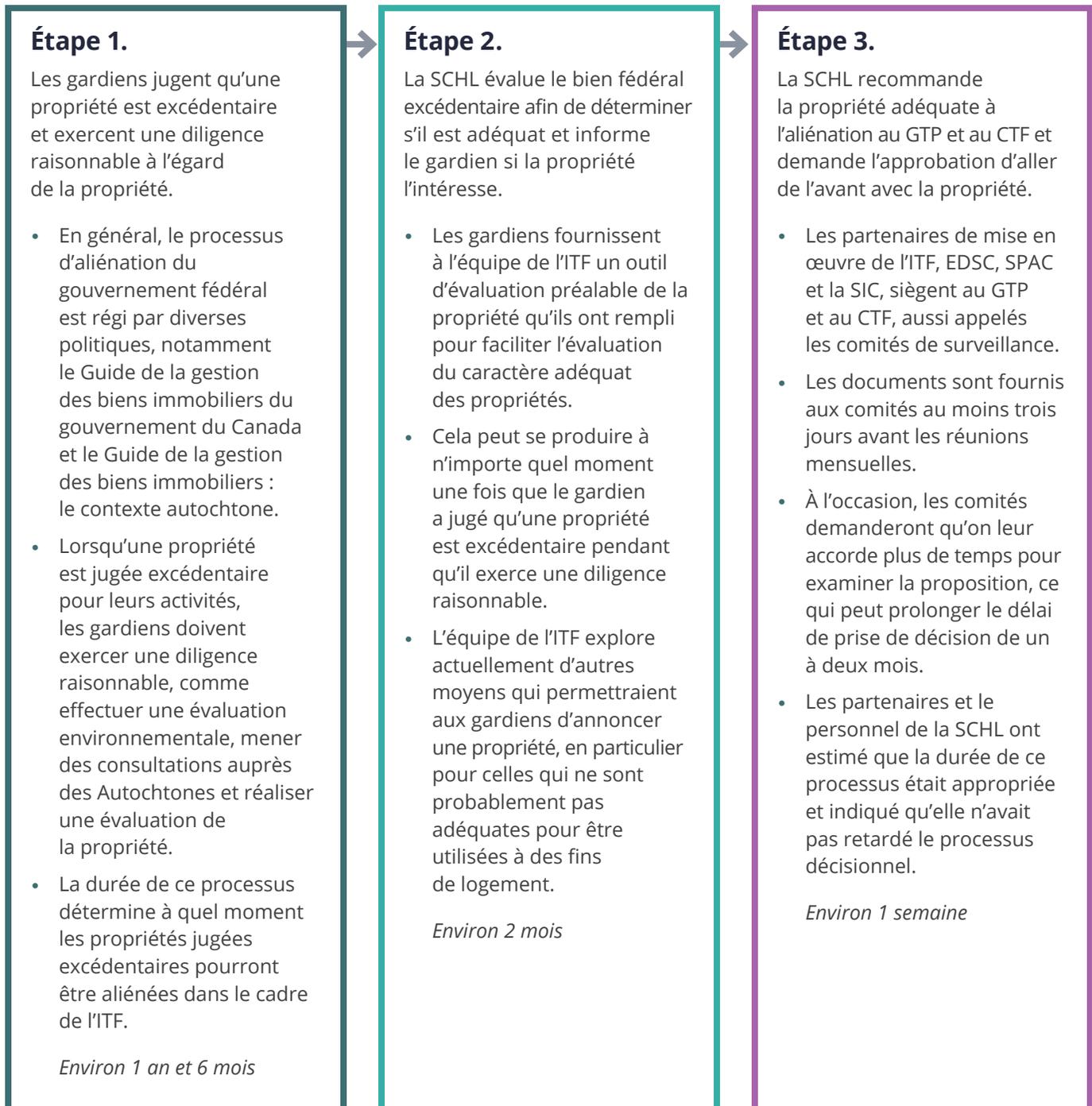
## Annexe F : Description des rôles et responsabilités des diverses parties prenantes

Tableau 9 : Description des rôles et responsabilités des diverses parties prenantes

Parties prenantes		Rôle et responsabilités
Gardien		Certains gardiens ont indiqué que leur organisme était responsable de l'aliénation des biens immobiliers excédentaires pour le compte de ministères fédéraux. Les gardiens qui procèdent à l'aliénation de biens pour d'autres organismes disposent d'un processus mis en place pour soutenir l'aliénation dans le cadre de l'ITF ainsi que d'autres moyens, par exemple l'aliénation des biens par la vente sur le marché (p. ex., la SIC et SPAC).
Partenaires	SPAC et la SIC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller au respect de toutes les politiques et directives applicables du Conseil du Trésor sur les biens immobiliers.</li> <li>• Réaliser, examiner et valider l'évaluation technique des propriétés sélectionnées.</li> <li>• Déterminer s'il faut viabiliser une propriété avant son aménagement, la durée des travaux et les frais connexes</li> <li>• Tenir une consultation adéquate sur le processus de planification principal.</li> <li>• Donner des conseils sur l'évaluation de la valeur par logement résidentiel.</li> </ul>
	SPAC	Agir aussi à titre de mandataire pour d'autres gardiens, c.-à-d. en fournissant du soutien à d'autres gardiens qui ont jugé des terrains excédentaires, mais n'ayant pas les ressources nécessaires pour réaliser les étapes suivantes du processus d'aliénation.
	SIC	Peut agir à titre de gardien et fournir à l'ITF des propriétés lui appartenant.
	EDSC	Rôle consultatif et expertise sur le contenu pour le secteur de la lutte contre l'itinérance.
Comités de surveillance	Groupe de travail des partenaires	Examiner et mettre en évidence les risques et les préoccupations liés au proposant et aux propriétés recommandées par la SCHL, qui sont jugées adéquates aux fins de logement et conformes aux exigences de l'ensemble de l'ITF. Donner son accord avec les dispositions au CTF pour approbation.
	Comité sur les terrains fédéraux	Approuver le proposant et les propriétés recommandées par la SCHL, qui sont jugées adéquates aux fins de logement et conformes aux exigences de l'ensemble de l'ITF approuvées par le GTP. L'approbation finale incombe à la SCHL.

## Annexe G : Schéma détaillé des processus de l'ITF et durée perçue des processus

**Étape A:** Une propriété est jugée excédentaire par un gardien et approuvée aux fins d'aliénation dans le cadre de l'ITF



## Étape B: L'équipe de l'ITF met en marché la propriété, les demandeurs présentent leur demande dans le cadre de l'appel d'offres et l'équipe de l'ITF sélectionne un projet d'ensemble retenu

### Étape 4.

La SCHL prépare la propriété pour sa mise en marché.

- Au besoin, l'équipe de l'ITF lance un appel à manifestation d'intérêt pour déterminer si la propriété suscite suffisamment d'intérêt pour procéder à sa mise en marché.
- L'équipe de l'ITF exerce toute autre diligence raisonnable requise, comme effectuer une enquête sur les changements de zonage.
- L'équipe de l'ITF prépare le Guide du demandeur pour la propriété, qui comprend des renseignements détaillés sur la propriété et les propositions d'ensembles prévues.
- Le personnel de première ligne reçoit les renseignements sur la propriété dont il a besoin pour soutenir et guider les demandeurs.
- L'équipe Communications et marketing de la SCHL s'assure que tous les documents sont prêts à être distribués en ligne.

