



Évaluation du Fonds national de co-investissement pour le logement

RAPPORT D'ÉVALUATION FINAL
Juin 2021



Table des matières

| | | | |
|-------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 1. Résumé | 4 | 7. Constatations de l'évaluation | 14 |
| Objet de l'évaluation..... | 4 | 7.1 QUESTION D'ÉVALUATION 1 : | |
| Description du programme..... | 4 | Est-il nécessaire de continuer à offrir | |
| Méthodologie..... | 4 | un programme qui soutient la construction, | |
| Résumé des principales | | la réparation et le renouvellement de | |
| constatations et recommandations..... | 5 | logements abordables?..... | 14 |
| 2. Aperçu de l'évaluation | 6 | 7.2 QUESTION D'ÉVALUATION 2 : | |
| 3. Profil du programme | 7 | Les objectifs du FNCIL sont-ils | |
| Contexte..... | 7 | conformes aux priorités du | |
| Objectifs du programme | 7 | gouvernement fédéral et de la SCHL?..... | 21 |
| Demandeurs admissibles..... | 7 | 7.3 QUESTION D'ÉVALUATION 3 : | |
| Critères d'admissibilité..... | 7 | Dans quelle mesure le programme | |
| Financement du programme..... | 8 | est-il en bonne voie d'atteindre les | |
| 4. Aperçu des ensembles | | résultats attendus?..... | 24 |
| visés par l'évaluation | 9 | 7.3.1 Accroissement et renouvellement | |
| 5. Questions de l'évaluation | 11 | du parc de logements..... | 24 |
| Pertinence..... | 11 | 7.3.2 Abordabilité du logement..... | 30 |
| Efficacité..... | 11 | 7.3.3 Efficacité énergétique..... | 34 |
| 6. Méthode d'évaluation | 11 | 7.3.4 Accessibilité..... | 38 |
| Analyse des données et des | | 7.3.5 Viabilité financière | 39 |
| documents du programme..... | 11 | 7.3.6 Partenariats..... | 42 |
| Entrevues avec des intervenants clés..... | 11 | 7.3.7 Inclusion sociale..... | 45 |
| Sondage..... | 12 | 7.3.8 Incidence économique | 49 |
| Analyse de l'incidence économique..... | 13 | 8. Conclusions et | |
| | | recommandations | 51 |

Suite

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Annexe A : Acronymes et abréviations..... | 55 |
| Annexe B : Définitions principales..... | 56 |
| Annexe C : Modèle logique..... | 59 |
| Annexe D : Méthodologie détaillée de l'analyse de l'incidence économique..... | 60 |
| Annexe E : Matrice d'évaluation..... | 61 |
| Annexe F : Méthode d'évaluation et assurance de la qualité..... | 77 |
| Annexe G : Bibliographie..... | 82 |





1. Résumé

Objet de l'évaluation

La présente évaluation a été effectuée afin de déterminer si les résultats attendus sont atteints au cours des premières années de mise en œuvre. Elle a été réalisée par les Services d'évaluation de la SCHL (Services d'évaluation), qui 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 des programmes.

Description du programme

Le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) comporte deux volets de financement : l'un pour la construction de logements et l'autre pour la réparation ou le renouvellement des logements existants.¹ On s'attend à ce que le FNCIL permette de construire jusqu'à 60 000 logements et de réparer ou de renouveler jusqu'à 240 000 logements abordables et communautaires d'ici 2028.

Les objectifs du FNCIL sont les suivants :

- accroître l'offre de logements par la réparation ou le renouvellement des logements communautaires et abordables;

- favoriser de nouveaux partenariats et investissements pour construire des logements ainsi que renouveler et réparer des logements existants;
- offrir des logements qui dépassent les exigences minimales obligatoires en matière d'abordabilité, d'efficacité énergétique, d'accessibilité et de viabilité financière;
- favoriser l'inclusion sociale et économique et servir les populations vulnérables.

Méthodologie

Cette évaluation comportait des questions sur la pertinence et le rendement du FNCIL. Elle portait sur la période allant de mai 2018 à décembre 2020. Les Services d'évaluation ont effectué l'évaluation en adoptant une méthode mixte. Ces méthodes sont les suivantes : analyse des données et de la documentation, entrevues avec des intervenants clés, sondage auprès des demandeurs retenus du FNCIL et utilisation du modèle d'entrée-sortie de Statistique Canada pour estimer l'incidence économique. Parmi les principaux intervenants sollicités, on compte des représentants de la SCHL, des demandeurs ayant des engagements financiers, des partenaires de l'ensemble, des demandeurs non admissibles et des organismes provinciaux de logement.

¹ Le volet Réparation et renouvellement vise à préserver les logements communautaires et les logements abordables existants.

Résumé des principales constatations et recommandations

Le FNCIL demeure pertinent, car le besoin de logements abordables demeure important au Canada.

Le programme soutient la création d'un parc de logements abordables ainsi que la réparation et le renouvellement du parc de logements existants qui risque de devenir désuet. Le FNCIL est également l'un des rares programmes au Canada qui soutiennent directement la création ainsi que la réparation et le renouvellement des centres d'hébergement et des logements de transition.

Les objectifs du FNCIL sont conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL et cadrent avec elles. La conception du FNCIL permet à la SCHL de soutenir les domaines et les populations prioritaires de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), en particulier les Autochtones, qui éprouvent d'importants besoins en matière de logement abordable.

Ainsi, l'évaluation propose les trois recommandations suivantes :

Recommandation 1

Examiner la relation entre les résultats sociaux et la participation au volet Réparation et renouvellement, et apporter les ajustements nécessaires aux exigences du programme pour assurer un équilibre optimal. Cet examen devrait envisager les options suivantes :

- a) modifier l'exigence d'accessibilité pour les projets de réparation au-delà des réparations urgentes;
- b) accepter les investissements faits antérieurement pour atteindre l'efficacité énergétique de l'immeuble (dans un délai raisonnable) pour les projets de réparation et de renouvellement;
- c) s'harmoniser avec les exigences provinciales en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité lorsque la contribution de la SCHL est inférieure à celle des partenaires de l'ensemble;
- d) modifier le montant du prêt-subvention auquel les organismes sans but lucratif sont admissibles.

Dans l'ensemble, l'évaluation a révélé que le FNCIL est en bonne voie d'atteindre ses objectifs.

Le programme s'avère particulièrement efficace pour les ensembles qui ont reçu du financement dans le cadre du volet Construction où de nombreux ensembles dépassent les résultats sociaux qu'il vise.

Il est toutefois possible de déployer plus d'efforts pour trouver des solutions aux difficultés qu'éprouvent les projets de réparation et de renouvellement, et à la participation plus faible des ensembles à ce volet. L'évaluation a révélé la nécessité d'examiner les exigences du programme et de mettre à jour les méthodes de communication et de sensibilisation appliquées au volet Réparation et renouvellement pour résoudre ces difficultés. L'évaluation a également relevé des possibilités d'améliorer la collecte de données du programme.

Recommandation 2

Élaborer une stratégie de communication ciblée pour encourager la participation qui comprend :

- a) des exemples de la façon dont des ensembles antérieurs ont pu respecter les exigences, en particulier pour les projets de réparation et de renouvellement;
- b) de nouveaux processus et l'amélioration des délais de traitement des demandes.

Recommandation 3

Revoir et valider la stratégie de collecte de données pour le FNCIL, notamment :

- a) s'assurer que les données sont entrées de manière uniforme dans la base de données du programme;
- b) explorer la possibilité d'obtenir des renseignements sur les locataires.



2. Aperçu de l'évaluation

Ce rapport présente les résultats de l'évaluation du FNCIL de la SCHL. L'évaluation a été menée sur une période s'étendant d'août 2020 à mars 2021 par les Services d'évaluation de la SCHL et BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L.

Justification : L'évaluation a été effectuée afin de déterminer si les résultats attendus du FNCIL sont en voie d'être atteints au cours des premières années de mise en œuvre. Les Services d'évaluation 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.

Portée : L'évaluation comportait des questions sur la pertinence et l'efficacité du FNCIL, conformément à la Politique sur les résultats du Secrétariat du Conseil du Trésor. L'efficacité du programme n'a pas été évaluée, car d'importants changements ont été apportés au processus du programme du FNCIL au cours de la période d'évaluation.

La démarche se voulait une évaluation crédible, fiable et opportune du FNCIL, et consistait à :

- évaluer la nécessité de continuer à investir dans le logement abordable;
- examiner les résultats du programme atteints à ce jour;
- déterminer des mesures pour améliorer le programme dans les années à venir.

Les acronymes et les abréviations sont présentés à l'[annexe A : Acronymes et abréviations](#), et les termes et définitions relatifs au FNCIL, à l'[annexe B : Définitions principales](#).

3. Profil du programme

Contexte

Le FNCIL a été lancé en mai 2018 et compte parmi les nombreux programmes administrés par la SCHL dans le cadre de la SNL. Il s'agit d'un fonds de 13,2 milliards de dollars géré par le gouvernement fédéral pour soutenir la construction de logements et la réparation ou le renouvellement des logements communautaires et abordables. Le FNCIL soutient la production et la réparation ou le renouvellement de logements dans tout le continuum du logement, y compris les refuges d'urgence, les logements de transition, les logements avec services de soutien et les logements communautaires ainsi que les logements locatifs abordables.

Le FNCIL comporte deux volets de financement : l'un pour la construction de logements et l'autre pour la réparation ou le renouvellement des logements existants. On s'attend à ce que le FNCIL permette de créer jusqu'à 60 000 logements et de réparer ou de renouveler jusqu'à 240 000 logements abordables et communautaires d'ici 2028.

Objectifs du programme

Voici un résumé des principaux objectifs du FNCIL :

- l'accroissement de l'offre de logements;
- la réparation et le renouvellement du parc de logements communautaires et abordables existants;
- de nouveaux partenariats et investissements pour construire des logements ainsi que renouveler et réparer des logements existants;
- des logements qui dépassent les exigences minimales obligatoires en matière d'abordabilité, d'efficacité énergétique, d'accessibilité et de viabilité financière;
- des logements qui favorisent l'inclusion sociale et économique et servent les populations vulnérables.

Les cibles du FNCIL comprennent au moins 4 000 places dans des refuges créés ou réparés pour les personnes survivantes de violence familiale, au moins 7 000 logements abordables créés pour les aînés,

et au moins 2 400 logements abordables créés pour les personnes ayant une déficience développementale dans le cadre de la promotion de l'inclusion sociale et économique des personnes et des familles par l'entremise du logement abordable. La prise en compte des besoins des groupes autochtones en matière de logement comprend au moins 560 logements abordables pour les Autochtones qui devraient être réparés d'ici 2027-2028. Le modèle logique décrivant les principaux résultats du FNCIL se trouve à l'annexe C : [Modèle logique](#).

Demandeurs admissibles

Les demandeurs admissibles comprennent notamment le secteur du logement communautaire (p. ex., les organismes de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation locatives), les gouvernements provinciaux et territoriaux et les administrations municipales, y compris leurs organismes et agences, les gouvernements et organisations autochtones (y compris les bandes des Premières Nations et les conseils tribaux) ainsi que les entrepreneurs, constructeurs et promoteurs privés.

Critères d'admissibilité

Les logements communautaires et abordables, les logements communautaires pour Autochtones en milieu urbain, les logements du marché à usage mixte ou les logements locatifs abordables, les centres d'hébergement, les logements de transition ou avec services de soutien et les projets de conversion d'immeubles à usage non résidentiel en immeubles collectifs résidentiels abordables sont tous admissibles à recevoir du financement dans le cadre du FNCIL. Les ensembles doivent compter au moins cinq logements ou lits et servir principalement à des fins résidentielles.

Les demandeurs doivent respecter les exigences minimales en matière d'abordabilité, d'efficacité énergétique, d'accessibilité et de viabilité financière pour recevoir du financement. Les proposant doivent également collaborer avec d'autres ordres de gouvernement et des partenaires. Voici les exigences minimales que les demandeurs doivent respecter pour chaque volet de financement.

- **Abordabilité** : les loyers d'au moins 30 % des logements doivent être inférieurs à 80 % du loyer médian du marché pendant au moins 20 ans.
- **Efficacité énergétique** : les projets de construction doivent atteindre l'objectif de réduire de 25 % la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport au Code national de l'énergie pour les bâtiments 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 Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2017. La SCHL autorise aussi des solutions de rechange pour respecter les exigences d'efficacité énergétique, comme le niveau 3 du BC Step Code. Les projets de réparation et de renouvellement doivent réduire d'au moins 25 % la consommation d'énergie et les émissions de GES par rapport au rendement antérieur (le « scénario de référence »).
- **Exigences en matière d'accessibilité** : les projets de construction disposent de deux options : 20 % de tous les logements de l'ensemble respectent ou dépassent les normes d'accessibilité, toutes les aires communes étant exemptes d'obstacles, ou la totalité de l'ensemble applique tous les principes de la conception universelle.² Les projets de réparation et de renouvellement doivent respecter les normes minimales en matière d'accessibilité, soit 20 % des logements respectent ou dépassent les critères et toutes les aires communes sont exemptes d'obstacles.
- **Viabilité financière** : les organisations doivent démontrer leur capacité financière et opérationnelle à mener leur projet à terme ainsi que leur capacité à assumer les risques liés à la création de logements. Un coefficient de couverture de la dette minimal est utilisé pour calculer la norme minimale en matière de viabilité financière. Une note de 1,00 est requise pour les espaces résidentiels et de 1,40 pour les espaces commerciaux.

Il est possible de supprimer certaines exigences minimales et la nécessité d'établir des partenariats pour soutenir les réparations d'urgence des logements

communautaires pour les Autochtones. Ces ensembles pourraient être admissibles à des prêts et à des prêts-subventions pouvant atteindre 100 % des coûts.

De plus, un assouplissement des exigences minimales en matière d'accessibilité, d'efficacité énergétique et de proximité des transports en commun pourrait être autorisé, sous réserve d'approbation, lorsqu'il s'agit d'ensembles situés en milieu rural ou nordique ou de petits ensembles ou encore de centres d'hébergement, de logements de transition, de logements avec services de soutien ou de logements à réparer d'urgence.

La priorisation, la vérification des détails de l'ensemble et l'évaluation de la demande déterminent si un ensemble recevra du financement, le type de financement (prêt, prêt-subvention ou combinaison des deux) ainsi que le montant de ce financement. La priorisation des ensembles est fondée sur l'atteinte des résultats attendus dans les domaines prioritaires du FNCIL. Des notes plus élevées sont accordées aux ensembles qui dépassent les exigences minimales, favorisent l'inclusion sociale (y compris le soutien aux populations vulnérables, comme les femmes et les enfants fuyant une situation de violence familiale, les aînés, les Autochtones, les personnes ayant une déficience, les personnes ayant des problèmes de santé mentale ou de dépendance, les anciens combattants, les jeunes adultes, les minorités visibles et les personnes immigrantes) et démontrent une collaboration avec plusieurs partenaires.

Financement du programme

En tout, 8,65 milliards de dollars sont disponibles sous forme de prêts remboursables et 4,532 milliards de dollars sont disponibles sous forme de prêts-subventions sur dix ans, pour un total de 13,2 milliards de dollars de prêts offerts. De plus, 100 millions de dollars du financement du FNCIL sont affectés expressément à des ensembles dans le Nord sous forme de prêts-subventions (c.-à-d. 40 millions de dollars au Yukon et 60 millions de dollars aux Territoires du Nord-Ouest).

² La conception universelle s'entend de la conception de produits et d'environnements qui peuvent être utilisés par tous, sans devoir recourir à des adaptations ou à des conceptions spécialisées.