*Environ de 5 semaines à 2 mois*

### Étape 5.

- Les demandeurs soumettent leur proposition d'ensemble.
- En général, l'appel d'offres pour la propriété est ouvert pendant deux mois. Il est parfois prolongé à quatre mois.
- Les demandeurs interrogés ont indiqué que l'élaboration de leur demande avait pris d'une semaine à deux mois, deux mois étant la durée la plus courante.
- Les demandeurs interrogés ont observé que le processus de demande à l'ITF était simple. Cependant, l'exigence d'accompagner la demande de rendus ou de plans de conception a été perçue comme excessive, car les plans de conception à l'échelle sont coûteux et exigent du temps, surtout pour un projet qui n'a pas encore été attribué.

*Environ 2 mois*

### Étape 6.

La SCHL sélectionne une proposition d'ensembles.

- La durée de ces étapes varie en fonction du nombre de demandeurs, car un plus grand nombre de demandeurs allonge la durée de cette étape.
- Lorsque le gardien est la SIC, il participe au processus de sélection des ensembles pour s'assurer qu'il est conforme au plan directeur de la propriété.

*Environ de 1 à 2 mois*

### Étape 7.

La SCHL recommande l'ensemble sélectionné au GTP et au CTF pour approbation.

- Une fois que l'équipe de l'ITF a sélectionné un ensemble retenu, les documents sont préparés pour les remettre aux comités de surveillance qui délibèrent sur l'ensemble proposé.

*Environ 1 semaine*

## Étape C: Les ententes juridiques sont conclues et le titre de propriété est transféré au demandeur retenu

### Étape 8.

Les ententes juridiques sont conclues et signées par l'équipe de l'ITF, le gardien et le demandeur retenu.

- Diverses ententes juridiques doivent être conclues, notamment :
  - la convention d'achat-vente (CAV) et la convention-cadre connexe (le cas échéant);
  - une convention de prêt;
  - un accord de mise en œuvre.
- La rédaction des diverses ententes juridiques se fait parallèlement.
- L'équipe du programme, les partenaires, les demandeurs et les gardiens ont indiqué que le processus, de l'approbation à l'acquisition de la propriété, était le plus long et sujet à d'importants délais.
- Les demandeurs et les gardiens ont souligné que ce processus a nécessité de mener des négociations poussées entre trois parties (la SCHL, le gardien et le demandeur), ce qui a exigé beaucoup de temps.

#### Convention d'achat-vente

- Une convention-cadre qui décrit les rôles et responsabilités de l'ITF dans le cadre du processus de la CAV pourrait être requise.
- Les trois parties concernées sont : la SCHL, le gardien et le demandeur retenu.

- Ce processus est sujet à divers délais, notamment :
  - une diligence raisonnable accrue qu'exerce le gardien ou le demandeur retenu à l'égard de la propriété;
  - la durée des processus gouvernementaux hors du contrôle de la SCHL et des gardiens. Par exemple, d'autres ministères peuvent jouer un rôle dans ce processus, comme le ministère de la Justice qui peut représenter le gardien dans le processus d'entente juridique, et ces institutions ont en place leurs propres processus et leurs propres échéanciers connexes.
- L'ITF explore divers moyens permettant de réduire la durée de ce processus.

#### Convention de prêt et accord de mise en œuvre

- Ces documents décrivent l'entente relative au prêt et la mise en œuvre de la convention de prêt.
- Ce prêt-subvention est le moyen par lequel l'ITF garantit l'engagement de l'ensemble à l'égard des divers résultats sociaux en échange de la réduction sur le coût de la propriété.
- Seuls la SCHL et le demandeur retenu participent à l'élaboration de ces ententes.

*Environ 1 an*



### Étape 9.

Le titre est transféré aux proposants et les fonds de l'ITF sont versés.

- Le titre de propriété est transféré au demandeur retenu selon la date de clôture convenue dans la CAV.

- Des délais peuvent survenir pour diverses raisons, comme des exigences provinciales ou municipales inattendues ou des délais dans les processus gouvernementaux.

*Environ 6 mois*

## Covid-19

### La COVID-19 a eu des répercussions à court terme sur le processus de l'ITF

#### Gardiens

Les gardiens ont indiqué que la COVID-19 a eu une incidence sur la conclusion des conventions d'achat et qu'elle a entraîné des restrictions financières pour certains organismes, ce qui a nui à leur capacité de financer ou d'achever des ensembles.

#### Partenaires

Les partenaires ne croyaient pas que la COVID-19 avait eu une incidence sur les processus de l'ITF auxquels ils participent. Ils ont indiqué que les calendriers pour les évaluations et le travail des comités étaient demeurés les mêmes. On a mentionné

que la COVID-19 pourrait avoir nui à la capacité des proposants de présenter une demande en raison de l'épuisement des ressources financières.

#### Personnel du programme

On a fait remarquer que les processus internes de la SCHL ont été retardés par la COVID-19.

#### Demandeurs

La plupart des demandeurs ont indiqué que la COVID-19 a eu une incidence sur les calendriers des processus en raison de l'obligation pour le personnel de travailler à domicile, ce qui a entraîné des délais dans l'obtention des approbations. Quelques demandeurs ont signalé d'importants délais attribuables à la COVID-19 au moment de l'élaboration des plans d'aménagement ou de la réalisation des évaluations.



## Annexe H : Résumé des constatations

1. Il y a un besoin continu pour des programmes visant à augmenter l'offre de logements abordables au Canada et à les réparer.
2. Il y a un besoin continu pour continuer à construire des logements et à réparer les logements existants du parc de logements locatifs abordables et communautaires.
3. Il y a un besoin continu pour continuer à soutenir la construction et la réparation des maisons d'hébergement et des logements de transition au Canada.
4. Il y a un besoin continu pour continuer à réaffecter les terrains et les immeubles fédéraux excédentaires.
5. Il y a un besoin continu pour continuer à offrir un programme qui réduit le coût d'acquisition des terrains afin d'encourager la création de logements abordables.
6. L'aliénation de terrains excédentaires du gouvernement à des fins résidentielles est une pratique largement utilisée par de nombreuses provinces et municipalités. L'ITF vient compléter ces approches à l'échelle fédérale.
7. L'ITF est en voie de contribuer à l'augmentation du parc de logements abordables.
8. L'ITF est en voie de contribuer à la promotion de l'inclusion sociale et l'inclusion économique.
9. L'ITF est en voie de contribuer à la création de logements écoénergétiques.
10. On s'attend à ce que les projets ayant fait l'objet d'un engagement à ce jour contribuent à la croissance économique du Canada en injectant environ 567 millions de dollars dans le produit intérieur brut (PIB) et en créant 5 300 emplois.
11. L'ITF devrait contribuer au domaine prioritaire de la SNL en matière de logement pour les personnes qui en ont le plus besoin – les populations vulnérables et les résultats prioritaires de la Société, soit un accès fiable à des logements sûrs et abordables aux personnes vulnérables.
12. L'ITF devrait contribuer à l'engagement pris dans le cadre de la SNL de soutenir des projets qui répondent aux besoins uniques des femmes et des enfants.
13. L'ITF devrait contribuer aux résultats communs de la SNL, à savoir de mieux répondre aux besoins en matière de logement des groupes autochtones. Il y a cependant des points à améliorer concernant les procédures du programme liées aux consultations menées auprès des Autochtones, au processus de demande ainsi qu'aux exigences et aux critères d'admissibilité du programme.
14. Les gardiens connaissent généralement l'ITF et sont incités à y recourir.
15. Dans l'ensemble, les demandeurs ont indiqué avoir une connaissance modérée de l'ITF et de ses processus dans le secteur du logement abordable. En moyenne, les exigences du programme ne constituaient pas un obstacle, en dépit du fait que la facilité de s'engager à remplir les critères variait.
16. Les critères de viabilité financière ont une incidence négative sur l'incitatif des demandeurs à recourir à l'ITF.
17. La conception du programme repose sur le caractère adéquat des biens immobiliers fédéraux excédentaires à des fins de production de logements abordables. Comme on pouvait s'y attendre, il y a divers obstacles qui peuvent s'opposer à cet aspect.



18. Bien que la conception de l'ITF lui permette de viser divers types d'ensembles tout au long du continuum du logement, jusqu'à maintenant, elle a soutenu exclusivement les ensembles de logements locatifs.
19. Les demandeurs ont perçu la capacité de cumuler les sources de financement de la SNL comme un atout.
20. Si l'équipe de l'ITF procède à l'aliénation de propriétés qu'elle a déjà jugées adéquates pour être utilisées à des fins de logement abordable et qui n'ont pas encore fait l'objet d'un appel d'offres, la majeure partie du budget restant y serait consacrée.
21. Les gardiens et les demandeurs se disent généralement satisfaits de l'ITF, mais les gardiens le sont moins que les demandeurs.
22. Les rôles et responsabilités de la SCHL et des partenaires sont perçus comme étant clairs et appropriés par les deux parties.
23. En général, les calendriers des processus de l'ITF étaient perçus pour la plupart comme étant raisonnables et comparables à ceux des autres programmes gouvernementaux et d'acquisition de terrains.
24. Les informateurs clés ont indiqué que les processus de l'ITF et les exigences du programme étaient les principaux points à améliorer concernant la conception et la mise en œuvre de l'ITF.

## Références

- AGHA, A., et K. CZECHOWSKI. *Financing, Land and Organizational Capacity: Affordable Housing Development*, Série de séances du congrès de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine : ACHRU, 2018. [en anglais seulement]
- ALBERTA URBAN MUNICIPALITIES ASSOCIATION. *Strategies to support housing affordability*, 2021. [en anglais seulement] <https://www.auma.ca/advocacy-services/programs-initiatives/housing-hub/how-municipalities-can-act/strategies-support-housing-affordability>
- ALTUS GROUP DATA SOLUTIONS. *The Economics of New Purpose-Built Rental Housing Development in Selected Canadian Markets*, 2016. [en anglais seulement]
- AUDITOR GENERAL OF BRITISH COLUMBIA. *An audit of BC Housing's Non-Profit Asset Transfer Program*, 2017. [en anglais seulement] [https://www.bcauditor.com/sites/default/files/publications/reports/FINAL\\_BC\\_Housing.pdf](https://www.bcauditor.com/sites/default/files/publications/reports/FINAL_BC_Housing.pdf)
- BANQUE ROYALE DU CANADA. *Priced Out: Understanding the factors affecting home prices in the GTA*, Banque Royale du Canada, Série Location Matters du Pembina Institute, 2013. [en anglais seulement] <https://www.pembina.org/reports/priced-out.pdf>
- BC HOUSING. *HousingHub*, 2021. [en anglais seulement] <https://www.bchousing.org/housinghub/how-partnerships-work>
- BC HOUSING. *Vancouver – Land Trust Model*, 2018. [en anglais seulement] <https://www.bchousing.org/projects-partners/development-projects/vancouver-land-trust-model>
- BC NON-PROFIT HOUSING ASSOCIATION. *BC Housing's Non-Profit Asset Transfer Program BCNPHA Position Paper*, 2018. [en anglais seulement] [http://bcnpha.ca/wp\\_bcnpha/wp-content/uploads/2015/04/PositionPaper\\_AssetTransfer\\_150415.pdf](http://bcnpha.ca/wp_bcnpha/wp-content/uploads/2015/04/PositionPaper_AssetTransfer_150415.pdf)
- BEATTIE, S., et H. HUTCHINS. « Les refuges pour femmes violentées au Canada, 2014 », (produit no 85-002-X au catalogue de Statistique Canada) [Juristat], Statistique Canada, 2014. STATISTIQUE CANADA. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/85-002-x/2015001/article/14207-fra.htm>
- BLACK, J. *The Financing & Economics of Affordable Housing Development: Incentives and Disincentives to Private-Sector Participation*, Université de Toronto, 2012. [en anglais seulement] <http://neighbourhoodchange.ca/wp-content/uploads/2012/11/Black-2012-Affd-Housing-Research-Paper-224.pdf>
- BRINGOLF, J. *Barriers to Universal Design in Australian Housing*, Urban Research Centre de l'Université Western Sydney, 2015. [en anglais seulement] <http://universaldesignaustralia.net.au/wp-content/uploads/2015/03/UD-Australian-Housing-Bringolf-slideshow.pdf>
- BRINGOLF, J. *Barriers to universal design and what to do about them*, Centre for Universal Design Australia, 2010. [en anglais seulement] [https://www.researchgate.net/publication/289633914\\_Barriers\\_to\\_universal\\_design\\_and\\_what\\_to\\_do\\_about\\_them](https://www.researchgate.net/publication/289633914_Barriers_to_universal_design_and_what_to_do_about_them)
- BUREAU DU VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE. *An Independent Audit of the Ministry of Citizens' Services Real Estate Asset Sales Management*, 2018. [en anglais seulement] [https://www.bcauditor.com/sites/default/files/publications/reports/OAGBC\\_Real\\_Estate\\_Asset\\_Sales\\_Management.pdf](https://www.bcauditor.com/sites/default/files/publications/reports/OAGBC_Real_Estate_Asset_Sales_Management.pdf)
- CANADA. EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL. *Points saillants de l'Étude nationale sur les refuges 2005 à 2016*, 2016. <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/sans-abri/etude-refuges-2016.html>