4. Aperçu des ensembles visés par l'évaluation

L'évaluation portait sur un total de 101 ensembles approuvés et financés (ensembles qui font l'objet d'un engagement financier au moyen d'une lettre d'entente signée) au 31 décembre 2020. Étant donné que peu de ces ensembles étaient achevés au moment de l'évaluation, l'analyse s'est concentrée sur les engagements financiers pour déterminer la mesure dans laquelle le programme est en bonne voie d'atteindre ses objectifs et les résultats attendus. Le Tableau 1 ci-dessous indique que la plupart des ensembles financés reçoivent des fonds dans le cadre du volet Construction et que la participation au volet Réparation est faible. Toutefois, le programme est

toujours en bonne voie d'atteindre son objectif visant la réparation et le renouvellement des logements. Cette situation est largement attribuable à l'engagement de verser des fonds qui a été pris dans le cadre de l'entente de portefeuille conclue avec la Société de logement communautaire de Toronto pour réparer des immeubles à Toronto.³ De plus, les fonds ne sont pas toujours affectés l'année même où la demande a été reçue. Par exemple, une demande soumise à l'automne d'une année pourrait ne pas recevoir de financement avant l'année suivante, lorsque la demande a été approuvée. Comme le programme n'a débuté qu'en mai 2018, aucun financement n'a été affecté cette année-là.

Tableau 1 : Aperçu des ensembles et des engagements financiers

| | | Construction | Réparation | Renouvellement | Total |
|----------------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 2019 | Nombre d'ensembles | 59 | 9 | 1 | 69 |
| | Prêt-subvention | 191 321 418 \$ | 4 529 637 \$ | 285 412 \$ | 196 136 467 \$ |
| | Prêt | 76 183 580 \$ | 2 050 000 \$ | 0 \$ | 78 233 580 \$ |
| 2020 | Nombre d'ensembles | 29 | 2 | 1 | 32 |
| | Prêt-subvention | 134 601 018 \$ | 527 733 057 \$ | 2 845 000 \$ | 665 179 075 \$ |
| | Prêt | 584 251 808 \$ | 813 828 056 \$ | 11 200 000 \$ | 1 409 279 864 \$ |
| Nombre total de logements | | 8 359 | 59 630 | 43 | 68 032 |

Remarque : Les ensembles concernent expressément ceux ayant fait l'objet d'un engagement financier. Les totaux seront différents de ceux indiqués dans la section portant sur l'efficacité, qui présente tous les engagements (c.-à-d. les engagements conditionnels et financiers).

L'évaluation porte sur 16 centres d'hébergement, 5 ensembles de logements de transition et 10 ensembles de logements pour les Autochtones et dans le Nord (5 ensembles pour les Autochtones en milieu urbain). Une répartition plus détaillée des ensembles montre que la plupart des proposant étaient des organismes sans but lucratif recevant du financement dans le

cadre du volet Construction. Parmi les 86 ensembles d'organismes sans but lucratif, 76 visent la construction de logements et 10, la réparation ou le renouvellement de logements. Tableau 2 Le tableau ci-dessous présente la répartition des ensembles par type de proposant et par volet de financement.

³ <https://www.torontohousing.ca/news/whatsnew/Pages/National-Co-investment-Fund-.aspx>

Tableau 2 : Ensembles ayant fait l'objet d'un engagement financier par type de proposant et par volet de financement

| Volet de financement | Type de proposant | | | | | | | | | |
|----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | Coopérative | | Société | | Particulier | | Organismes sans but lucratif | | Autre ordre de gouvernement | |
| | Nombre d'ensembles | Nombre de logements/lits | Nombre d'ensembles | Nombre de logements/lits | Nbre d'ensembles | Nombre de logements/lits | Nombre d'ensembles | Nombre de logements/lits | Nombre d'ensembles | Nombre de logements/lits |
| Construction | 0 | 0 | 6 | 155 | 1 | 42 | 76 | 6 529 | 3 | 1 541 |
| Réparation | 2 | 105 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 1 073 | 1 | 58 861 |
| Renouvellement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 43 | 0 | 0 |
| Total | 2 | 105 | 6 | 155 | 1 | 42 | 86 | 7 645 | 4 | 60 402 |

De plus, parmi les 101 ensembles, 46 sont situés en Ontario, 13 en Colombie-Britannique, 7 au Manitoba et au Nouveau-Brunswick et 6 en Alberta. Au moment de l'examen, aucun financement n'avait été engagé pour

des ensembles situés dans les Territoires du Nord-Ouest ou à Terre-Neuve-et-Labrador. Voir le Tableau 3 ci-dessous pour une répartition plus détaillée.

Tableau 3 : Ensembles ayant fait l'objet d'un engagement financier par province et par volet de financement

| Province | Construction | | Réparation | | Renouvellement | |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| | Nombre d'ensembles | Nombre de logements/lits | Nombre d'ensembles | Nombre de logements/lits | Nombre d'ensembles | Nombre de logements/lits |
| Alberta | 4 | 336 | 2 | 442 | | |
| Colombie-Britannique | 11 | 2 025 | 2 | 105 | | |
| Manitoba | 6 | 402 | 1 | 284 | | |
| Nouveau-Brunswick | 5 | 68 | 2 | 70 | | |
| Nouvelle-Écosse | 4 | 86 | | | | |
| Nunavut | 1 | 71 | | | | |
| Ontario | 38 | 4 221 | 4 | 59 138 | 2 | 43 |
| Île-du-Prince-Édouard | 5 | 186 | | | | |
| Québec | 8 | 297 | | | | |
| Saskatchewan | 2 | 20 | | | | |
| Yukon | 1 | 45 | | | | |
| Province non incluse | 1 | 510 | | | | |
| Total | 86 | 8 267 | 11 | 60 039 | 2 | 43 |

5. Questions de l'évaluation

L'évaluation portait sur deux principaux enjeux, soit la pertinence et l'efficacité du programme.

La pertinence du programme examine la mesure dans laquelle il est nécessaire de continuer à offrir un programme qui fournit du financement pour soutenir la construction, la réparation ou le renouvellement de logements abordables. L'efficacité examine la mesure dans laquelle le programme est sur la bonne voie d'atteindre les objectifs fixés. Voici les principales questions de l'évaluation.

Pertinence

1. Est-il nécessaire de continuer à offrir un programme qui soutient la construction, la réparation et le renouvellement de logements abordables?
2. Les objectifs du FNCIL sont-ils conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL?
 - a. Dans quelle mesure le programme complète-t-il ou dédouble-t-il d'autres initiatives semblables?

Efficacité

3. Dans quelle mesure le programme est-il en bonne voie d'atteindre les résultats attendus?
 - a. Dans quelle mesure le programme a-t-il contribué à l'accroissement de l'offre de logements?
 - b. Dans quelle mesure le programme a-t-il contribué au renouvellement et à la réparation du parc de logements existants?
 - c. Dans quelle mesure le programme encourage-t-il la construction et/ou la réparation et le renouvellement de logements qui sont :
 - abordables
 - écoénergétiques
 - accessibles
 - financièrement viables
 - d. Dans quelle mesure le programme a-t-il permis de créer de nouveaux partenariats et investissements?

- e. Dans quelle mesure le programme favorise-t-il l'inclusion sociale et économique et sert-il les groupes vulnérables?
- f. Quelle est l'incidence économique du FNCIL?

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ainsi que la liste des indicateurs et des sous-indicateurs, veuillez consulter la matrice d'évaluation à l'[annexe E : Matrice d'évaluation](#).

6. Méthode d'évaluation

L'évaluation a été réalisée en adoptant une méthode mixte qui comprenait une analyse des données et des documents du programme, des entrevues avec des intervenants clés, un sondage et une analyse de l'incidence économique.

Analyse des données et des documents du programme

Un examen détaillé des documents d'information importants, de la documentation externe ainsi que des documents et données du programme a été effectué pour aborder les questions d'évaluation liées à la pertinence et à l'efficacité.

Entrevues avec des intervenants clés

Le comité d'évaluation a utilisé des entrevues approfondies, comportant des questions ouvertes, pour obtenir de l'information sur les questions de l'évaluation. Une combinaison d'un échantillon aléatoire et par choix raisonné a été utilisée.⁴ L'équipe d'évaluation a sélectionné un échantillon aléatoire des ensembles financés, et trois ensembles d'organisations autochtones ont été délibérément sélectionnés et ajoutés à l'échantillon. Des entrevues ont également été menées auprès de demandeurs qui n'étaient pas admissibles au financement. Les ensembles ont été examinés de concert avec les responsables des programmes de la SCHL afin d'assurer une répartition régionale et un type d'ensemble appropriés.

⁴ Un échantillon par choix raisonné est un échantillon non probabiliste dont l'objectif est de produire un échantillon que l'on peut logiquement supposer être représentatif de la population.

Tableau 4 : Nombre d'intervenants par type d'intervenants clés internes et externes

| Intervenants clés internes ou externes | Nombre de personnes interrogées |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| Haute direction de la SCHL | 2 |
| Responsables des programmes de la SCHL | 11 |
| Spécialistes de la SCHL | 6 |
| Bénéficiaires du financement | 19 |
| Demandeurs non financés | 8 |
| Organismes de logement social | 2 |
| Partenaires de l'ensemble | 4 |
| Nombre total d'intervenants clés interrogés | 52 |

Tableau 5 : Personnes interrogées dont l'ensemble a été approuvé et financé par province ou territoire et volet de financement

| Province ou territoire | Construction | Réparation et renouvellement | Les deux |
|-------------------------|--------------|------------------------------|----------|
| Alberta | 1 | | |
| Colombie-Britannique | 3 | 1 | |
| Manitoba | 2 | | |
| Nouveau-Brunswick | 1 | | |
| Terre-Neuve-et-Labrador | 1 | | |
| Nunavut | 1 | | |
| Ontario | 5 | 2 | 1 |
| Québec | 1 | | |
| Total | 15 | 3 | 1 |

Sondage

Un sondage a été mené auprès de tous les bénéficiaires du financement du FNCIL qui n'ont pas été invités à participer à une entrevue pour compléter les renseignements recueillis lors des entrevues avec des intervenants clés. Les questions du sondage correspondaient à celles de l'entrevue. Quarante et un bénéficiaires du financement ont participé au sondage qui a obtenu un taux de participation de 65 %.

Les répondants étaient très représentatifs de la population produisant tous les ensembles du FNCIL approuvés et financés en ce qui concerne le volet de financement, le type de proposant et la province.⁵ Le sondage a été effectué auprès de huit centres d'hébergement, trois ensembles de logements de transition et deux ensembles de logements pour les Autochtones. Le tableau qui suit fournit de plus amples renseignements sur les types de proposants et le volet de financement des répondants au sondage.

⁵ Les ensembles du Nouveau-Brunswick étaient sous-représentés de 5,5 % dans l'échantillon, tandis que ceux de l'Ontario étaient surreprésentés de 9,4 %.

Tableau 6 : Répartition des répondants au sondage

| Type de propositant | Volet de financement | | |
|-----------------------------|----------------------|-----------------|-------------|
| | Construction | Renouvellements | Réparations |
| Coopérative | 0 | 0 | 2 |
| Société | 2 | 0 | 0 |
| Particulier | 1 | 0 | 0 |
| Organisme sans but lucratif | 32 | 2 | 1 |
| Autre ordre de gouvernement | 1 | 0 | 0 |
| Total | 36 | 2 | 3 |

Analyse de l'incidence économique

L'évaluation a utilisé le modèle interprovincial d'entrées-sorties de l'économie canadienne fourni par Statistique Canada pour évaluer l'incidence économique du FNCIL. Le modèle permet d'estimer les effets directs et indirects sur les fournisseurs. Les relations au sein du modèle permettent de relier la fabrication de produits aux secteurs et de déterminer les biens et les services primaires ou intermédiaires utilisés dans la fabrication de chaque produit ou service final utilisé par les consommateurs ou vendu à l'exportation. Le modèle regroupe ensuite tous les effets sur l'emploi et la valeur ajoutée créée dans la chaîne d'approvisionnement.

L'analyse de l'incidence économique a utilisé les données du programme (les dépenses prévues au budget de l'ensemble moins le coût du terrain et les taxes foncières). Pour en savoir plus sur la méthodologie utilisée pour réaliser l'analyse de l'incidence économique, veuillez consulter [l'annexe D : Méthodologie détaillée de l'analyse de l'incidence économique](#).

Pour en savoir davantage sur la méthode d'évaluation, y compris l'application des méthodes aux questions de l'évaluation, aux limites et aux pratiques d'assurance de la qualité, veuillez consulter [l'annexe F : Méthode d'évaluation et assurance de la qualité](#).

7. Constatations de l'évaluation

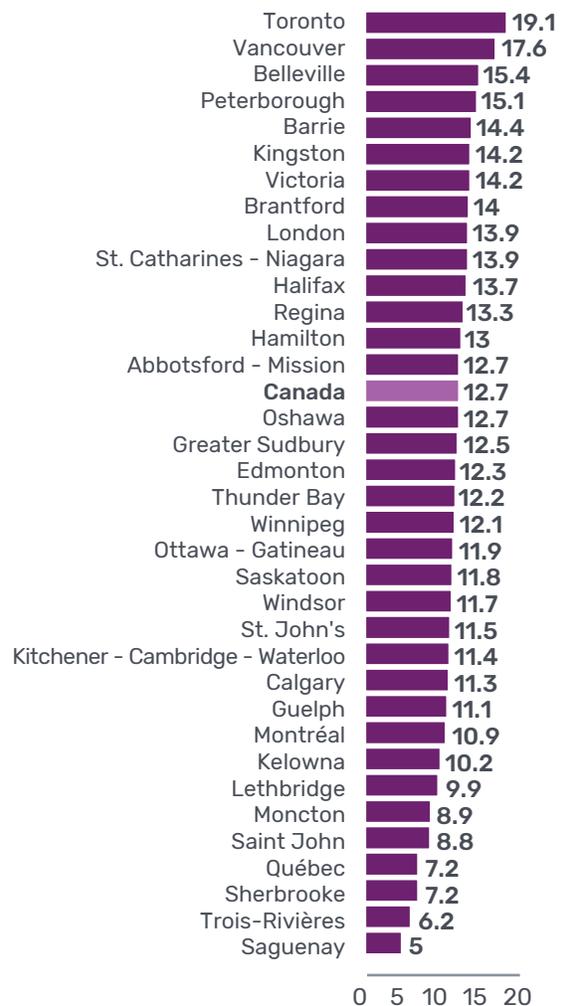
7.1 QUESTION D'ÉVALUATION 1 : Est-il nécessaire de continuer à offrir un programme qui soutient la construction, la réparation et le renouvellement de logements abordables?

Constatation 1

Les besoins en matière de logement sont courants partout au Canada, le niveau le plus élevé ayant été observé dans les territoires, plus précisément au Nunavut, suivis de l'Ontario et de la Colombie-Britannique.

Les besoins en matière de logement sont décrits comme des conditions de vie inférieures aux normes et comprennent les logements inadéquats, les logements de taille non convenable, les logements inabordables et les besoins impérieux en matière de logement.⁶ La prévalence des besoins impérieux en matière de logement partout au Canada illustre la nécessité de continuer à offrir un programme qui soutient la construction, la réparation et le renouvellement de logements dans l'ensemble du continuum du logement.

Figure 1 : Taux de besoins impérieux en matière de logement au Canada et dans les régions métropolitaines de recensement, 2016 (%)⁷



⁶ <https://cps.ca/fr/documents/position/les-besoins-en-matiere-de-logement>

⁷ <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm>

Par logement « inadéquat », on entend un logement dont l'état nécessite des réparations majeures.⁸ En 2018, plus d'un million (7,1 %) de ménages canadiens ont déclaré vivre dans des logements qui nécessitaient des réparations majeures.⁹ Par logement « de taille non convenable », on entend un 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 (nombre de personnes) et de sa composition (c.-à-d. le surpeuplement).¹⁰ En 2018, 5,1 % de tous les ménages canadiens ont déclaré vivre dans un logement de taille non convenable.¹¹ Par logement « inabordable », on entend un logement dont les frais représentent 30 % ou plus du revenu brut du ménage.¹² Environ le cinquième des ménages canadiens ont déclaré vivre dans des logements inabordables en 2018.