- **CANADA. EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL.** *Rapport sur la capacité d'hébergement 2019*, 2019. <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/sans-abri/publications-bulletins/capacite-hebergement-2019.html>
- **CANADA. EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL.** *Évaluation sommative de la stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance : rapport final*, 2014. <https://publications.gc.ca/site/fra/9.643934/publication.html>
- **CANADA. SECRÉTARIAT DU CONSEIL DU TRÉSOR.** *Guide de la gestion des biens immobiliers*, 2011. <https://www.canada.ca/fr/secretariat-conseil-tresor/services/gestion-biens-immobilier-federaux/guide-gestion-biens-immobiliers.html>
- **CANADA. SECRÉTARIAT DU CONSEIL DU TRÉSOR.** *Répertoire des biens immobiliers fédéraux*, 2020. <https://www.tbs-sct.gc.ca/dfrp-rbif/home-accueil-fra.aspx>
- **CLAVEAU, J.** *L'Enquête canadienne sur le logement, 2018 : les besoins impérieux en matière de logement des ménages locataires vivant dans un logement social et abordable*, Statistique Canada, 2020. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/75f0002m2020003-fra.htm>
- **COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL.** *Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable*, 2012. <https://tqsoi.org/wp-content/uploads/2018/03/Le-r%C3%B4le-des-municipalit%C3%A9s-dans-logements-social.pdf>
- **COMMUNITY LAND TRUST.** *What we do*, 2021. [en anglais seulement] <https://www.cltrust.ca/about/>
- **COX, W.** *Restrictive Land-Use Regulation – Strategies, Effects and Solutions*, Frontier Centre for Public Policy, 2017. [en anglais seulement] [https://fcpp.org/wp-content/uploads/FC197\\_RestrictiveLandUse\\_JN2817\\_F2.pdf](https://fcpp.org/wp-content/uploads/FC197_RestrictiveLandUse_JN2817_F2.pdf)
- **CREATETO.** *About Us*, 2018. [en anglais seulement] <https://createto.ca/about-us/>
- **CULBERT, L. et J. LEE-YOUNG.** « *The story behind the government's largest sale of 'surplus' land: Did taxpayers get a good deal?* », Vancouver Sun, 2020. [en anglais seulement] <https://vancouversun.com/business/real-estate/the-story-behind-the-governments-largest-sale-of-surplus-land-did-taxpayers-get-a-good-deal>
- **DACHIS, B.** *Gimme Shelter : How High Municipal Housing Charges and Taxes Decrease Housing Supply*, Institut C.D. Howe, 2020. [en anglais seulement] [https://www.cdhowe.org/sites/default/files/attachments/research\\_papers/mixed/Commentary\\_584.pdf](https://www.cdhowe.org/sites/default/files/attachments/research_papers/mixed/Commentary_584.pdf)
- **DUNCAN, S.** « *Development Gains and Housing Provision in Britain and Sweden* », Transactions of the Institute of British Geographers, New Series, vol. 14, no 2 (1989), pp.157 à 172. [en anglais seulement] [https://www.researchgate.net/profile/Simon\\_Duncan/publication/271697439\\_Development\\_Gains\\_and\\_Housing\\_Provision\\_in\\_Britain\\_and\\_Sweden/links/5a58ec15a6fdcc67505baf25/Development-Gains-and-Housing-Provision-in-Britain-and-Sweden.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Simon_Duncan/publication/271697439_Development_Gains_and_Housing_Provision_in_Britain_and_Sweden/links/5a58ec15a6fdcc67505baf25/Development-Gains-and-Housing-Provision-in-Britain-and-Sweden.pdf)
- **GEATZ, S., E. DEJ, T. RICHTER ET M. REDMAN.** *L'État de l'itinérance au Canada 2016*, Observatoire canadien sur l'itinérance, 2016. <https://www.rondpointdelitinérance.ca/sites/default/files/attachments-fr/SOHC16FR.pdf>
- **GIBSON, S.** *Manitoba government, feds, partner for \$3.6M to support social housing, home ownership*, Global News, 2020. [en anglais seulement] <https://globalnews.ca/news/7272074/manitoba-affordable-housing-funding/>
- **GOVERNEMENT DE L'ALBERTA.** *Surplus Property Disposal*, 2021 [en anglais seulement] <https://realty.alberta.ca/>
- **GOVERNEMENT DE L'ÎLE DU PRINCE-ÉDOUARD.** 2018. *Purchasing Provincially Owned Land from Government*, 2018. [en anglais seulement] <https://www.princeedwardisland.ca/en/information/transportation-infrastructure-and-energy/purchasing-provincially-owned-land-government>

- **GOVERNEMENT DE L'ONTARIO.** *L'Ontario réduit la paperasse et accélère la vente des biens excédentaires du gouvernement*, 2018. <https://news.ontario.ca/fr/release/50633/ontario-reduit-la-paperasse-et-accelere-la-vente-des-biens-excedentaires-du-gouvernement>
- **GOVERNEMENT DE L'ONTARIO.** *Le plan de l'Ontario pour le logement équitable*, 2017. <https://news.ontario.ca/fr/backgrounder/44468/le-plan-de-lontario-pour-le-logement-equitable>
- **GOVERNEMENT DU MANITOBA.** *Manitoba seeks comprehensive inventory, assessment of housing properties*, 2020a. [en anglais seulement] <https://news.gov.mb.ca/news/?archive=&item=49319>
- **GOVERNEMENT DU MANITOBA.** *The Manitoba Housing and Renewal Corporation – Three year action plan*, 2020b. [en anglais seulement] [https://www.gov.mb.ca/housing/pubs/ircom\\_ll\\_factsheet\\_dec17-12.pdf](https://www.gov.mb.ca/housing/pubs/ircom_ll_factsheet_dec17-12.pdf)
- **GOVERNEMENT DU NOUVEAU-BRUNSWICK.** *Plan d'action du Nouveau-Brunswick de 2019 à 2022*, 2019. <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/sd-ds/pdf/Housing/PlanactionduNouveau-Brunswick2019-2022.pdf>
- **GREEN, K. P., J. FILIPOWICZ, S. LAFLEUR et I. HERZOG.** *The Impact of Land-Use Regulation on Housing Supply in Canada*, Institut Fraser, 2016. [en anglais seulement] <https://www.fraserinstitute.org/sites/default/files/impact-of-land-use-regulation-on-housing-supply-in-canada.pdf>
- **GRODZINSKI, E., J. LONDERVILLE et R. SUTHERNS.** *Housing the Homelessness Plan for the Wellington and Guelph CSM area*, JPMC Inc. 2013 [en anglais seulement] <https://www.wellington.ca/en/social-services/resources/hhpdiscussionpaperfeb62013.pdf>
- **HOMESPACE.** *About us*, 2019. [en anglais seulement] <https://homespace.org/about/#top>
- **HOMeward TRUST.** *Who we are*, 2021. [en anglais seulement] <https://homewardtrust.ca/who-we-are/>
- **HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION.** *Land Development*, 2020. [en anglais seulement] <https://www.hdclondon.ca/activation-of-lands-1>
- **HOUSING NOVA SCOTIA.** *Housing Nova Scotia donates land to Habitat for Humanity*, 2014. [en anglais seulement] <https://housing.novascotia.ca/newsroom/housing-nova-scotia-donates-land-habitat-humanity>
- **INFRASTRUCTURE ONTARIO.** *Biens à vendre et à exploiter*, 2021a. <https://www.infrastructureontario.ca/Processus-de-cession-vente-fr/>
- **INFRASTRUCTURE ONTARIO.** *Programme de terres provinciales pour les logements abordables*, 2021b. <https://www.infrastructureontario.ca/Programme-des-terres-provinciales-pour-les-logements-abordables-fr/>
- **INFRASTRUCTURE ONTARIO.** *Rechercher les biens à vendre*, 2021c. <https://apps.infrastructureontario.ca/propertiesforsale/Home.aspx>
- **IPEC PROPERTY DEVELOPMENTS INC.** *What Does Zero Step Entry Mean?*, 2016. [en anglais seulement] <https://www.ipdi.biz/what-is-zero-step-entry>
- **JOHNSON, S.** *Developer tells Edmonton council why infill is so expensive*, Global News, 2017. [en anglais seulement] <https://globalnews.ca/news/3723463/developer-tells-edmonton-council-why-infill-is-so-expensive/>
- **KAUFMAN, R.** *Community Land Trust Model Taking Off in Vancouver*, Next City, 2018. [en anglais seulement] <https://nextcity.org/daily/entry/community-land-trust-model-taking-off-in-vancouver#:~:text=Spread%20out%20on%20seven%20sites,%20Dbedroom%2C%20the%20Sun%20said>