Les « besoins impérieux en matière de logement » sont définis comme un ménage dont le logement est inacceptable (c.-à-d. qui n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité – qualité, taille ou abordabilité) et qui devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour se procurer un autre logement acceptable.¹³

En 2018, 1,6 million de personnes vivant au Canada éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement¹⁴ et 628 700 ménages vivaient dans des logements sociaux, abordables et subventionnés.¹⁵ La plupart des ménages canadiens éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement uniquement parce que l'une des normes d'occupation (c.-à-d. la taille, l'abordabilité et la qualité) n'était pas respectée.¹⁶ Plus précisément, 74 % des ménages qui éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement n'étaient pas conformes 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 et 3,8 % des ménages vivaient dans un logement dont la taille était non convenable.¹⁷

Selon les données du Recensement de 2016, le taux de besoins impérieux en matière de logement est plus élevé dans les territoires, soit 36,5 % au Nunavut.¹⁸ Parmi les provinces, l'Ontario (15,3 %) et la Colombie-Britannique (14,9 %) affichaient les niveaux les plus élevés de besoins impérieux en matière de logement.¹⁹ Comme le montre la figure 1, parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR), Toronto (19,1 %) et Vancouver (17,6 %) affichaient la plus forte proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2016.²⁰

⁸ *Ibid.*

⁹ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/191122/dq191122c-fra.htm>

¹⁰ <https://cps.ca/fr/documents/position/les-besoins-en-matiere-de-logement>

¹¹ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/191122/dq191122c-fra.htm>

¹² <https://cps.ca/fr/documents/position/les-besoins-en-matiere-de-logement>

¹³ *Ibid.*

¹⁴ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201002/dq201002a-fra.htm>

¹⁵ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/75f0002m/75f0002m2020003-fra.htm>

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm>

¹⁹ <https://cps.ca/fr/documents/position/les-besoins-en-matiere-de-logement>

²⁰ <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm>



Certains groupes sont considérablement plus à risque d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement que la population canadienne en général.²¹ Par exemple, en 2015, le pays accueillait environ 300 000 nouvelles personnes immigrantes par année,²² et trouver un logement acceptable demeure un défi pour ce groupe de personnes. En 2011, 29,6 % des personnes immigrantes qui vivaient au Canada depuis moins de cinq ans éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement.²³ Les personnes nouvellement immigrées sont également trois fois plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement que les personnes n'ayant pas immigré.²⁴

Les entrevues menées auprès des bénéficiaires du financement des deux volets du programme ont révélé que le FNCIL est toujours nécessaire pour soutenir les projets de construction de logements ainsi que les projets de renouvellement, de réparation, de rénovation et de modernisation. Parmi les personnes sondées, les cinq répondants ayant achevé des projets de réparation et de renouvellement étaient tout à fait d'accord pour dire que le FNCIL répond toujours à un besoin, tandis que 36 répondants ayant achevé des projets de construction étaient tout au moins d'accord avec cette affirmation.

Étude de cas

Réparations et renouvellements soutenus par le FNCIL : Un exemple donné par une personne interrogée soulignait que le financement reçu dans le cadre de ce programme lui a permis de réparer l'ascenseur de l'immeuble, de rénover la cuisine communautaire pour qu'elle soit conforme au code d'accessibilité, de rendre la cuisine plus accessible aux personnes en fauteuil roulant et d'effectuer des réparations précises dans les chambres des locataires. Ce bénéficiaire a indiqué que 25 % des locataires de l'immeuble avaient des besoins d'accessibilité, de sorte que les réparations et les rénovations ont eu une incidence sur au moins le quart des résidents.

Constatacion 2

Il est nécessaire de construire des logements et de réparer les logements existants du parc de logements abordables et communautaires dans les marchés locatifs.

²¹ <https://cps.ca/fr/documents/position/les-besoins-en-matiere-de-logement>

²² <https://www.immigration.ca/fr/how-many-immigrants-come-to-canada-each-year>

²³ <https://www.amssa.org/wp-content/uploads/2016/07/InfoSheet31-Housing.pdf> (en anglais seulement)

²⁴ *Ibid.*

Marché des logements locatifs abordables

Depuis 2011, l'accès à des logements locatifs abordables a continué d'être un défi pour la population canadienne, car la demande a été 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.²⁵ La construction de logements locatifs a augmenté depuis 2014, mais elle représente encore moins du tiers de tous les projets de construction.²⁶ La hausse des prix de la construction pose un défi pour la construction de logements locatifs abordables et la réparation des logements existants. Par exemple, les prix du bois d'œuvre de résineux ont augmenté de 118 % entre mars 2020 et mars 2021. Cette hausse est attribuable à la fermeture temporaire des scieries en raison de la COVID-19. De plus, le prix de gros moyen du bois de charpente a augmenté de 33 % entre 2016 et 2018.²⁷ Par conséquent, le coût de la construction augmente en fonction du coût du bois d'œuvre. Les coûts de construction ont augmenté pour tous les types de bâtiments au Canada au premier trimestre de 2021, y compris ceux de la construction résidentielle, les plus fortes hausses ayant été enregistrées à Calgary (16,8 %), à Toronto (15 %) et à Ottawa (14,6 %).²⁸ De plus, le dernier Rapport sur le marché locatif de la SCHL mentionnait que dans de nombreuses RMR, les loyers des logements locatifs achevés récemment sont les plus élevés, ce qui pourrait compliquer l'accès à des logements de qualité convenable pour les personnes qui en ont le plus besoin.²⁹ L'Enquête sur le logement au Canada, menée en 2018, a révélé que 7,1 % des ménages canadiens ont déclaré que leur logement nécessitait des réparations.³⁰

Les ménages locataires étaient plus susceptibles de déclarer vivre dans un logement nécessitant des réparations que les ménages propriétaires.³¹

Les logements locatifs deviennent aussi de plus en plus inabordables. Par exemple, selon l'Enquête sur les logements locatifs de 2020 de la SCHL, les loyers ont continué d'augmenter en 2020, les appartements de deux chambres ayant augmenté de 3,6 %. La hausse notable des loyers a été plus marquée à Halifax, à Montréal, à Calgary et dans la région du Grand Toronto, tandis que Vancouver a enregistré une diminution. En phase avec l'augmentation du coût des loyers, l'Indice du logement locatif canadien indique que parmi les 4 441 020 locataires au Canada, 40 % des ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, alors que 18 % y consacrent plus de 50 %, ce qui démontre le manque de logements abordables sur le marché locatif canadien actuel. Le Rapport sur le marché locatif de 2020 de la SCHL indique également que 58,3 % des propriétaires-bailleurs ont signalé un taux de loyers en souffrance plus élevé qu'en 2019.³²

Au Canada, le taux d'inoccupation global a diminué pour la troisième année de suite pour s'établir à 2,2 % en 2019.³³ 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,³⁴ moins les locataires potentiels ont d'options et plus il est difficile pour la population canadienne d'accéder à des logements plus convenables. Bien que les résultats du Rapport sur le marché locatif de 2020 de la SCHL indiquent que les taux d'inoccupation au pays ont récemment enregistré une hausse dans de nombreuses RMR en 2020, celle-ci est éclipsée par la hausse continue des prix des logements locatifs.

²⁵ https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_organizations/201904-up2-rentalhousing-challengesresponses.pdf (en anglais seulement)

²⁶ *Ibid.*

²⁷ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/62f0014m/62f0014m2019007-fra.htm>

²⁸ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/daily-quotidien/210506/dq210506b-eng.pdf?st=P9nKRilj> (en anglais seulement)

²⁹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-reports-major-centres>

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

³³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/media-newsroom/news-releases/2020/canadas-national-vacancy-rate-declines-third-year>

³⁴ Le taux d'inoccupation correspond au pourcentage de tous les logements disponibles sur le marché des logements locatifs qui sont inoccupés à un moment donné.

De plus, les intervenants clés interrogés ont indiqué qu'il est nécessaire de continuer à construire des logements locatifs abordables. Les responsables des programmes de la SCHL ont réitéré la nécessité de continuer à offrir un programme qui soutient la construction, la réparation et le renouvellement de logements. Des entrevues menées auprès des partenaires de l'ensemble et de la haute direction de la SCHL ont révélé que les fournisseurs de logements ont beaucoup de difficultés à continuer de construire des logements abordables en raison de la hausse des coûts de construction. Des bénéficiaires du financement et des partenaires ont mentionné lors des entrevues que la pandémie de COVID-19 fait qu'il est devenu difficile pour les organismes sans but lucratif de recueillir des dons à l'appui d'initiatives visant à fournir des logements abordables.

Constataion 3

Il est nécessaire de continuer à soutenir la construction et la réparation des centres d'hébergement et des logements de transition au Canada.

Taux d'occupation des centres d'hébergement et établissements d'hébergement

Entre 2016 et 2019, le nombre de nouveaux refuges d'urgence, de centres d'hébergement pour les personnes survivantes qui fuient une situation de violence familiale et d'établissements d'hébergement de transition n'a guère augmenté.³⁵ De plus, le nombre total de lits dans les centres d'hébergement au Canada entre 2005 (15 774 lits) et 2016 (15 413 lits) est demeuré à peu près le même, alors que la demande a augmenté.³⁶ Par conséquent, certaines personnes se sont vu refuser l'accès à un centre d'hébergement. Par exemple, le nombre de femmes qui se sont vu refuser l'accès à des établissements en raison d'un manque de capacité d'accueil a augmenté de 26 % depuis 2014, et environ le tiers des jeunes transgenres sont susceptibles de ne pas être acceptés dans un centre d'hébergement, refus qui serait directement lié à leur identité ou expression de genre.^{37,38}

Entre 2014 et 2016, 4,9 millions de personnes vivaient dans la pauvreté au Canada.³⁹ Les personnes atteintes d'incapacités mentales et physiques sont deux fois plus susceptibles de vivre sous le seuil de la pauvreté.⁴⁰ On estime également qu'au moins 235 000 personnes ont connu l'itinérance en 2016.⁴¹ L'Alliance canadienne

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

³⁷ <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/85-002-x/2015001/article/14207-fra.pdf>

³⁸ <https://www.rondpointdelitinérance.ca/blog/1-3-transgender-youth-will-be-rejected-shelter-account-their-gender-identityexpression> (en anglais seulement)

³⁹ <https://cwp-csp.ca/poverty/just-the-facts/> (en anglais seulement)

⁴⁰ <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/reduction-pauvrete/document-information.html>

⁴¹ <https://cwp-csp.ca/poverty/just-the-facts/> (en anglais seulement)

pour mettre fin à l'itinérance a indiqué que 92,4 % des quelque 15 000 lits d'hébergement disponibles étaient utilisés en moyenne la nuit en 2014.⁴² Il s'agit d'une hausse par rapport à 82,7 % en 2005, ce qui démontre le besoin accru de centres d'hébergement au fil des ans.⁴³ De 2005 à 2016, les taux d'occupation des refuges d'urgence ont augmenté en raison des séjours moyens plus longs et ont doublé depuis 2005.⁴⁴ De nouveaux établissements s'imposent particulièrement dans les provinces et les territoires de l'Ouest, qui affichent les taux d'itinérance les plus élevés.⁴⁵

Besoin persistant de réparer les centres d'hébergement et les logements de transition

En plus du manque de capacité d'accueil, les établissements tombent en désuétude. L'âge médian des immeubles de logements de transition destinés aux personnes survivantes de violence familiale au Canada est de 39 ans et 69 % d'entre eux ont besoin de réparations ou de rénovations.⁴⁶ Par ailleurs, 48 % des centres d'hébergement n'ont pas les moyens de payer les réparations ou les rénovations nécessaires.⁴⁷

Les données recueillies dans le cadre d'un sondage réalisé par Hébergement femmes Canada montraient la nécessité d'offrir un programme qui soutient les efforts de réparation, de renouvellement, de modernisation et de rénovation des centres d'hébergement et des logements de transition destinés aux personnes survivantes qui fuient une situation de violence familiale partout au Canada. Par exemple, 38 % des centres d'hébergement ont indiqué que leurs problèmes d'accessibilité constituaient un défi de taille pour les personnes qui ont accès à leurs services.⁴⁸

Le sondage a également révélé que 80 % des répondants estimaient que leurs centres d'hébergement avaient besoin de réparations ou de rénovations, et 55 % d'entre eux croyaient que des « réparations majeures » s'imposaient.⁴⁹ Par ailleurs, 46 % des centres d'hébergement nécessitant des réparations majeures n'avaient pas les moyens d'effectuer les réparations et les renouvellements nécessaires.⁵⁰

Certains groupes sont touchés de façon disproportionnée par les besoins en matière de logement. Selon les données du Recensement de 2016, 26,2 % des Inuits vivaient dans des logements inadéquats, suivis des Premières Nations (24,2 %) et des Métis (11,3 %).⁵¹ Les ménages inuits étaient également plus de cinq fois plus susceptibles que le reste de la population canadienne de vivre dans des logements dont la taille était non convenable.⁵²

Constatation 4

Il est nécessaire de continuer à soutenir le logement, en particulier pour les communautés du Nord et les Autochtones.

Il est particulièrement nécessaire et urgent de fournir une aide financière au renouvellement, à la réparation, à la rénovation et à la modernisation des logements dans les communautés du Nord. Bon nombre des logements de ces communautés ont été construits selon les pratiques de production de logements

⁴² <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/sans-abri/etude-refuges-2016.html>

⁴³ <https://fcm.ca/sites/default/files/documents/resources/submission/avenir-logement-canada.pdf>

⁴⁴ https://conference.caeh.ca/wp-content/uploads/RPCOH-06_B_Annie-Duchesne_-_Patrick-Hunter.pdf (en anglais seulement)

⁴⁵ <https://www.rondpointdelitinerance.ca/sites/default/files/attachments-fr/SOHC16FR.pdf>

⁴⁶ <https://endvaw.ca/wp-content/uploads/2019/04/Plus-quun-lit.pdf>

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ <https://cps.ca/fr/documents/position/les-besoins-en-matiere-de-logement>

⁵² *Ibid.*



du sud du pays.⁵³ De plus, l'état environnemental et l'entretien inadéquat font en sorte que certains logements peuvent commencer à se détériorer en l'espace de trois ans seulement.⁵⁴ De plus, les difficultés d'accès aux communautés du Nord, comme celle que pose l'entretien des routes d'hiver, font que certains matériaux de construction ne sont pas en bon état lorsqu'ils arrivent dans ces communautés.⁵⁵ Le financement d'un programme comme le FNCIL peut permettre aux organisations d'entreprendre des projets de réparation et de renouvellement qui répondent aux besoins uniques de leur milieu d'habitation respectif, en particulier dans les communautés du Nord.

Une personne interrogée a indiqué que le programme du FNCIL constitue l'un des plus importants blocs de fonds destinés aux organisations autochtones et du Nord servant à la création et au renouvellement de centres d'hébergement et de logements de transition. Par exemple, le programme a permis à une organisation du Nunavut de construire le premier ensemble de logements de transition dans la région.

Étude de cas

L'étude **Tout le monde** compte réalisée par Emploi et Développement social Canada en 2018 a sondé les personnes en situation d'itinérance qui se trouvent dans des centres d'hébergement, des logements de transition, des établissements de santé ou des établissements correctionnels ou qui demeurent chez des gens parce qu'elles n'ont pas de résidence permanente. Le sondage a été effectué auprès de 61 collectivités au Canada. Il montre que parmi les répondants, 65 % vivaient dans des refuges d'urgence et des maisons d'hébergement pour les personnes survivantes de violence familiale, 21 % dans des logements de transition et 14 % dans des endroits non abrités. Sur le nombre total de répondants, 30 % ont été désignés comme des Autochtones, la plupart étant des membres des Premières Nations.

Ce pourcentage est très disproportionné par rapport aux 5 % de la population canadienne qui sont des Autochtones.

<https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/sans-abri/rapports/faits-saillants-denombrement-2018.html>

⁵³ <https://chra-achru.ca/wp-content/uploads/2019/11/Congress-2019-Session-Series-Housing-in-the-North-Final-1.pdf> (en anglais seulement)

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid.*

La documentation externe et les données examinées indiquent également qu'une offre accrue de centres d'hébergement et de logements de transition s'impose dans les collectivités du Nord.⁵⁶ Les Autochtones, qui représentent 90 % de la population des communautés du Nord,⁵⁷ sont touchés de façon disproportionnée par l'itinérance en raison des obstacles systémiques, notamment la pauvreté, la discrimination et les niveaux de scolarité plus faibles.⁵⁸ Selon l'Enquête sociale générale de 2014, les femmes autochtones sont trois fois plus susceptibles de signaler des agressions sexuelles que les femmes non autochtones.⁵⁹ De plus, le nombre de femmes autochtones qui déclarent être victimes de violence conjugale est trois fois plus élevé que celui de femmes non autochtones.⁶⁰ Il existe un besoin important de centres d'hébergement et de logements de transition dans les communautés autochtones rurales. Il en est ainsi parce que l'accessibilité géographique aux centres d'hébergement demeure un problème en raison du manque d'établissements dans les régions rurales. Par exemple, selon l'évaluation du Programme d'amélioration des centres d'hébergement réalisée par la SCHL en 2018, 40 % des exploitants de logements de transition de deuxième étape ont indiqué que si leur établissement n'avait pas de places d'hébergement, le prochain le plus proche se trouvait à environ 70 kilomètres, et ils ont souligné le manque de transport. Dans l'ensemble, il existe des preuves de la nécessité de continuer à construire des centres d'hébergement et des logements de transition dans les communautés rurales et du Nord.⁶¹

Les entrevues menées auprès de la haute direction, des responsables des programmes et des spécialistes de la SCHL ont souligné la grande nécessité d'offrir un programme comme le FNCIL pour répondre au besoin de logements dans les communautés autochtones et du Nord. Quatre responsables du programme du FNCIL de la SCHL interrogés ont mentionné le besoin accru

d'investir dans le logement au sein des communautés autochtones et du Nord, tant dans les réserves que hors des réserves, pour remédier au manque de logements disponibles. Pour mieux s'attaquer à ce problème, l'Énoncé économique de l'automne de 2020 décrit l'engagement du gouvernement à construire et à soutenir l'exploitation de 12 refuges d'urgence au Canada pour les femmes, les enfants et les personnes 2ELGBTQIA+ autochtones fuyant la violence familiale. Le financement de cette initiative sera administré par l'entremise du FNCIL.

7.2 QUESTION D'ÉVALUATION 2 : Les objectifs du FNCIL sont-ils conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL?

Constatation 5

Le FNCIL est conforme aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL visant à accroître et à réparer le parc de logements communautaires, de logements de transition, de logements abordables et de logements destinés aux populations prioritaires.

La lettre de mandat de 2019 du ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social souligne l'importance de la SNL, y compris le FNCIL.⁶² Les discours du Trône de 2019 et de 2020 réitèrent la nécessité d'augmenter le nombre de logements abordables pour la population canadienne, ce qui devient encore plus

⁵⁶ <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/sans-abri/etude-refuges-2016.html>

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ <https://static1.squarespace.com/static/573e02ab62cd943531b23633/t/592c4b9b197aea285817a02c/1496075165312/AHMA+Parity+article+on+Aboriginal+Homelessness+1110.pdf> (en anglais seulement)

⁵⁹ <https://www.justice.gc.ca/fra/pr-rp/jr/pf-jf/2017/july05.html>

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ <https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/evaluation-of-the-shelter-enhancement-program-on-reserve-dec-2018-fr.pdf>

⁶² <https://pm.gc.ca/fr/lettres-de-mandat/2019/12/13/lettre-de-mandat-du-ministre-de-la-famille-des-enfants-et-du>

pertinent dans le contexte de la pandémie de COVID-19. Le FNCIL joue un rôle clé dans l'accroissement du parc de logements communautaires, de logements de transition et de logements abordables, de même que dans le soutien à la production de logements destinés expressément aux personnes qui vivent dans des communautés prioritaires. L'Énoncé économique de l'automne 2020 a réaffirmé l'engagement du gouvernement fédéral à investir dans le logement abordable, en particulier pour les peuples autochtones et les communautés du Nord, en augmentant les investissements et la collaboration avec les organisations non autochtones sans but lucratif et les coopératives qui appuient la SNL.

L'aspiration de la SCHL est de faire en sorte que, d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins.⁶³ Le FNCIL permettra de faire progresser la réalisation de l'aspiration de la SCHL en construisant jusqu'à 60 000 logements ainsi qu'en réparant et en renouvelant jusqu'à 240 000 logements existants, ce qui signifie que des logements convenables et abordables seront disponibles pour environ 10 % de la population susceptible de connaître l'itinérance pendant la durée du FNCIL.⁶⁴

De plus, la SCHL compte trois domaines prioritaires communs.⁶⁵ Le Tableau 7 décrit comment le FNCIL contribue à ces priorités.

Tableau 7 : Contribution du FNCIL aux domaines prioritaires

| Domaine prioritaire commun | Contribution du FNCIL |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Secteur du logement communautaire qui englobe les fournisseurs de logements coopératifs et sans but lucratif. | Financement fourni pour la construction ainsi que la réparation et le renouvellement de logements communautaires en collaboration avec des organismes de logement sans but lucratif et des coopératives d'habitation partenaires. ⁶⁶ |
| Partenariats et collaborations entre les gouvernements et les secteurs coopératifs et sans but lucratif, les universités et le secteur à but lucratif. | Partenariats et collaborations entre les ordres de gouvernement, les organismes sans but lucratif, les coopératives, les universités ou le secteur à but lucratif que requiert la soumission d'une demande dans le cadre du programme. |
| Logements qui dépassent les exigences minimales d'abordabilité, d'efficacité énergétique et d'accessibilité. | Critères de demande liés à l'abordabilité (coûts de loyer pour les locataires), à l'efficacité énergétique et à l'accessibilité des logements, de même que priorisation des ensembles comportant plusieurs partenaires et groupes vulnérables. ⁶⁷ |

⁶³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/about-us/cmhcs-story>

⁶⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/media-newsroom/news-releases/2019/government-canada-to-build-affordable-housing-newcastle-for-seniors>

⁶⁵ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/guidepage-strategy>

⁶⁶ <https://www.chezsoidabord.ca/progress-on-the-national-housing-strategy>

⁶⁷ *Ibid.*

Harmonisation du FNCIL avec les programmes provinciaux et territoriaux

Le FNCIL est également l'un des rares programmes au Canada qui soutiennent la création ainsi que la réparation et le renouvellement des centres d'hébergement et des logements de transition. Il s'agit d'un aspect important qui favorise l'inclusion sociale, car il offre aux personnes et aux groupes l'occasion et les ressources nécessaires pour participer à la société d'une manière qu'ils estiment satisfaisante.

Le FNCIL complète les initiatives de financement administrées par certains gouvernements provinciaux et territoriaux. Des entrevues menées auprès des membres de la haute direction et des spécialistes de la SCHL ainsi que des organismes de logement social ont révélé que le FNCIL vise à compléter de nombreuses initiatives de logement existantes qui sont mises en œuvre par divers ordres de gouvernement. Les personnes interrogées ont également indiqué que la SCHL travaille en collaboration avec les provinces et les territoires afin d'assurer l'administration cohérente des programmes qu'administrent les provinces, les territoires et le gouvernement fédéral. La mise sur pied d'un groupe de travail spécial avec la BC Housing, dans lequel les deux organisations veillent à l'intégration de la prestation de leurs programmes respectifs, est un exemple de cette collaboration.

Les personnes interrogées, notamment les responsables des programmes de la SCHL, les bénéficiaires et les demandeurs non financés, ont mentionné que les exigences du FNCIL quant aux seuils liés à l'abordabilité,

à l'accessibilité et à la durabilité diffèrent de celles des programmes provinciaux et territoriaux. Il peut donc être difficile de présenter une demande auprès de plusieurs sources de financement pour certains ensembles. Les défis liés aux partenariats provinciaux-territoriaux sont expliqués plus en détail à la [section 7.3.6](#).

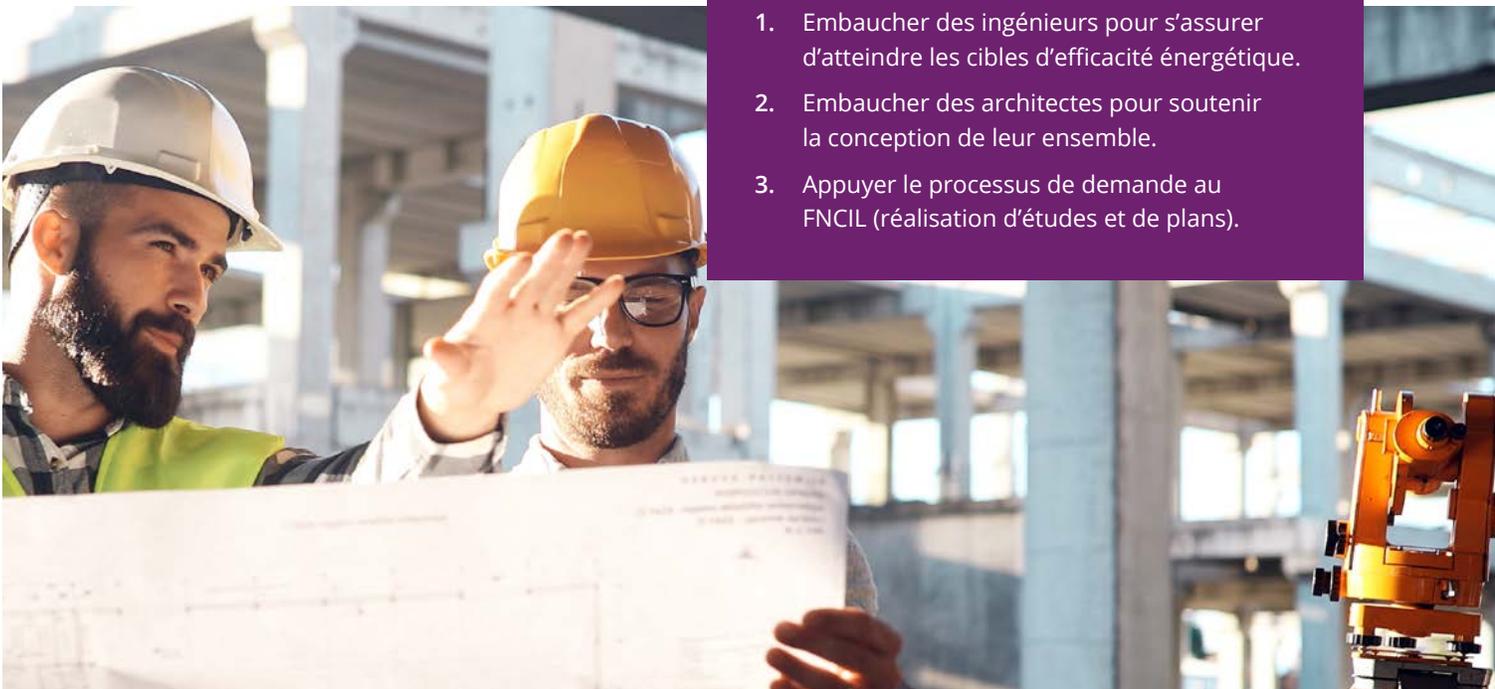
Harmonisation du FNCIL avec le Programme de financement initial de la SCHL

Le Programme de financement initial de la SCHL et le programme du FNCIL sont semblables sur le plan de la conception. Ils comportent tous deux un volet Construction et un volet Préservation/Réparation et renouvellement, et offrent des prêts et des prêts-subventions.

De nombreuses personnes interrogées ont indiqué que le FNCIL complète le Programme de financement initial administré par la SCHL. Plusieurs d'entre elles ont souligné que le Financement initial a été déterminant pour soutenir la viabilité financière de leur ensemble, alors qu'elles attendaient que le FNCIL administre le financement. Certaines personnes interrogées ont précisé que sans le Financement initial, elles auraient été incapables de poursuivre la réalisation des ensembles qu'elles proposaient.

Les personnes interrogées ont utilisé le Financement initial pour les fins suivantes :

1. Embaucher des ingénieurs pour s'assurer d'atteindre les cibles d'efficacité énergétique.
2. Embaucher des architectes pour soutenir la conception de leur ensemble.
3. Appuyer le processus de demande au FNCIL (réalisation d'études et de plans).



7.3 QUESTION D'ÉVALUATION 3 :

Dans quelle mesure le programme est-il en bonne voie d'atteindre les résultats attendus?

7.3.1 Accroissement et renouvellement du parc de logements

Constataion 6

Les engagements du FNCIL démontrent qu'il est en bonne voie d'atteindre ses cibles à court terme pour les ensembles financés tant dans le cadre du volet Construction que du volet Réparation et renouvellement.

Progression du FNCIL

Le Tableau 8 ci-dessous présente le nombre de nouveaux logements que le FNCIL s'est engagé à financer, y compris les engagements conditionnels (ensembles avec lettre d'intention) et les engagements financiers (ensembles avec lettre d'entente) entre mai 2018 et le 31 décembre 2020. Le tableau montre également comment ces extrants se compareront aux cibles du programme. La durée de vie du FNCIL est de dix ans et les cibles de nombre de logements pour le programme augmentent chaque année. Le tableau ci-dessous démontre qu'étant donné l'engagement de dix ans pour l'atteinte des résultats, le programme est sur la bonne voie. Les logements du Tableau 8 ci-dessous représentent un financement total engagé de 3,1 milliards de dollars au 31 décembre 2020 (environ 2 G\$ en prêts et 1,1 G\$ en prêts-subventions).

Tableau 8 : Cibles de construction (engagements conditionnels et financiers)

| Type de logement / population cible | Cible (nombre de logements) | Nouveaux logements faisant l'objet d'un engagement (31 Décembre 2021) |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Logements communautaires et abordables* | 14 600 à 16 700 | 12 400 (environ 8 600 logements abordables) |
| Lits d'hébergement pour les personnes survivantes de violence fondée sur le sexe | 2 000 | 800 |
| Personnes âgées et ménages dirigés par une personne âgée | Au moins 7 000 | 2 700 |
| Personnes ayant une déficience développementale | Au moins 2 400 | 650 |
| Autochtones | S. o. | Plus de 3 000 |

*Cible à court terme, à atteindre d'ici 2021-2022. Les autres indicateurs doivent être atteints au cours des dix années du programme (d'ici 2028).

Le FNCIL s'engage également à financer des projets de réparation et de renouvellement qui contribueront aux résultats du programme. Le Tableau 9 ci-dessous présente le nombre de logements réparés ou renouvelés pour lesquels le FNCIL a pris un engagement conditionnel et un engagement financier au 31 décembre 2020, ainsi que la façon dont ces extrants se comparent aux cibles du programme. Le programme est en bonne voie d'atteindre sa cible à court terme (qui doit être respectée d'ici 2021-2022) concernant le nombre de logements communautaires et abordables réparés ou renouvelés. Toutefois, il convient de noter que la plupart des logements faisant l'objet d'un engagement de réparation ou de renouvellement sont destinés à la Société de logement communautaire de Toronto, et qu'il est possible d'accroître le nombre de projets de réparation ou de renouvellement dans d'autres administrations.

Le programme est en deçà de la cible en ce qui concerne son engagement sur dix ans à l'égard des centres d'hébergement pour les personnes survivantes de violence fondée sur le sexe et de son engagement à réparer et à renouveler les logements pour les Autochtones avec du financement hérité préexistant. Aucune demande de financement du FNCIL n'a été soumise, mais la participation devrait commencer en 2023, à l'échéance des accords d'exploitation. De plus, cette cible sur dix ans fait en sorte que les bénéficiaires du programme disposeront du temps nécessaire pour l'atteindre avant 2028. Il importe également de noter que les engagements de financement dans le cadre du volet Réparation et renouvellement pourraient permettre de réparer jusqu'à 9 800 logements pour soutenir les Autochtones.