- **LAWSON, J., et H. RUONANVAARA.** *Land policy for affordable and inclusive housing: An international review*, Smartland, s.d. [en anglais seulement] <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>
- **LIEBERMAN, W. K., et J. MEYER.** *Crossing the Threshold: Problems and Prospects for Accessible Housing Design*, Joint Centre for Housing Studies, Université Harvard, 2013. [en anglais seulement] [https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/w13-5\\_liebermann.pdf](https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/w13-5_liebermann.pdf)
- **MAISEL, J., et M. RANAHAN.** *Beyond Accessibility To Universal Design*, WBDG Accessible Committee, 2017 [en anglais seulement] <https://www.wbdg.org/design-objectives/accessible/beyond-accessibility-universal-design>
- **MAKI, K.** Plus qu'un lit : *Portrait pancanadien des maisons d'hébergement pour femmes violentées, Hébergement femmes Canada*, 2019. <https://endvaw.ca/wp-content/uploads/2019/04/Plus-quun-lit.pdf>
- **METRO VANCOUVER.** *Reducing the Barrier of High Land Cost: Strategies for Facilitating More Affordable Rental Housing Construction in Metro Vancouver – Phase 2 of The Transit-Oriented Affordable Housing Study*, Metro Vancouver, 2019. [en anglais seulement] <http://www.metrovancouver.org/services/regional-planning/PlanningPublications/ReducingBarrierHighLandCost.pdf>
- **ONTARIO TAX SALES.** S.d. [en anglais seulement] <https://www.ontariotaxsales.ca/nc/upcoming-ontario-tax-sales/>
- **ONTARIO. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT.** *Besoins en matière de logement en Ontario*, Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2020. <https://www.ontario.ca/fr/document/renouvellement-du-secteur-du-logement-communautaire-le-plan-daction-de-lontario-lie-la-strategie/besoins-en-matiere-de-logement-en-ontario>
- **POMEROY, S., et D. MACLENNAN.** *Rental Housing in Canada's Cities: Challenges & Responses*, Federation of Canadian Municipalities, The Urban Project, 2019. [en anglais seulement] [https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing\\_organizations/201904-up2-rentalhousing-challengesresponses.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_organizations/201904-up2-rentalhousing-challengesresponses.pdf)
- **QUÉBEC. MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES NATURELLES.** *Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'état à des fins de villégiature privée, de résidence principale et d'autres fins personnelles*, 2016. <https://www.bape.gouv.qc.ca/fr/dossiers/projet-minier-matawinie-a-saint-michel-des-saints/documentation/?page=5&order=cote%3Aasc>
- **REAL ESTATE NEWS EXCHANGE.** (2019). *GTA dispose de 2 000 sites possibles pour construire de nouveaux logements : Rapport*, 2019. <https://renx.ca/more-government-land-could-support-affordable-housing/>
- **REICHHELD, F. F.** « *The One Number You Need to Grow* », *Harvard Business Review*, 2003. [en anglais seulement] <https://hbr.org/2003/12/the-one-number-you-need-to-grow>
- **REMØY, H., et T. VAN DER VOORDT.** « *Adaptive reuse of office buildings into housing: opportunities and risks* », *Building Research & Information*, vol. 42, no 3 (2014), pp. 381 à 390. [en anglais seulement] <https://doi.org/10.1080/09613218.2014.865922>

- **SECRETARIAT DU CONSEIL DU TRÉSOR DU CANADA.** *Guide sur la gestion des biens immobiliers : le contexte autochtone*, 2011b. <https://www.canada.ca/fr/secretariat-conseil-tresor/services/gestion-biens-immobilier-federaux/guide-gestion-biens-immobiliers-contexte-autochtone.html>
- **SECRETARIAT DU CONSEIL DU TRÉSOR DU CANADA.** *Guide de la gestion des biens immobiliers*, 2011a. <https://www.canada.ca/fr/secretariat-conseil-tresor/services/gestion-biens-immobilier-federaux/guide-gestion-biens-immobiliers.html>
- **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.** *À propos du logement abordable au Canada*, 2018a. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/industry-innovation-and-leadership/industry-expertise/affordable-housing/about-affordable-housing/affordable-housing-in-canada>
- **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.** *Baisse du taux d'inoccupation national au Canada pour une troisième année*, 2020a. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/media-newsroom/news-releases/2020/canadas-national-vacancy-rate-declines-third-year>
- **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.** *Constraints on the Supply of New Purpose-Built Rental Projects: Industry and Investor Perspectives*, 2020b. [rapport complet en anglais seulement] [https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications\\_2/20200717-003\\_rr\\_supply\\_constraints\\_en\\_jul23.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications_2/20200717-003_rr_supply_constraints_en_jul23.pdf)  
et *Contraintes relatives à la construction d'immeubles collectifs résidentiels*, 2020. [aperçu] <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/research-insight/2020/research-insight-supply-constraints-new-multi-unit-residential-developments-69665-fr.pdf?rev=3eebddd-2fd5-439b-8ec5-4f001364eb20>
- **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.** *Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada*, 2018b. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/69263.pdf?rev=32991af8-55da-47a3-87da-4655b4e8706a>
- **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.** *Portail de l'information sur le marché de l'habitation [définitions]*, s.d. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/CoreHousingNeedMethodology>
- **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.** *Rapport sur le marché locatif de 2020*, 2021a. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2021/2020-rental-market-report>
- **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.** *Résumé du Plan d'entreprise 2020-2024*, 2020c. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/about-cmhc/corporate-reporting/summary-corporate-plan/2020/summary-corporate-plan-2020-2024-cmhc-fr.pdf?rev=596071ec-30cf-498a-99bef8c97612b76f>
- **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.** *Résumé du Plan d'entreprise 2021-2025*, 2020b. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/about-cmhc/corporate-reporting/summary-corporate-plan/2021/summary-corporate-plan-2021-2025-cmhc-fr.pdf?rev=0f06c492-d4d8-488e-b04e-2b6bb26d13c9>
- **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT.** *Portail de l'information sur le marché de l'habitation [tableau]*, s.d-b. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/Table?TableId=2.1.31.2&GeographyId=35&GeographyTypeId=2&DisplayAs=Table&GeographyName=Ontario#TableMapChart/1/1/Canada>
- **SOCIÉTÉ D'HABITATION QUÉBEC.** *AccèsLogis Québec*, s.d. [http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis\\_quebec.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html)