Tableau 9 : Cibles de réparation et de renouvellement

| Type de logement/ population cible | Cible (nombre de logements) | Logements faisant l'objet d'un engagement de réparation/ renouvellement |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Logements communautaires et abordables* | 49 100 à 75 100 | 65 900 (environ 61 900 logements abordables) |
| Lits d'hébergement pour les personnes survivantes de violence fondée sur le sexe | 2 000 | 150 |
| Logements pour les aînés | S. o. | 30 900 |
| Autochtones | 560 | 0 |

*Cible à court terme, à atteindre d'ici 2021-2022. Les autres indicateurs doivent être atteints au cours des dix années du programme (d'ici 2028).



Constatation 7

La participation au volet Réparation et renouvellement est plus faible qu'au volet Construction, car les projets de réparation et de renouvellement font face à des défis particuliers et peuvent donc avoir de la difficulté à respecter les exigences du programme.

Étude de cas

Projet de réparation et de renouvellement – Critères d'accessibilité

Un proposant au titre du FNCIL est un organisme sans but lucratif qui s'associe à des fournisseurs de logements et à des entrepreneurs sociaux pour convertir des bâtiments sous-utilisés en logements écoénergétiques abordables qui fournissent des services de soutien globaux. Ce proposant a reçu du soutien du FNCIL dans le cadre du volet Réparation et renouvellement pour renouveler deux immeubles, l'un destiné aux jeunes adultes ayant une déficience développementale et l'autre aux jeunes à risque.

Comme il s'agit d'un projet de réparation et de renouvellement, le proposant a dû relever des défis liés aux critères d'accessibilité du FNCIL, et a fait remarquer que même s'il a construit un certain nombre de logements accessibles pour répondre aux critères du programme, il serait difficile de louer ces logements. En effet, le proposant savait que ses populations de locataires cibles n'avaient pas nécessairement besoin de logements entièrement accessibles, ce qui rendait difficile l'atteinte de l'équilibre entre l'offre et la demande de logements accessibles.

Défis auxquels font face les projets de réparation et de renouvellement

Les entrevues avec des intervenants clés menées auprès des responsables des programmes, des spécialistes et de la haute direction de la SCHL ont confirmé que le volet Réparation et renouvellement a obtenu une participation limitée par rapport au volet Construction. Selon les données internes du programme, parmi les 101 ensembles approuvés et financés qui ont été examinés dans le cadre de la présente évaluation,⁶⁸ 86 d'entre eux étaient des projets de construction, 13 des projets de réparation et 2 des projets de renouvellement. Quatre des projets de réparation faisaient partie de la catégorie de logements nécessitant des réparations urgentes. De plus, selon les rapports d'étape internes du programme, le FNCIL a engagé des fonds pour réparer 64 500 logements en Ontario, alors

que le programme n'a pas encore pris d'engagement financier pour réparer des logements en Saskatchewan, en Nouvelle-Écosse, à l'Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve-et-Labrador, au Yukon et au Nunavut. Comme l'Ontario et la Colombie-Britannique affichent les niveaux les plus élevés de besoins impérieux en matière de logement de toutes les provinces, le FNCIL contribue le plus aux provinces ayant les plus grands besoins. Toutefois, d'autres investissements en réparation et en renouvellement sont nécessaires dans les territoires pour aider à répondre aux besoins impérieux en matière de logement, surtout au Nunavut.

⁶⁸ Les « ensembles faisant l'objet d'un engagement financier qui ont été examinés dans le cadre de la présente évaluation » comprennent les ensembles qui ont les raisons d'état suivantes : Versement, entente signée, fonds entièrement versés et à l'administration.

Les entrevues avec des intervenants clés menées auprès des bénéficiaires du financement et des demandeurs non financés ont montré que les projets de réparation et de renouvellement font face à des défis particuliers pour respecter les exigences du FNCIL en matière d'accessibilité et d'efficacité énergétique. Par exemple, la structure de l'immeuble existant peut faire en sorte qu'il soit difficile pour une grande partie de ses logements de répondre aux normes d'accessibilité. Plusieurs personnes interrogées ont également indiqué qu'ils comprennent bien la population cible qui occupera les logements et fait remarquer qu'il peut être difficile de louer des logements entièrement accessibles à une personne qui n'en a pas besoin. De même, les projets de réparation et de renouvellement pourraient ne pas être en mesure d'apporter des changements importants à l'immeuble afin d'améliorer ses résultats en matière d'efficacité énergétique s'ils sont limités par les structures de l'immeuble existant. D'importants investissements faits dans l'efficacité énergétique pour un projet de réparation et de renouvellement peuvent aussi avoir une incidence sur la viabilité de l'ensemble ou sur le prix des loyers que le proposant peut offrir à ses locataires. Les entrevues avec des intervenants clés menées auprès de plusieurs responsables des programmes et spécialistes de la SCHL ont indiqué que les exigences d'efficacité énergétique du FNCIL ne tiennent pas compte des investissements faits auparavant dans l'efficacité énergétique d'un ensemble. On a également souligné que les ensembles ayant récemment bénéficié d'investissements dans l'efficacité énergétique pourraient avoir plus de difficulté à améliorer davantage leurs résultats pour respecter les exigences du FNCIL ou que cette amélioration pourrait avoir une incidence sur la viabilité et l'abordabilité globales de l'ensemble.

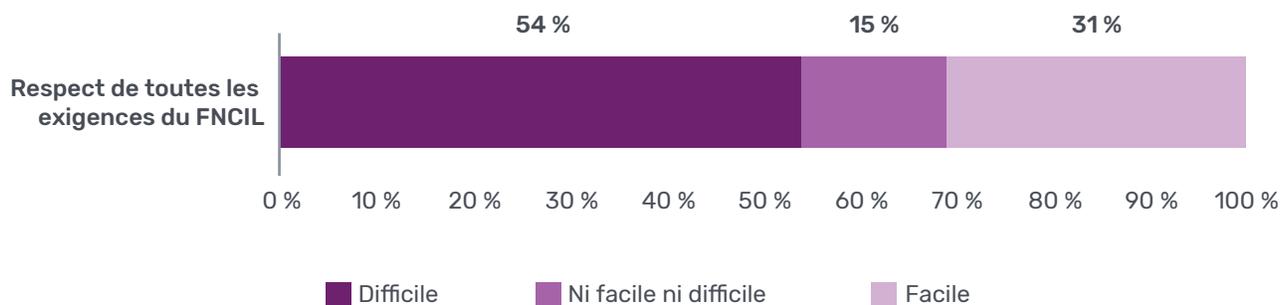
Les réponses au sondage ont montré que, comparative-ment aux projets de construction et de renouvellement, les projets de réparation ont eu le plus de difficulté à respecter toutes les exigences générales ainsi que les exigences d'accessibilité. Les résultats sont partagés en ce qui concerne les projets de renouvellement. Les répondants au sondage qui réalisaient des projets de renouvellement étaient plus susceptibles de déclarer n'avoir eu que peu de difficulté à respecter chacune des exigences et les exigences générales; ils ont toutefois mentionné avoir dû surmonter plusieurs difficultés pour répondre aux critères.

Les exemples précédents semblent indiquer que les critères d'accessibilité et d'efficacité énergétique sont plus difficiles à remplir pour les projets de réparation et de renouvellement, ce qui peut expliquer en partie le nombre limité de demandes soumises dans le cadre du volet Réparation et renouvellement. Une répartition plus détaillée des types de proposants et de leurs interventions pour répondre à chacun des critères sera exposée dans les autres sections de ce rapport.

Renseignements sur le respect des exigences du FNCIL

Les répondants au sondage, tant pour le volet Construction que le volet Réparation et renouvellement, ont été invités à faire part de leur expérience quant au respect de la totalité des exigences du FNCIL. D'après les réponses présentées dans la figure ci-dessous, 54 % des répondants ont déclaré avoir eu de la difficulté à respecter toutes les exigences du FNCIL.

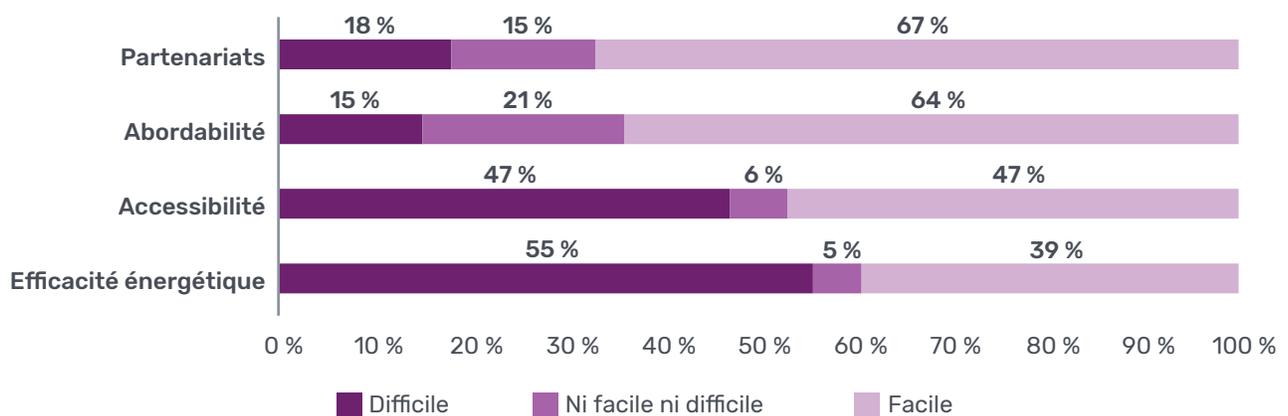
Figure 2 : Réponses au sondage sur le respect de toutes les exigences du FNCIL (construction et réparation/renouvellement)



Pour approfondir la question, on a également demandé aux répondants au sondage de faire part séparément de leur expérience quant au respect de chacune des exigences. Selon la Figure 3 ci-dessous, les exigences d'efficacité énergétique et d'accessibilité auraient été les plus difficiles à respecter, tandis que l'exigence de partenariat était la plus facile à respecter.

Peu de répondants ont déclaré avoir eu de la difficulté à respecter l'exigence d'abordabilité. Toutefois, les demandeurs sans but lucratif non retenus qui ont été interrogés ont mentionné que d'assumer les coûts initiaux pour respecter les exigences, sans garantie de recevoir du financement, était l'un des principaux défis qu'ils ont dû relever.

Figure 3 : Réponses au sondage sur le respect de chacune des exigences du FNCIL (construction et réparation/renouvellement)



Un examen plus approfondi des données du sondage a été effectué au moyen d'analyses de régression linéaire multiples et hiérarchiques afin d'examiner la mesure dans laquelle la taille de l'organisation, l'expérience organisationnelle et l'interaction entre les deux avait prédit l'expérience des répondants au chapitre du respect des exigences du FNCIL. L'analyse a démontré que, mis à part l'exigence d'accessibilité, ni la taille de l'organisation ni l'expérience organisationnelle n'a constitué un facteur dans la facilité ou la difficulté à respecter les exigences du programme du FNCIL. Il semble donc que ces organisations ne sont pas limitées par la taille ou l'expérience lorsqu'il s'agit de recevoir du financement. Cependant, les petites organisations possédant plus d'expérience ont déclaré avoir beaucoup plus de facilité à respecter l'exigence d'accessibilité que celles moins expérimentées. En revanche, parmi les grandes organisations, aucune différence significative n'a été observée dans le respect de l'exigence d'accessibilité en fonction de l'expérience organisationnelle.⁶⁹

D'autres analyses de régression tenant compte de la taille de l'organisation et de l'expérience organisationnelle ont révélé l'incidence importante de l'accessibilité sur l'abordabilité. Il est important de noter que cette analyse ne comprend que les personnes qui ont répondu au sondage, car ces ensembles sont les seuls à avoir fait l'objet de rapports sur la taille de l'organisation et l'expérience organisationnelle. Cette analyse a révélé que parmi les projets de construction qui ne comportent pas de centres d'hébergement ou d'ensembles de logements de transition, le pourcentage de logements accessibles prédisait de façon significative une diminution de l'abordabilité dans ces ensembles.⁷⁰ Ces résultats indiquent que pour chaque pourcentage d'augmentation de l'accessibilité, il y a eu une diminution

correspondante de l'abordabilité offerte de l'ordre de 0,75 %. De plus, ces résultats laissent entendre que l'absence d'incidence importante sur l'accessibilité peut s'expliquer par le fait que la taille de l'organisation et l'expérience organisationnelle n'ont pas été prises en compte, car cette information n'est pas disponible pour tous les ensembles. Ces données indiquent qu'il est probablement plus facile pour les organisations plus grandes et plus expérimentées d'offrir l'abordabilité malgré les coûts supérieurs liés à l'accessibilité qui sont engagés. Il importe de noter que la taille des échantillons était trop petite pour effectuer des comparaisons avec des projets de construction de centres d'hébergement et d'ensembles de logements de transition ou des projets de réparation et de renouvellement.

Expérience globale du FNCIL vécue par les répondants au sondage

Les répondants au sondage devaient également évaluer dans quelle mesure ils recommanderaient le FNCIL. Ces réponses ont servi à calculer un taux de recommandation net.⁷¹ 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.⁷² Les répondants qui ont accordé une note de 7 à 8 sont considérés comme des passifs satisfaits, mais peu enthousiastes. Les répondants qui ont accordé une note de 9 à 10 sont considérés comme des promoteurs satisfaits du programme qui le recommanderont à d'autres personnes.

⁶⁹ La taille de l'organisation a prédit de façon significative les expériences à l'égard du respect de l'exigence d'accessibilité, de sorte que les grandes organisations ont eu moins de difficulté à la respecter ($b = 0,05$, $SE = 0,02$, $p = 0,03$, $sr^2 = 0,22$, $CI [0,01, 0,09]$, $R^2 = 0,22$). Il y avait aussi une interaction importante entre la taille de l'organisation et l'expérience organisationnelle ($b = -0,01$, $SE = 0,00$, $p = 0,04$, $sr^2 = 0,16$, $CI [-0,02, 0,00]$, $R^2 = 0,38$). Parmi les petites organisations, plus l'organisation était expérimentée, plus il lui était facile de respecter l'exigence d'accessibilité ($b = 0,40$, $SE = 0,19$, $p = 0,04$, $sr^2 = 0,15$, $CI [0,01, 0,79]$). En revanche, l'expérience organisationnelle n'a pas eu d'incidence sur la capacité des grandes organisations à respecter l'exigence d'accessibilité ($b = -0,06$, $SE = 0,08$, $p = 0,46$, $sr^2 = 0,02$, $CI [-0,22, 0,11]$).

⁷⁰ ($b = -0,748$, $SE = 0,27$, $p = 0,016$, $sr^2 = 0,27$, $CI [-1,33, -0,17]$, $R^2 = 0,50$)

⁷¹ F. F. Reichheld, « 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>

⁷² *Ibid.*

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. Sur les 40 répondants au sondage, 20 étaient des promoteurs (50 %), 6 des passifs (15 %) et 14 des détracteurs (35 %).⁷³ Ainsi, le taux de recommandation net du FNCIL était de 15. Cette note indique que de nombreuses personnes sont satisfaites du FNCIL, mais qu'il y a encore place à l'amélioration. Il est important de souligner que le processus de demande du programme a récemment été revu en mettant l'accent sur le temps requis pour présenter une demande et l'amélioration des interactions avec la clientèle. Par conséquent, sonder les demandeurs plus récents pourrait donner une meilleure idée de l'incidence des améliorations apportées au programme sur le taux de recommandation net global.

7.3.2 Abordabilité du logement

Constatacion 8

Le FNCIL aidera à créer des logements dont le loyer est inférieur à ceux du marché. Toutefois, les loyers exigés pourraient toujours être inabordables pour certaines personnes dans les grandes RMR.

Pourcentage de logements abordables

Pour recevoir du financement du FNCIL, les demandeurs doivent s'assurer qu'au moins 30 % des logements qui sont construits ou réparés et renouvelés sont abordables. Un logement abordable s'entend d'un logement dont le loyer est inférieur à 80 % du loyer médian du marché (LMÉM). Parmi les 101 ensembles examinés dans le cadre de la présente évaluation,

84 des 85 ensembles comportant des logements locatifs répondaient au critère selon lequel 30 % du nombre total de logements dans l'ensemble sont abordables.⁷⁴ Les 16 autres ensembles sont des centres d'hébergement qui offrent des lits plutôt que des logements, ils sont donc considérés comme étant entièrement abordables. Comme le montre le Tableau 10 ci-dessous, pour 35 des 85 ensembles approuvés et financés (41 %), de 91 à 100 % du nombre total de logements dans l'ensemble sont des logements abordables.

Tableau 10 : Nombre de logements abordables

| Pourcentage de logements abordables | Nombre d'ensembles |
|-------------------------------------|--------------------|
| 30 à 45 % | 16 |
| 46 à 60 % | 22 |
| 61 à 75 % | 5 |
| 76 à 90 % | 6 |
| 91 à 100 % | 35 |

Degré d'abordabilité

Parmi les 101 ensembles approuvés et financés qui ont été examinés dans le cadre de la présente évaluation, 98 répondaient aux critères d'abordabilité du FNCIL, soit un loyer inférieur à 80 % du LMÉM.⁷⁵ Le Tableau 11 ci-dessous montre le degré d'abordabilité atteint par les ensembles approuvés et financés. Aux fins de la présente évaluation, le degré d'abordabilité s'entend du pourcentage du LMÉM qui est exigé pour les logements. L'exigence fait en sorte que les loyers sont inférieurs à 80 % du LMÉM. Si le proposant demande moins de 80 %, le logement est considéré comme offrant un degré d'abordabilité plus élevé. Il est à noter que 29 des 97 ensembles visés par l'évaluation ont offert ou offriront à leurs locataires des loyers inférieurs à

⁷³ Valeur du taux de recommandation net = (le nombre de promoteurs - le nombre de détracteurs) ÷ (le nombre de répondants) x 100.

⁷⁴ Données non entrées dans la base de données du programme du système Gestion des relations clients (GRC) pour un ensemble.

⁷⁵ Données non entrées dans la base de données du programme du système GRC pour trois ensembles.

50 % du LMÉM. Toutefois, 16 d'entre eux sont des centres d'hébergement qui offrent des lits plutôt que des logements et ceux-ci n'exigent pas de loyer.

Tableau 11 : Engagement de l'ensemble en pourcentage du loyer médian du marché exigé pour les logements

| Degré moyen d'abordabilité | Nombre d'ensembles |
|----------------------------|-------------------------------|
| 80 à 70 % | 37 |
| 69 à 60 % | 21 |
| 59 à 50 % | 10 |
| 49 à 40 % | 6 |
| <39 % | 7 |
| 0 | 16 (centres d'hébergement) |

Comparaison entre le revenu médian du marché, le loyer médian du marché et les loyers abordables d'ensembles du FNCIL

Afin de mieux démontrer comment le FNCIL contribue à l'abordabilité du logement, l'évaluation a également examiné tous les ensembles situés à Toronto, à Vancouver, à Calgary et à Ottawa. Dans chaque ville, le revenu médian du marché (RMM) moyen est comparé au LMÉM, puis au loyer du logement abordable moyen du FNCIL. Le Tableau 12 ci-dessous montre comment les locataires peuvent consacrer une plus petite partie de leur revenu au loyer lorsqu'ils vivent dans des logements abordables (fait démontré par un plus faible pourcentage du RMM appliqué au logement abordable par rapport au pourcentage du RMM appliqué au LMÉM). Il est à noter qu'à Vancouver, même si le degré moyen d'abordabilité est inférieur à 80 %, la location d'un logement abordable coûte tout de même en moyenne plus de 30 % du RMM.

Tableau 12 : Comparaison du pourcentage du revenu médian du marché au loyer médian du marché et aux loyers abordables

| Municipalité | Nombre d'ensembles | Nombre total de logements | Nombre de logements abordables | Degré d'abordabilité (moyen) | % du RMM par rapport au LMÉM (moyen) | % du RMM par rapport au logement abordable (moyen) |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Toronto | 4 | 130 | 125 | 58 % | 40 % | 18,5 % |
| Portefeuille de Toronto | 1 | 58 680 | 53 538 | 65 % | 42 % | 27 % |
| Vancouver | 2 | 1605 | 1 547 | 67 % | 42 % | 35 % |
| Calgary | 4 | 306 | 273 | 71 % | 27 % | 15 % |
| Ottawa | 4 | 819 | 332 | 62 % | 29 % | 16 % |

Remarque : La colonne Degré d'abordabilité montre le pourcentage moyen du loyer appliqué au LMÉM. La colonne % du RMM par rapport au LMÉM montre le pourcentage moyen du RMM requis pour se payer un logement au LMÉM. La colonne % du RMM par rapport au logement abordable montre le pourcentage réduit du revenu requis pour louer un logement abordable.

Bien que le tableau ci-dessus démontre que, grâce aux exigences d'abordabilité du FNCIL, le degré d'abordabilité peut réduire le revenu requis pour louer un logement abordable Tableau 13, les données ci-dessous montrent qu'il est nécessaire d'offrir un degré d'abordabilité encore plus élevé dans certaines RMR pour servir les groupes de revenu inférieur.

Par exemple, si l'on regarde les loyers abordables ciblés des ensembles ci-dessous, aucun ensemble n'atteint le groupe de revenu inférieur à 20 000 \$ par année. Pour les ensembles situés à Vancouver, un revenu minimal d'environ 60 000 \$ est requis pour se payer un logement abordable.

Tableau 13 : Portée de l'abordabilité de l'ensemble

| | Nombre total de logements abordables | Loyer abordable exigé (moyen) | Degré d'abordabilité | Revenu brut minimal approx. requis (annuel)* | Nombre approx. de ménages locataires dont le revenu est inférieur au revenu minimal* | % approx. de ménages pour lesquels les loyers sont hors de portée* |
|------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Toronto | | | | | | |
| Ensemble n° 1 | 35 | 886 \$ | 71 % | 40 000 \$ | 12 130 | 21 % |
| Ensemble n° 2 | 35 | 888 \$ | 79 % | 40 000 \$ | 39 265 | 28 % |
| Ensemble n° 3 | 24 | 575 \$ | 38 % | 40 000 \$ | 39 265 | 28 % |
| Ensemble n° 4 | 31 | 384 \$ | 42 % | 20 000 \$ | 6 300 | 10 % |
| Vancouver | | | | | | |
| Ensemble n° 1 | 35 | 1 288 \$ | 65 % | 60 000 \$ | 11 635 | 28 % |
| Ensemble n° 2 | 12 | 1 390 \$ | 70 % | 60 000 \$ | 8 060 | 27 % |
| Calgary | | | | | | |
| Ensemble n° 1 | 120 | 794 \$ | 77 % | 40 000 \$ | 4 910 | 8 % |
| Ensemble n° 2 | 33 | 520 \$ | 74 % | 20 000 \$ | 1 635 | 14 % |
| Ensemble n° 3 | 74 | 631 \$ | 65 % | 40 000 \$ | 3 400 | 28 % |
| Ensemble n° 4 | 46 | 667 \$ | 65 % | 40 000 \$ | 4 910 | 8 % |
| Ottawa | | | | | | |
| Ensemble n° 1 | 39 | 466 \$ | 52 % | 20 000 \$ | 1 740 | 8 % |
| Ensemble n° 2 | 40 | 487 \$ | 62 % | 20 000 \$ | 1 465 | 16 % |
| Ensemble n° 3 | 42 | 489 \$ | 56 % | 20 000 \$ | 1 465 | 16 % |
| Ensemble n° 4 | 211 | 1 042 \$ | 79 % | 60 000 \$ | 6 550 | 36 % |

*Selon les données sur les quartiers des RMR du Recensement de la population de 2016 de Statistique Canada.

Remarque : Le tableau ci-dessous suppose qu'il faut 30 % du revenu annuel brut pour payer les loyers exigés. L'analyse a également utilisé des tranches de revenu de 20 000 \$ aux fins d'harmonisation et de comparaison avec les données sur le revenu des ménages pour les quartiers des RMR définis dans le Recensement de 2016 de Statistique Canada. Les ensembles du portefeuille n'ont pas été inclus, car ils relèvent de la RMR et non des quartiers de la RMR. Le tableau n'inclut pas les ensembles du portefeuille ou les projets d'hébergement.

Contribution du financement du FNCIL à l'abordabilité du logement

Les résultats du sondage et des entrevues ont révélé que le FNCIL contribuera à l'offre de logements abordables. Par exemple, on a demandé aux participants au sondage d'indiquer de quelle manière leur ensemble aurait pu être touché s'ils n'avaient pas reçu de financement du FNCIL. Parmi ceux-ci, 32,5 % ont affirmé que leur ensemble aurait compté moins de logements abordables et 50 % ont déclaré qu'ils n'auraient pas achevé leur ensemble sans le financement du FNCIL (n = 40). Parmi les répondants au sondage qui ont dépassé l'exigence d'abordabilité, 63,6 % étaient d'accord pour dire que le soutien du FNCIL les a aidés à dépasser l'exigence. Quelques entrevues menées auprès des bénéficiaires du financement ont confirmé que le financement du FNCIL leur a permis de réduire leur dépendance à l'égard de prêts ayant des taux d'intérêt supérieurs, ce qui s'est traduit par de l'abordabilité transférée directement aux locataires sous forme de loyers plus bas. Les entrevues avec des intervenants clés menées auprès des bénéficiaires du financement, des demandeurs non financés et des fournisseurs de logements sociaux ont en outre souligné que l'utilisation de la portion prêt-subvention du FNCIL permettra aux proposant de continuer à atteindre et à maintenir l'abordabilité.

Constatation 9

Bien que les organismes sans but lucratif aient généralement été en mesure de dépasser les critères d'abordabilité du FNCIL, le coût lié au respect des exigences du programme peut avoir une incidence sur leur capacité à offrir un plus grand nombre de logements abordables ou des logements plus abordables.

Le FNCIL est un programme qui accorde des prêts et des prêts-subventions, mais qui envisage d'abord des prêts remboursables lors de l'évaluation des demandes et de l'administration des fonds versés aux proposant. Les proposant peuvent être admissibles à des prêts-subventions dans les cas suivants :

- Un prêt remboursable n'est pas envisageable pour le proposant.
- Le proposant reçoit un financement externe qui couvre la majeure partie des coûts de son ensemble, mais un prêt-subvention est requis pour combler l'écart.
- Un financement additionnel encouragerait la création d'un ensemble de logements à rendement supérieur.⁷⁶

De nombreuses personnes interrogées ont indiqué que les prêts remboursables à faible taux d'intérêt et les prêts-subventions permettent de construire des logements abordables et encouragent leur construction. Plusieurs personnes interrogées ont fait remarquer à quel point elles ont apprécié les prêts-subventions, car les organisations proposant peuvent maintenir les loyers plus bas avec un prêt-subvention plutôt que de devoir exiger des loyers plus élevés pour rembourser le prêt. Même si l'administration d'un financement accru grâce aux prêts-subventions était plus coûteuse, on a mentionné qu'ils pourraient accroître l'abordabilité pour la population canadienne et soutenir davantage la création et la réparation ou le renouvellement des logements abordables.

⁷⁶ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/co-investment-fund-new-construction-stream>



Étude de cas

Projet de construction – Prêt remboursable

Un proposant au titre du FNCIL a reçu du financement dans le cadre du volet Construction pour produire un ensemble locatif avec services de soutien destiné aux anciens combattants en situation d'itinérance. Le proposant s'est également associé à plusieurs organismes de soutien en santé mentale et à des associations d'anciens combattants pour offrir des services et du soutien intégrés aux locataires.

Comme l'ensemble a bénéficié d'un prêt remboursable et d'un prêt-subvention du FNCIL, le proposant a indiqué que le remboursement du prêt à long terme était leur principale préoccupation. Plus précisément, des préoccupations ont été soulevées quant à la possibilité d'obtenir un taux d'intérêt aussi bas au moment du renouvellement du prêt auprès de la SCHL. De plus, il a fait remarquer que le soutien au revenu offert dans le cadre du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées (POSPH) n'a augmenté que de 20 \$ au cours des dix dernières années. Étant donné que les locataires comptent sur le POSPH pour payer leur loyer, il craint que les futures augmentations du POSPH ne suffisent pas à couvrir les paiements du prêt ou que l'ensemble soit incapable de maintenir l'abordabilité pour ses locataires.

7.3.3 Efficacité énergétique

Constataction 10

Les ensembles financés par le FNCIL font l'objet d'un engagement à réduire la consommation d'énergie.

Respect de l'exigence d'efficacité énergétique

Selon les critères d'efficacité énergétique du FNCIL, les ensembles doivent réduire d'au moins 25 % la consommation d'énergie. Le Tableau 14 ci-dessous présente la gamme de cibles d'efficacité énergétique des ensembles approuvés et financés et montre qu'une majorité (91 %) des ensembles approuvés et financés respecteront ou dépasseront les exigences minimales d'efficacité énergétique du FNCIL.⁷⁷

⁷⁷ Parmi les huit ensembles visant une efficacité énergétique inférieure à 25 %, cinq ont demandé un assouplissement (deux projets de renouvellement, un projet de réparation et deux projets de construction). Bénéficiaire d'un « assouplissement » signifie que l'exigence publiée a été réduite ou supprimée, selon le cas, en raison de considérations particulières liées à un ensemble précis. Le tableau ne comprend pas 12 ensembles qui n'ont pas précisé de cible d'efficacité énergétique.

Tableau 14 : Nombre d'ensembles respectant les exigences d'efficacité énergétique

| % d'efficacité énergétique (cible) | Nombre d'ensembles (total) | Construction | Réparation | Renouvellement |
|------------------------------------|----------------------------|--------------|------------|----------------|
| <25 % | 8 | 6 | 1 | 1 |
| 25 à 40 % | 63 | 58 | 5 | |
| 41 à 55 % | 14 | 12 | 1 | 1 |
| 56 à 70 % | 3 | 3 | | |
| 71 à 85 % | 0 | | | |
| 86 à 100 % | 1 | 1 | | |

Les projets de construction financés par le FNCIL font l'objet d'un engagement de réduction moyenne de 33 % de la consommation d'énergie, alors que les projets de réparation et de renouvellement font l'objet d'un engagement de réduction moyenne de 32 %. Dans le volet Réparation et renouvellement, cinq ensembles étaient considérés comme faisant partie de la catégorie de logements nécessitant des réparations urgentes, dont un ne répondait pas aux critères.

Parmi les ensembles du tableau 14, 11 ont demandé un assouplissement consistant en deux réparations, un renouvellement et huit constructions. Parmi les ensembles ayant demandé un assouplissement, deux étaient situés dans des régions éloignées ou rurales.

Capacité de respecter les exigences d'efficacité énergétique

Comme il est indiqué à la [section 7.3.1](#), un peu plus de la moitié des répondants au sondage (21 sur 38 ou 55,3 %) ont déclaré avoir éprouvé au moins certaines difficultés à respecter l'exigence d'efficacité énergétique.

Dans ce groupe, cinq (23,8 %) étaient des centres d'hébergement et un (4,8 %) était un ensemble de logements de transition. Parmi les 15 répondants ayant déclaré avoir eu de la facilité à respecter l'exigence d'efficacité énergétique, 2 (13,3 %) étaient des centres d'hébergement et 2 (13,3 %) étaient des ensembles de logements de transition.

Selon les données du programme ci-dessus, 79 ensembles (78 %) ont dépassé l'exigence d'efficacité énergétique.

Par contre, sur les 41 ensembles approuvés et financés qui ont participé au sondage, 22 répondants (53,7 %) ont indiqué avoir dépassé les exigences minimales.