- **STATISTIQUE CANADA.** *Besoins impérieux en matière de logement, Recensement de 2016*, 2017b. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm>
- **STATISTIQUE CANADA.** *Dictionnaire, Recensement de la population, 2016 : Besoins impérieux en matière de logement*, 2017a. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage037-fra.cfm>
- **STATISTIQUE CANADA.** *Premiers résultats de l'Enquête canadienne sur le logement*, 2018, 2019a. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/191122/dq191122c-fra.htm>
- **STATISTIQUE CANADA.** *Série « Perspective géographique », Recensement de 2016* (produit no 98-404-X2016001 au catalogue de Statistique Canada) [ensemble de données], 2019b. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/as-sa/fogs-spg/Facts-can-fra.cfm?LANG=Fra&GK=CAN&GC=01&TOPIC=9>
- **STATISTIQUE CANADA.** *Un ménage canadien sur dix avait des besoins impérieux en matière de logement en 2018*, 2020. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201002/dq201002a-fra.htm>
- **STATISTIQUE CANADA.** *Population ayant des besoins impérieux de logement, selon la structure de famille économique et le sexe* (Tableau 39-10-0048-01), 2021c. [https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3910004801&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3910004801&request_locale=fr)
- **STATISTIQUE CANADA.** *Simulation de modèles des entrées-sorties*, 2021b. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/catalogue/36230002>
- **STATISTIQUE CANADA.** *Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, par type de logement et par marché visé dans les centres de 10 000 habitants et plus, pour Canada, les provinces, les régions métropolitaines de recensement et les grandes agglomérations du recensement* (tableau : 34-10-0148-01), 2021a. [https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410014801&pickMembers%5B0%5D=2.1&cubeTimeFrame.startMonth=01&cubeTimeFrame.startYear=1988&cubeTimeFrame.endMonth=05&cubeTimeFrame.endYear=2021&referencePeriods=19880101%2C20210501&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410014801&pickMembers%5B0%5D=2.1&cubeTimeFrame.startMonth=01&cubeTimeFrame.startYear=1988&cubeTimeFrame.endMonth=05&cubeTimeFrame.endYear=2021&referencePeriods=19880101%2C20210501&request_locale=fr)
- **STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT.** *Stratégie nationale sur le logement – Glossaire des termes courants*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2018. <https://epdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/files/pdf/glossary/nhs-glossary-fr.pdf?sv=2020-02-10&ss=b&srt=sco&sp=r&se=2024-03-30T20:07:16Z&st=2021-03-30T12:07:16Z&spr=https&sig=zphoCuN3v1pBl42RCAX1EaitvCCwi6S7%2BcL5lgMH2RY%3D>
- **STRATÉGIE NATIONALE SUR LE LOGEMENT.** *Bâtissons l'avenir ensemble : Rapport d'étape 2020 sur la Stratégie nationale sur le logement*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2020. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/nhs-triennial-report-fr.pdf?rev=5c3c7462-c443-4c14-93da-30173eed3127>
- **TANSEY, J.** *Investing in Affordable Housing: BC, Canada, and the world*, Center for Social Innovation and Impact Harvesting, Université de la Colombie-Britannique, 2017. [en anglais seulement]
- **TAYLOR, S.** *What More Affordable Housing in Canada? Build More Houses*, C2C Journal, 2020. [en anglais seulement] <https://c2cjournal.ca/2020/03/want-more-affordable-housing-in-canada-build-more-houses/>

- **TSESENKOVA, S., et M. WITWER.** *Bridging the Gap: Policy Instruments to Encourage Private Sector Provision of Affordable Rental Housing in Alberta*, Université de Calgary, 2011. [en anglais seulement] <http://neighbourhoodchange.ca/documents/2014/03/private-sector-rental-housing-alberta-2012.pdf>
- **VILLE D'EDMONTON.** *First Place Program*, 2021a. [en anglais seulement] [https://www.edmonton.ca/programs\\_services/housing/first-place.aspx#stack128728](https://www.edmonton.ca/programs_services/housing/first-place.aspx#stack128728)
- **VILLE D'EDMONTON.** *Surplus School Sites By Neighbourhood*, 2021b. [en anglais seulement] [https://www.edmonton.ca/city\\_government/urban\\_planning\\_and\\_design/surplus-school-building-sites.aspx](https://www.edmonton.ca/city_government/urban_planning_and_design/surplus-school-building-sites.aspx)
- **VILLE DE CALGARY.** *Land for non-market housing*, 2021. [en anglais seulement] <https://www.calgary.ca/realstate/land-for-non-market-housing.html>
- **VILLE DE CHARLOTTETOWN.** *Affordable Housing Incentive Program*, 2018. [en anglais seulement] <http://fpeim.ca/wp-content/uploads/2018/09/Charlottetown-Affordable-Housing-Incentive-Program-Sept-10-2018.pdf>
- **VILLE DE HALIFAX.** *Community Planning and Economic Development Standing Committee – Affordable Housing Work Plan*, 2018. [en anglais seulement] <https://www.halifax.ca/sites/default/files/documents/city-hall/standing-committees/180719cped151.pdf>
- **VILLE DE KAMLOOPS.** *Kamloops Affordable Housing Developers Package*, 2016. [en anglais seulement] <https://www.kamloops.ca/sites/default/files/docs/homes-businesses/16-kamloopsaffordablehousingdeveloperspackage.pdf>
- **VILLE DE KINGSTON.** *Affordable Housing Land Acquisition and Disposition Program*, 2012. [en anglais seulement] <https://www.cityofkingston.ca/documents/10180/20847/Affordable+Housing+Land+Acquisition+Policy>
- **VILLE DE MONCTON.** *Choix de logement et caractère abordable*, 2021. <https://www.moncton.ca/fr/guides-de-moncton-inclusion-sociale/choix-de-logement-et-caractere-abordable>
- **VILLE DE MONCTON.** *Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton : Plan collaboratif pour la collectivité de Moncton*, 2019. [https://www5.moncton.ca/docs/Plan\\_mise\\_en\\_oeuvre\\_logement\\_abordable.PDF](https://www5.moncton.ca/docs/Plan_mise_en_oeuvre_logement_abordable.PDF)
- **VILLE DE MONTRÉAL.** *Stratégie 12 000 logements sociaux et abordables – Montréal vend un terrain pour la construction de 48 nouveaux logements en coopérative d'habitation*, 2020. <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/strategie-12-000-logements-sociaux-et-abordables-montreal-vend-un-terrain-pour-la-construction-de-48-nouveaux-logements-en-cooperative-d-habitation-849477445.html>
- **VILLE DE QUÉBEC.** *Ventes de terrains et d'immeubles*, s.d. [https://www.ville.quebec.qc.ca/gens\\_affaires/implantation-projets-immobiliers/vente-de-terrain-et-d-immeubles/index.aspx](https://www.ville.quebec.qc.ca/gens_affaires/implantation-projets-immobiliers/vente-de-terrain-et-d-immeubles/index.aspx)
- **VILLE DE REGINA.** *Housing Comprehensive Strategy: Consultant's Final Report*, 2013. [en anglais seulement] <https://www.regina.ca/export/sites/Regina.ca/home-property/housing/.galleries/pdfs/Comprehensive-Housing-Strategy.pdf>
- **VILLE DE SASKATOON.** *Incentives for Builders & Developers*, 2021. [en anglais seulement] <https://www.saskatoon.ca/business-development/development-regulation/developers-homebuilders/incentives-builders-developers>
- **VILLE DE ST. JOHN'S.** *City of St. John's Affordable Housing Strategy Annual Update*, 2020. [en anglais seulement] <https://pub-stjohns.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=11390>