Cet écart est probablement dû au fait que ceux qui dépassaient légèrement l'exigence minimale de 25 % étaient peu susceptibles de déclarer l'avoir fait. De plus, 80 % de ces répondants ont indiqué que le soutien reçu dans le cadre du FNCIL les a aidés à dépasser les exigences.

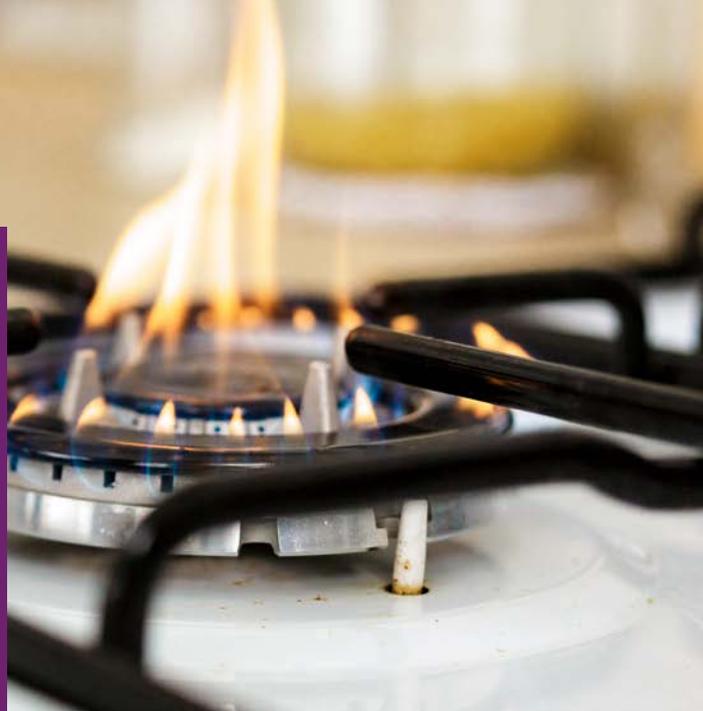
Étude de cas

Projet de construction – Critères d'efficacité énergétique

Un proposant au titre du FNCIL a reçu du financement dans le cadre du volet Construction pour produire un immeuble d'appartements qui seront disponibles pour les aînés autochtones, les personnes ayant des problèmes d'accessibilité et les familles vivant hors réserve.

Comme l'ensemble est situé en Colombie-Britannique, le proposant a eu de la difficulté à respecter les exigences d'efficacité énergétique du FNCIL. Il est important de souligner que le gaz naturel est souvent la source d'énergie privilégiée en Colombie-Britannique, car il est moins coûteux que l'hydroélectricité. Bien que le gaz naturel soit plus abordable que l'hydroélectricité, il est plus difficile pour les immeubles qui utilisent le gaz naturel d'être écoénergétiques. Le gaz naturel produit de grandes quantités de dioxyde de carbone et de GES, alors que l'hydroélectricité est une source d'énergie renouvelable qui génère rarement de la pollution. Même si le proposant a effectué d'importants investissements pour atteindre les résultats visés du FNCIL en matière d'efficacité énergétique, on a souligné que l'augmentation des coûts engagés pourrait avoir une incidence sur le niveau d'abordabilité offert aux locataires à long terme.

<https://infogram.com/natural-gas-vs-hydropower-1g8djp9oz57opyw> (en anglais seulement)



Défis auxquels font face les organismes sans but lucratif

La plupart des entrevues menées auprès des bénéficiaires du financement et des demandeurs non financés (les deux volets) ont souligné que les nombreuses exigences du FNCIL peuvent avoir une incidence sur leur capacité d'accéder au financement. Contrairement aux autres types de demandeurs, plusieurs bénéficiaires du financement sans but lucratif et demandeurs non financés ont indiqué qu'ils devaient souvent investir beaucoup de temps, de ressources et d'argent pour obtenir et soumettre les documents justificatifs que requiert la présentation d'une demande au titre du FNCIL, comme les rapports d'évaluation environnementale du site, les rapports d'analyse des sols et les rapports d'évaluation. Les exigences du FNCIL en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité font souvent augmenter les coûts des projets de construction, de réparation et de renouvellement, ce qui peut accroître la difficulté d'offrir une réduction plus importante des loyers exigés des locataires.

Toutefois, il est également important de mentionner que la mise en œuvre de rénovations écoénergétiques pourrait permettre de réaliser des économies à long terme. Effectuer des rénovations écoénergétiques dans des espaces habitables peut générer des retombées économiques positives pour les propriétaires d'immeubles sous forme d'économies d'énergie et de réduction des coûts d'entretien. Bien que les économies d'énergie et d'entretien ne soient généralement pas réalisées dans l'immédiat, elles

Constatation 11

Dans le cas des projets de réparation et de renouvellement, il arrive parfois que les investissements faits auparavant dans l'efficacité énergétique ne soient pas pris en compte dans l'évaluation de la capacité de l'ensemble à respecter cette exigence.

peuvent avoir une incidence considérable à long terme. Plus particulièrement, les ensembles d'habitation de grande taille obtiennent un meilleur rapport qualité-prix lorsqu'ils investissent dans des améliorations écoénergétiques, notamment au moyen de mesures plus efficaces pour l'éclairage, le chauffage, ventilation et climatisation, les murs, les fenêtres, la toiture, les portes et les systèmes d'alimentation en eau.

Tableau 15 : Économies possibles au moyen de rénovations⁷⁸

| Type de rénovations | Explication des rénovations | Économies réalisées (\$) |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Rénovations mineures | Une seule mesure prise | Jusqu'à 15 % |
| Rénovations majeures | Plusieurs mesures prises; plusieurs systèmes de l'immeuble sont touchés | 15 à 40 % |
| Rénovations en profondeur | Changements d'utilisation de l'espace, renouvellement ou modernisation de l'immeuble | Plus de 40 % |

Contribution du financement du FNCIL aux résultats en matière d'efficacité énergétique

Les résultats du sondage et des entrevues ont révélé que même si le financement du FNCIL permet aux proposants d'atteindre les cibles d'efficacité énergétique, il ne s'agit peut-être pas d'un incitatif direct. En effet, certains proposants s'efforcent déjà d'améliorer eux-mêmes l'efficacité énergétique. À titre d'exemple, les participants au sondage ont été invités à décrire de quelle façon leur ensemble aurait été touché s'ils n'avaient pas reçu de financement du FNCIL. Parmi les participants des 40 ensembles approuvés et financés qui ont répondu à cette question, 15 (37,5 %)

ont indiqué que leur ensemble aurait été moins écoénergétique, ce qui semble indiquer que les autres répondants (62,5 %) auraient continué d'atteindre les résultats fixés en matière d'efficacité énergétique sans le FNCIL. De plus, 6 des 19 bénéficiaires du financement (31,6 %) interrogés ont déclaré que leur ensemble aurait continué de respecter les exigences d'efficacité énergétique sans le financement du FNCIL, car elles étaient déjà intégrées à leur mandat organisationnel ou au mandat de l'ensemble. Ces constatations laissent donc entendre que le financement du FNCIL et les exigences du programme ne sont pas l'unique raison pour laquelle les proposants s'efforcent d'améliorer l'efficacité énergétique.

Différences et capacités régionales

Les entrevues menées auprès des bénéficiaires du financement ont révélé que le FNCIL peut tenir compte des différences et des capacités régionales en ce qui concerne les critères d'efficacité énergétique du programme. Par exemple, le gaz naturel est privilégié en Colombie-Britannique parce qu'il est peu coûteux par rapport à l'hydroélectricité. Cette préférence peut compliquer la tâche des demandeurs en Colombie-Britannique qui souhaitent respecter les exigences d'efficacité énergétique, et avoir une incidence sur le degré d'abordabilité qu'ils sont capables d'offrir à leurs locataires. Les ensembles situés dans le Nord éprouvent aussi des difficultés. Bien qu'un bénéficiaire du financement dans le Nord ait été en mesure de mettre en œuvre des mesures d'efficacité énergétique dans l'ensemble de son immeuble, il a quand même eu de la difficulté à respecter les exigences minimales du FNCIL parce qu'il devait utiliser un système de chauffage au diesel. Un responsable des programmes de la SCHL s'est fait l'écho des difficultés qu'éprouvent les communautés du Nord lorsqu'il s'agit d'améliorer l'efficacité énergétique. Par exemple, les panneaux solaires ne sont pas viables dans le Nord en raison des conditions météorologiques et des courtes périodes d'ensoleillement en hiver. Les ressources limitées, les conditions existantes et les coûts élevés constituent des obstacles qui empêchent les groupes des communautés du Nord d'atteindre ou de dépasser les exigences d'efficacité énergétique.

⁷⁸ <https://data.fcm.ca/documents/resources/gmf/sah-why-undertake-energy-efficiency-retrofits-gmf.pdf> (en anglais seulement)

De plus, les exigences d'efficacité énergétique du FNCIL pour les projets de réparation ou de renouvellement sont fondées sur un « scénario de référence » antérieur aux réparations ou au renouvellement, qui ne tient pas nécessairement compte des investissements faits auparavant dans l'efficacité énergétique d'un ensemble. Les ensembles ayant récemment bénéficié d'investissements dans l'efficacité énergétique pourraient avoir plus de difficulté à améliorer davantage leurs résultats pour respecter les exigences du FNCIL ou cette amélioration pourrait avoir une incidence sur la viabilité et l'abordabilité globales de l'ensemble.

7.3.4 Accessibilité

Respect des exigences en matière d'accessibilité

Parmi les 101 ensembles approuvés et financés qui ont été examinés dans le cadre de la présente évaluation, le pourcentage moyen total de logements qui seront

accessibles dans les immeubles des proposant est de 25 %, ce qui dépasse l'exigence minimale de 20 %.⁷⁹ Les projets de construction comptaient en moyenne 27 % de logements accessibles, alors que la moyenne des ensembles renouvelés et réparés était de 15 % (en excluant les cinq ensembles nécessitant des réparations urgentes qui ne sont pas obligés de respecter l'exigence minimale d'accessibilité). Le Tableau 16 ci-dessous montre dans quelle mesure les ensembles contribuent à l'accessibilité. Au total, 31 ensembles n'ont pas respecté les exigences minimales d'accessibilité, dont 14 ont demandé un assouplissement, sur lesquels 6 faisaient partie du volet Réparation et renouvellement.⁸⁰ De plus, parmi les ensembles qui ne répondaient pas à l'exigence d'accessibilité et qui ont bénéficié d'un assouplissement, deux étaient des centres d'hébergement situés dans des régions rurales ou nordiques, et deux étaient des centres d'hébergement ou des logements de transition en milieu urbain.

Tableau 16 : Contribution des ensembles aux exigences d'accessibilité⁸¹

| % de logements respectant l'exigence d'accessibilité | Nombre d'ensembles (total) | Construction | Réparation | Renouvellement |
|------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|------------|----------------|
| Réparation urgente | | | 5 | |
| <10 % | 22 | 15 | 2 | |
| 10 à 19 % | 10 | 9 | | 1 |
| 20 à 29 % | 36 | 31 | 2 | 1 |
| 30 à 39 % | 10 | 10 | | |
| 40 à 49 % | 4 | 4 | | |
| 50 à 100 % | 17 | 17 | | |

⁷⁹ Ce pourcentage moyen a été calculé d'après les données de 85 des 101 ensembles approuvés et financés, car il excluait ceux qui n'ont pas précisé de pourcentage pour les logements accessibles dans leur immeuble.

⁸⁰ Données du programme tirées du système GRC. Il est possible que, pour les 17 ensembles qui ne répondaient pas aux critères sans assouplissements, les renseignements aient été entrés incorrectement dans la base de données.

⁸¹ Données non entrées dans la base de données du programme dans le système GRC pour deux ensembles.

Constataion 12

Les projets de réparation ont eu de la difficulté à respecter les exigences d'accessibilité.

Défis associés au respect des critères d'accessibilité

Comme il est indiqué à la [section 7.3.1](#), le sondage mené auprès des demandeurs retenus indique que les 2 projets de réparation ont éprouvé les plus grandes difficultés à respecter l'exigence d'accessibilité par rapport aux 14 (47 %) projets de construction et à aucun des projets de renouvellement. C'est d'ailleurs ce que confirment les entrevues avec des intervenants clés. Comme il est décrit à la [section 7.3.1](#), les entrevues menées auprès des bénéficiaires du financement, des demandeurs non admissibles et des responsables des programmes de la SCHL ont souligné qu'il peut être particulièrement difficile pour les demandeurs du volet Réparation et renouvellement de respecter les exigences d'accessibilité du programme. En effet, la structure de l'immeuble existant peut faire en sorte qu'une grande partie de ses logements puissent difficilement répondre aux normes d'accessibilité. Cette situation est souvent attribuable aux bilans coûts-avantages négatifs associés à l'apport de changements importants à un immeuble existant. Quelques autres demandeurs non financés ont souligné qu'il est particulièrement difficile pour les organismes sans but lucratif d'assumer un niveau élevé de risque lié à l'ensemble, y compris d'apporter des modifications à l'accessibilité de leur ensemble en attendant une décision de la SCHL. De plus, les exigences actuelles du FNCIL en matière d'accessibilité sont axées sur l'accessibilité physique. Les entrevues menées auprès des bénéficiaires du financement et des responsables des programmes de la SCHL ont montré que les personnes ayant une déficience n'ont pas toujours besoin que des améliorations physiques soient apportées à l'immeuble pour répondre à leurs exigences particulières en matière d'accessibilité.

Les exigences actuelles du FNCIL en matière d'accessibilité sont également axées sur l'accessibilité physique et ne tiennent pas nécessairement compte des autres types de mesures d'adaptation dont pourraient avoir besoin les personnes ayant des troubles d'apprentissage, les personnes sourdes ou malentendantes ou les personnes ayant une déficience visuelle.

Parmi les 16 répondants au sondage qui ont déclaré avoir eu de la difficulté à respecter l'exigence d'efficacité énergétique, 2 (12,5 %) étaient des centres d'hébergement et 1 (6,3 %) était un ensemble de logements de transition. Parmi les 16 répondants au sondage qui ont déclaré avoir eu de la facilité à respecter l'exigence d'efficacité énergétique, 4 (25 %) étaient des centres d'hébergement et 2 (12,5 %) étaient des ensembles de logements de transition. Ces résultats laissent entendre que les centres d'hébergement et les ensembles de logements de transition sont moins susceptibles de déclarer avoir de la difficulté à respecter cette exigence que les autres types d'ensembles.

7.3.5 Viabilité financière

Constataion 13

Le financement provenant du FNCIL et des partenaires de l'ensemble est essentiel à la viabilité financière des ensembles de logements abordables. En moyenne, les tiers contribuent davantage que la SCHL au coût par logement.

Réponse aux critères de viabilité financière

Les ensembles du FNCIL doivent démontrer leur viabilité financière, plus particulièrement leur capacité financière et opérationnelle à mener le projet à terme. Selon les données disponibles sur le programme, 84 des 101 ensembles qui ont été examinés dans le cadre de la présente évaluation ont obtenu le coefficient

de couverture de la dette requis, les données relatives aux autres ensembles n'étaient pas disponibles.^{82,83} Les ensembles du FNCIL dépendent souvent du financement provenant de tiers contributeurs en plus de celui de la SCHL. Le tableau qui suit présente

la moyenne des contributions de tiers versées aux bénéficiaires du financement par rapport aux contributions de la SCHL. Le Tableau 17 montre qu'en moyenne, les tiers contributeurs fournissent plus de financement aux ensembles que la SCHL.