- **VILLE DE TORONTO.** *HousingTO 2020-2030 Action Plan*, 2020. [en anglais seulement] <https://www.toronto.ca/community-people/community-partners/affordable-housing-partners/housingto-2020-2030-action-plan/>
- **VILLE DE TROIS-RIVIÈRES.** *Acheter un terrain appartenant à la Ville*, s.d. <https://www.v3r.net/affaires/acheter-un-terrain-de-la-ville>
- **VILLE DE VANCOUVER.** *Housing Vancouver Strategy*, 2020. [en anglais seulement] [https://council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf?\\_ga=2.30006205.363563775.1610386651-13220735.1610386651&\\_ga=2.30006205.363563775.1610386651-13220735.1610386651](https://council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf?_ga=2.30006205.363563775.1610386651-13220735.1610386651&_ga=2.30006205.363563775.1610386651-13220735.1610386651)
- **VILLE DE WINNIPEG.** *City of Winnipeg Housing Policy Implementation Plan*, 2020a. [en anglais seulement] [https://winnipeg.ca/ppd/pdf\\_files/HousingPolicyImplementationPlan.pdf](https://winnipeg.ca/ppd/pdf_files/HousingPolicyImplementationPlan.pdf)
- **VILLE DE WINNIPEG.** *What is a 'complete community'*, 2020b. [en anglais seulement] [https://engage.winnipeg.ca/planning-for-our-shared-future/news\\_feed/complete-communities-definition#:~:text=Complete%20communities%20are%20places%20that,close%20proximity%20proximity%20to%20one%20communities%](https://engage.winnipeg.ca/planning-for-our-shared-future/news_feed/complete-communities-definition#:~:text=Complete%20communities%20are%20places%20that,close%20proximity%20proximity%20to%20one%20communities%)
- **WATERSTON, S., B. GRUEGER et L. SAMSON.** *Les besoins en matière de logement au Canada : une vie saine comme chez soi*, Société canadienne de pédiatrie, 2015. <https://www.cps.ca/fr/documents/position/les-besoins-en-matiere-de-logement>



## Texte de remplacement et données pour les figures

**Figure 3 :** Nombre d'informateurs clés interrogés par type

Type d'informateur clé	Nombre d'entrevues
Membres du personnel de la SCHL affectés à l'ITF	8
Spécialistes, Solutions clients, SCHL	7
Demandeurs retenus	13
Partenaires de mise en œuvre	6
Gardiens	9

**Figure 5 :** Taux des besoins impérieux en matière de logement au Canada et dans les régions métropolitaines de recensement, 2016

Région métropolitaine de recensement (RMR)	Taux de besoins impérieux en matière de logement (%)
Saguenay	5
Trois-Rivières	6,2
Sherbrooke	7,2
Québec	7,2
Saint John	8,8
Moncton	8,9
Lethbridge	9,9
Kelowna	10,2
Montréal	10,9
Guelph	11,1
Calgary	11,3
Kitchener - Cambridge - Waterloo	11,4

Région métropolitaine de recensement (RMR)	Taux de besoins impérieux en matière de logement (%)
St. John's	11,5
Windsor	11,7
Saskatoon	11,8
Ottawa - Gatineau	11,9
Winnipeg	12,1
Thunder Bay	12,2
Edmonton	12,3
Grand Sudbury	12,5
Oshawa	12,7
Canada	12,7
Abbotsford - Mission	12,7
Hamilton	13
Regina	13,3
Halifax	13,7
St. Catharines - Niagara	13,9
London	13,9
Brantford	14
Victoria	14,2
Kingston	14,2
Barrie	14,4
Peterborough	15,1
Belleville	15,4
Vancouver	17,6
Toronto	19,1

**Figure 6 : Pourcentage de logements locatifs parmi toutes les habitations mises en chantier**

Année	Pourcentage de logements locatifs
1989	18 %
1990	21 %
1991	23 %
1992	19 %
1993	14 %
1994	9 %
1995	9 %
1996	7 %
1997	6 %
1998	6 %
1999	7 %
2000	8 %
2001	10 %
2002	11 %
2003	10 %
2004	10 %
2005	9 %
2006	9 %
2007	10 %
2008	10 %
2009	12 %
2010	12 %
2011	12 %
2012	11 %
2013	14 %
2014	15 %
2015	19 %
2016	20 %
2017	21 %
2018	25 %
2019	29 %
2020	24 %

**Figure 7 : Taux d'occupation des refuges d'urgence et de l'hébergement de nuit au Canada de 2005 à 2016**

Date	Hébergements de nuit	Taux d'occupation (%)
2005	4 759 753	82,7 %
2006	4 668 304	82,0 %
2007	4 463 710	79,1 %
2008	4 783 768	85,5 %
2009	5 263 182	94,6 %
2010	4 526 169	83,2 %
2011	4 686 469	86,3 %
2012	5 012 230	91,6 %
2013	4 970 010	91,2 %
2014	5 057 813	92,4 %
2015	5 127 307	91,2 %
2016	5 121 681	91,0 %

**Figure 10 : Nombre prévu de logements faisant l'objet d'un engagement de construction**

Date	Logements neufs	Logements abordables neufs	Logements réparés et renouvelés	Logements abordables réparés et renouvelés	Cible de logements neufs à court terme	Cible de logements neufs sur 10 ans
31 mars 2019	0	0	0	0	400	4 000
31 mars 2020	141	219	4	8	800	4 000
31 mars 2021	1 290	859	564	266	1 200	4 000
31 mars 2022	1 521	958	604	283	1 600	4 000
31 mars 2023	1 850	1 099	675	313	2 000	4 000
31 mars 2024	2 178	1 240	745	344	2 400	4 000
31 mars 2025	2 507	1 381	816	374	2 800	4 000
31 mars 2026	2 836	1 521	886	404	3 200	4 000
31 mars 2027	3 164	1 662	957	435	3 600	4 000
31 mars 2028	3 493	1 803	1 027	465	4 000	4 000

**Figure 12 : Logements abordables des propriétés de l'ITF dont les demandeurs sont retenus au loyer médian du marché (LMM) maximal visé par l'engagement de l'ITF**

% du LMM	Étiquettes de rangées	Nombre total de logements abordables
50%	Oui	48
54%	Oui	156
59%	Oui	38
60%	Oui	37
69%	Oui	83
74%	Oui	25
75%	Oui	51
78%	Oui	8
79%	Oui	9
80%	Non	349
<b>Total général</b>		<b>804</b>

**Figure 13 : Logements abordables de l'ITF et leur durée d'abordabilité**

Durée de l'abordabilité	Étiquettes de rangées	Nombre total de logements abordables
25 ans	Non	9
35 ans	Oui	4
50 ans	Oui	357
55 ans	Oui	432
À perpétuité	Oui	2
<b>Total général</b>		<b>804</b>

**Figure 14 :** Tranches de revenu pour lequel les logements abordables de l'ITF au moment estimé de la location sont abordables vs tranches de revenu pour lequel ces mêmes logements sont abordables si le prix était fixé au LMM

L'impact de l'ITF est plus marquée pour les tranches 3 et 4.

Tranche de revenu		Logements au LMM	Logements abordable au LMM visés par l'engagement de l'ITF
Tranche de revenu 1	Moins de 20 000 \$	0	0
Tranche de revenu 2	20 000 \$ à 39 999 \$	0	12
Tranche de revenu 3	40 000 \$ à 59 999 \$	60	450
Tranche de revenu 4	60 000 \$ à 79 999 \$	303	561
Tranche de revenu 5	80 000 \$ à 99 999 \$	591	591
Tranche de revenu 6	100 000 \$ et plus	591	804

**Figure 15 :** Tranches de revenu assorties aux logements abordables de l'ITF au moment estimé de la location vs tranches de revenu assorties à des logements abordables de l'ITF en 2048

Tranche de revenu		Logements au LMM visés par l'engagement de l'ITF en 2048	Logements abordable au LMM visés par l'engagement de l'ITF
Tranche de revenu 1	moins de 20 015 \$	0	0
Tranche de revenu 2	40 030 \$ à 80 059 \$	166	12*
Tranche de revenu 3	80 060 \$ à 120 089 \$	243**	450
Tranche de revenu 4	120 090 \$ à 160 119 \$	459**	561
Tranche de revenu 5	160 120 \$ à 200 149 \$	804	591*
Tranche de revenu 6	200 150 \$ et plus	804	804

\* Augmentation du nombre de logements abordables

\*\* Réduction du nombre de logements abordables

**Figure 16 :** Logements qui devraient respecter les normes d'accessibilité ou avoir une conception universelle complète

Cible (25 %)

Type de logement	Scénario 1	Scénario 2
Tous logements confondus	40 %	63 %
Logements neufs	41 %	64 %
Logements réparés et renouvelés	37 %	37 %

**Figure 17 :** Pourcentage de toutes les propriétés jugées adéquates dans un rayon d'un kilomètre des commerces et services de proximité

Commodités	Pourcentage
Épicerie	78 %
Parcs de quartier	80 %
Transport en commun	98 %

**Figure 18 :** Logements qui devraient dépasser la cible d'efficacité énergétique

Type de logement	Minimum	Maximum
Tous logements confondus	56 %	76 %
Logements neufs	57 %	77 %
Logements réparés et renouvelés	19 %	19 %

**Figure 19 :** Estimation des effets économiques totaux des ensembles de l'ITF ayant fait l'objet d'un engagement

Type	conséquence directe*	conséquence indirecte**	conséquence induite***	Effets économiques totaux
PIB	250M	192M	125M	567M
Emplois	2 300	1 900	1 100	5 300

\* Effets économiques générés **directement** dans le secteur de la construction résidentielle

\*\* Effets économiques sur les fournisseurs du secteur de la construction résidentielle

\*\*\* Effets économiques résultant des dépenses du revenu du travail gagné par le biais des effets économiques directs et indirects

**Figure 20** : Ensembles comprenant des logements destinés aux groupes vulnérables prioritaires, par type

Type de groupes vulnérables prioritaires	Pourcentage
Personnes handicapées	38 %
Tout groupe vulnérable prioritaire	31 %
Aucun logement réservé	25 %
Personnes autochtones	25 %
Personnes âgées	13 %

**Figure 21** : Nombre de logements réservés et faisant l'objet d'un engagement pour les groupes vulnérables prioritaires

Type de groupes vulnérables prioritaires	Logements réservés	Logements faisant l'objet d'un engagement
Personnes handicapées	15	0
Tout groupe vulnérable prioritaire	12	72
Personnes autochtones	24	25
Personnes âgées	156	29
Personnes en situation d'itinérance	0	52
Survivants fuyant la violence	0	52

**Figure 24** : Note moyenne des demandeurs quant aux exigences du programme

Exigences du programme	Note moyenne
Tout autre critère de priorisation	2,56
Viabilité financière	-0,05
Expérience	1,5
Preuve du besoin communautaire	0,88
Efficacité énergétique	1,69
Accessibilité	1,15
Abordabilité	1,35

**Figure 26** : Autres sources de financement prévues selon les demandeurs

Autres sources de financement	Nombre de demandeurs déclarant des sources de financement prévues particulières
Municipalité	7
SCHL, à l'exclusion de l'ITF	6
Financement privé	3
Province	2
Organismes sans but lucratif	2
Prêteur traditionnel	2
Autres	1

**Figure 28 : Problèmes liés au caractère adéquat des logements au moment de l'examen de la propriété**

Problèmes liés au caractère adéquat des logements	Toutes les autres propriétés	Propriétés jugées adéquates
Préoccupations environnementales	14 %	13 %
Absence de services municipaux	7 %	2 %
Zonage inflexible	10 %	0 %
Bâtiment nécessitant des réparations majeures	10 %	13 %

**Figure 30 : Dépenses possibles de l'ITF et financement fourni à l'ITF**

Année prévue des décaissements	Financement estimé pour aliéner les propriétés lorsqu'ils sont prêts	Financement annuel cumulatif fourni à l'ITF
31 mars 2020	5 260 413,00 \$	40 000 000,00 \$
31 mars 2021	7 212 797,00 \$	60 000 000,00 \$
31 mars 2022	42 236 559,00 \$	80 000 000,00 \$
31 mars 2023	160 481 891,00 \$	100 000 000,00 \$

**Figure 31 : Taux de recommandation net des gardiens = 38**

Catégorie du taux de recommandation net	Nombre de gardiens
Détracteurs	2
Passifs	1
Promoteurs	5

**Figure 32 : Taux de recommandation net des demandeurs = 75**

Catégorie du taux de recommandation net	Nombre de demandeurs
Détracteurs	1
Passifs	1
Promoteurs	10