Tableau 17 : Comparaison des prêts et des contributions de la SCHL et de tiers

| | Coût total moyen par ensemble | Coût total moyen par logement | Coût total moyen par logement pour la SCHL (\$) | Coût total moyen par logement pour la SCHL (en % du coût total moyen par logement) | Coût total moyen par logement pour un tiers | Financement moyen par un tiers en pourcentage du coût total moyen par logement |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Construction | 35 104 958 \$ | 303 407 \$ | 120 698 \$ | 39 % | 179 339 \$ | 59 % |
| Réparation | 17 163 851 \$ | 59 735 \$ | 16 503 \$ | 27 % | 37 453 \$ | 63 % |
| Renouvellement | 10 001 338 \$ | 338 742 \$ | 103 552 \$ | 30 % | 184 457 \$ | 54 % |

Remarque : Les pourcentages ont été calculés en divisant la contribution moyenne par le coût total moyen par logement.⁸⁴

Contributions financières des partenaires de l'ensemble

La fourchette des contributions financières provenant des partenaires de l'ensemble variait, comme le montre le Tableau 18 ci-dessous. La plupart des ensembles ont reçu des contributions financières inférieures à 5 millions de dollars, suivis d'ensembles se situant

dans une fourchette de 5 à 14,99 millions de dollars. Cinq ensembles ont également reçu un financement de plus de 30 millions de dollars de la part de partenaires.

⁸² Données du programme tirées du système GRC. Les données relatives à 16 ensembles n'ont pas été entrées dans la base de données du système GRC où une valeur de « 0 » leur a été attribuée. Parmi les autres ensembles, un ne répondait pas aux critères.

⁸³ Des 101 ensembles qui ont été examinés dans le cadre de la présente évaluation, 30 ont demandé un assouplissement lié à l'accessibilité, à l'abordabilité, à l'efficacité énergétique, aux prêts et/ou aux contributions, aux partenariats ou à d'autres exigences, ce qui pourrait avoir une incidence ultérieure sur la capacité de l'ensemble à répondre aux critères de viabilité financière. Bénéficier d'un « assouplissement » signifie que l'exigence publiée a été réduite ou supprimée, selon le cas, en raison de considérations particulières liées à un ensemble précis.

⁸⁴ La somme des pourcentages ne correspond pas à 100 % en raison des données manquantes. Ces données manquantes font en sorte que les contributions moyennes de la SCHL et du tiers ne correspondent pas exactement au coût total moyen par logement, la somme des pourcentages n'atteint donc pas 100 %.

Tableau 18 : Fourchette des contributions financières provenant des partenaires de l'ensemble

| Fourchette des contributions provenant des partenaires de l'ensemble (\$) | Financement moyen de l'ensemble | Nombre d'ensembles |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| 0 à 4,99 M\$ | 9 139 860 \$ ⁸⁵ | 57 |
| 5 à 9,99 M\$ | 14 007 384 \$ | 20 |
| 10 à 14,99 M\$ | 18 982 825 \$ | 10 |
| 15 à 19,99 M\$ | 25 145 743 \$ | 6 |
| 20 à 24,99 M\$ | 50 443 250 \$ | 2 |
| 25 à 29,99 M\$ | S. o. | 1 |
| Plus de 30 M\$ | 1 300 590 023 \$ | 5 |
| Total | | 101 |

Contribution du financement du FNCIL à l'abordabilité du logement

Quelques personnes interrogées ont souligné qu'elles auraient eu beaucoup de difficulté à achever leur ensemble sans les contributions du FNCIL. On a fait observer que les contributions du FNCIL soutiennent l'agrandissement des ensembles, aident à recueillir des fonds auprès des donateurs et permettent aux ensembles d'offrir un soutien supplémentaire à leurs locataires, notamment du soutien aux personnes ayant des problèmes de dépendance, des médicaments et du personnel infirmier pour les bénéficiaires du financement, dans le cadre du volet Construction et du volet Réparation et renouvellement. Deux bénéficiaires du financement ont affirmé que les prêts-subventions

accordés dans le cadre du programme ont eu une incidence positive sur leur capacité de mener à bien leur projet de réparation. Sans le financement du FNCIL, il aurait été pratiquement impossible de réaliser les projets de réparation et ils auraient connu d'importants retards. De plus, 78,0 % des répondants au sondage étaient d'avis que leur ensemble ne serait pas financièrement viable sans le soutien du FNCIL. En outre, 79,4 % des répondants ont indiqué que la viabilité financière accrue était l'un des avantages découlant des partenariats qu'ils ont créés pour leur ensemble du FNCIL. Les bénéficiaires du financement et les spécialistes de la SCHL ont affirmé que le FNCIL a grandement contribué à la viabilité des ensembles, parce qu'il a permis d'atteindre les résultats ciblés. Par exemple, quelques personnes interrogées ont mentionné que le soutien du FNCIL offert à leur ensemble leur a permis d'offrir des loyers abordables aux locataires. La contribution a eu une incidence directe sur les prix des loyers qu'assument les locataires et l'ensemble n'a pas eu à dépendre d'un prêt ayant un taux d'intérêt supérieur pour maintenir l'abordabilité pour ses locataires. Deux bénéficiaires du financement ont déclaré avoir été en mesure de tirer parti du financement reçu dans le cadre du FNCIL pour améliorer les caractéristiques de leur immeuble ainsi que les services sociaux afin d'encourager davantage l'inclusion sociale de leurs locataires.

Il a également été mentionné que l'éventail de niveaux et de types de financement offerts pour les ensembles varient d'une province à l'autre. De nombreux facteurs de confusion compliquent les comparaisons entre les régions, les provinces et les territoires. D'après le peu de preuves examinées à ce sujet, le comité d'évaluation a fait remarquer que la SCHL cherche, autant que possible, à conserver un équilibre entre ces divers facteurs dans ses affectations du financement du FNCIL afin qu'elles soient pertinentes pour les différents coûts propres à l'emplacement respectif d'un ensemble particulier.

⁸⁵ Parmi les ensembles indiqués dans ce tableau, les données sur le montant total du financement n'ont pas été entrées dans la base de données du programme du système GRC pour 28 ensembles.

7.3.6 Partenariats

Constatation 14

La conception du FNCIL facilite les partenariats, et le financement du FNCIL accroît la crédibilité des ensembles.

Au cours des entrevues avec des intervenants clés, plusieurs bénéficiaires du financement ont souligné que le fait de recevoir du financement de la SCHL avait accru la crédibilité de leur ensemble et montré à d'autres partenaires potentiels que l'organisation proposante avait fait preuve de diligence raisonnable pour respecter les exigences du FNCIL. Ce financement a renforcé la confiance des partenaires potentiels envers l'ensemble de l'organisation proposante, ce qui s'est traduit par une plus grande volonté de collaborer ou de contribuer financièrement à l'ensemble. Un bénéficiaire du financement a précisé qu'après que la SCHL ait confirmé son financement, il a pu recevoir des dons supplémentaires de donateurs et d'organismes privés pour soutenir les charges opérationnelles de son ensemble. Un autre bénéficiaire a mentionné que le financement qu'il a reçu du gouvernement fédéral a facilité l'obtention du soutien de la municipalité et de la province, et qu'en fin de compte, il a réussi à atteindre son objectif de financement plus rapidement que prévu.

Parmi les répondants au sondage, 63 % ont indiqué que leurs partenariats existaient déjà. Dans une situation hypothétique où les ensembles approuvés et financés n'auraient pas reçu de financement du FNCIL, seulement 4 % des répondants ont déclaré qu'ils n'auraient pas de partenaires. Il semble donc que même si le FNCIL facilite les partenariats, il est probable que celui-ci n'incite pas toujours directement les organisations proposantes à créer des partenariats. Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer, notamment le fait que la plupart des demandeurs du FNCIL sont des organismes sans but lucratif qui, dans bien des cas, connaissent déjà bien la collaboration et la création de partenariats, car il s'agit d'un aspect courant de leurs activités quotidiennes. Les projets de production ou de réparation de logements abordables sont également

coûteux et souvent difficiles à réaliser sans le soutien de plusieurs volets de financement pour en assurer la viabilité financière.

Constatation 15

La plupart des partenariats d'ensemble sont créés avec un ou plusieurs ordres de gouvernement et peuvent prendre la forme d'un soutien financier ou non financier. Les bénéficiaires du financement et les demandeurs non financés ont souligné certaines difficultés en ce qui a trait au maintien des partenariats provinciaux et territoriaux.

Avantages des partenariats

Selon les données internes sur le programme, la plupart des partenariats d'ensemble sont créés avec un ou plusieurs ordres de gouvernement (municipal, provincial/territorial et fédéral) et prennent la forme de contributions en capital, de financement d'exploitation ou de soutien en nature ou non financier, comme une renonciation aux droits d'aménagement et des remboursements de taxes. De nombreux ensembles ont reçu des contributions de donateurs privés.

Plusieurs bénéficiaires du financement ont indiqué qu'en plus de créer des partenariats dans le but de recevoir du soutien financier, ils ont aussi pu s'associer à des organismes communautaires et à des fournisseurs de services afin d'offrir des services de soutien sur place à leurs locataires. Ces services de soutien comprenaient des conseils, des repas, des programmes de prévention de l'itinérance, des activités de sensibilisation du public, de la formation professionnelle et du soutien au processus d'immigration. Par exemple, une organisation proposante s'est associée à un organisme de services de santé mentale pour offrir des services de soutien dans l'immeuble tout en percevant un loyer, ce qui crée une source de revenus supplémentaire pour le proposant. Un autre bénéficiaire a reconnu la nécessité de mieux servir les Autochtones. Il s'est donc associé

à un fournisseur de services autochtones et a attribué plusieurs de ses logements à des Autochtones. Ce partenariat lui a permis de réaliser l'inclusion sociale et de soutenir les populations vulnérables.

Les entrevues ont également confirmé que les bénéficiaires ont pu élargir leur expertise, leurs connaissances et leur réseau au moyen des partenariats. Un bénéficiaire du financement a souligné que grâce à ses partenariats, il a obtenu du soutien aux locataires sur place et a aussi pu trouver des locataires pour occuper

les logements réservés dans l'immeuble. L'organisation partenaire a été en mesure de communiquer avec son réseau pour trouver des personnes ayant besoin de mesures d'adaptation qui correspondaient au groupe cible de l'organisation proposante.

On a demandé aux répondants au sondage d'indiquer les entités avec lesquelles ils se sont associés pour les besoins de leur ensemble du FNCIL. Le tableau qui suit montre la fréquence des réponses au sondage pour tous les types de partenariats.⁸⁶

Tableau 19 : Types de partenariat

| | Répondants au sondage qui se sont associés à ce groupe | |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| | Nombre de répondants au sondage | Pourcentage de répondants au sondage |
| Gouvernement provincial ou territorial | 25 | 71,4 % |
| Administration municipale | 23 | 65,7 % |
| SCHL (autre volet de financement) | 17 | 48,6 % |
| Gouvernement fédéral du Canada | 15 | 42,9 % |
| Organisme sans but lucratif | 14 | 40,0 % |
| Autre | 6 | 17,1 % |
| À but lucratif ou privé | 4 | 11,4 % |
| Groupe autochtone | 3 | 8,6 % |
| Gouvernement autochtone | 1 | 2,9 % |

Sur les 34 répondants au sondage, 97,1 % ont indiqué que les partenariats avec le FNCIL avaient procuré des avantages à leur ensemble. Les répondants ont mentionné les avantages suivants :

- 79 % ont signalé une viabilité financière accrue;
- 47 % ont indiqué avoir reçu de l'aide pour respecter les exigences du FNCIL;
- 35 % ont indiqué avoir reçu de l'aide à la conception ou à la construction;
- 35 % ont mentionné une viabilité accrue.

Inconvénients et défis des partenariats

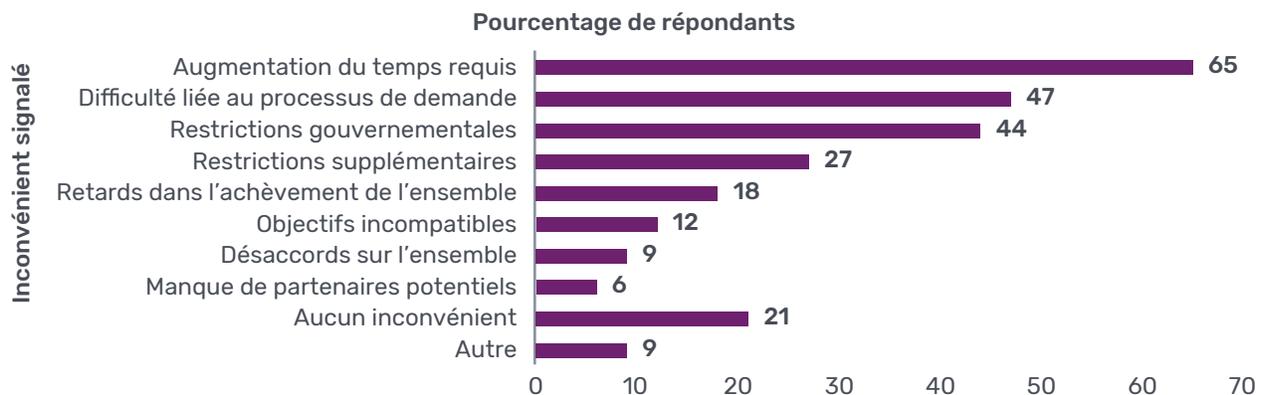
Bien que les bénéficiaires du financement aient indiqué que les partenariats présentent plusieurs avantages, certains inconvénients ont été relevés. Pour les 34 ensembles approuvés et financés qui étaient visés par le sondage, et pour lesquels des inconvénients ont été signalés en lien avec la création de partenariats, le principal inconvénient était l'augmentation du temps requis et la difficulté accrue à mener à bien le processus de demande (voir la figure 4). Le deuxième inconvénient

⁸⁶ Nombre de répondants = 35

des partenariats le plus fréquemment signalé était les restrictions supplémentaires liées au respect des exigences relatives à la demande. Il convient également

de noter que 21 % des répondants au sondage ont affirmé qu'ils ne voyaient aucun inconvénient à la création de partenariats.

Figure 4 : Inconvénients des partenariats



Les intervenants clés interrogés ont également relevé trois principaux défis liés aux partenariats provinciaux ou territoriaux.

1. Conformité aux exigences provinciales ou territoriales

Les demandeurs non financés, les bénéficiaires du financement ainsi que les spécialistes et la haute direction de la SCHL ont fait remarquer que les exigences du programme du FNCIL ne correspondent pas nécessairement à celles des provinces ou des territoires. Par exemple, les critères d'efficacité énergétique appliqués par la SCHL, la Colombie-Britannique et la Ville de Vancouver ne sont pas harmonisés et se contredisent parfois. Ce manque d'harmonisation peut inciter le demandeur à engager des coûts supplémentaires pour respecter les différents critères afin d'obtenir du financement auprès des trois sources. Lorsqu'une province impose des exigences en matière d'efficacité énergétique ou d'accessibilité, les exigences du programme du FNCIL sont perçues comme étant plus strictes et donc plus coûteuses que les exigences provinciales. Les exigences plus coûteuses du FNCIL peuvent réduire l'abordabilité et la viabilité d'un ensemble. On a fait

remarquer que la SCHL ne contribue peut-être pas autant à l'immeuble que les partenaires de l'ensemble parce qu'elle exige des dépenses supplémentaires pour l'efficacité énergétique ou l'accessibilité.

2. Calendrier de versement du financement

Depuis le lancement de ce programme, la SCHL a déployé des efforts considérables pour simplifier les processus du FNCIL et accroître leur efficacité opérationnelle. Au cours de la dernière année, le programme a mis en œuvre des changements visant à réduire de 50 % la durée de traitement des demandes (entre le moment de la soumission de la demande par le demandeur et la réception d'un contrat de prêt).⁸⁷ Malgré ces gains, les entrevues menées auprès des bénéficiaires du financement et des responsables des programmes de la SCHL ont révélé qu'il est possible d'améliorer davantage le calendrier de versement des fonds par la SCHL. Plusieurs bénéficiaires du financement ont mentionné que le calendrier de versement des fonds de la SCHL s'harmonise souvent mal avec celui d'une province ou d'un territoire, de sorte que l'organisation proposante peut se retrouver « prise au milieu » à tenter de gérer les partenariats entre plusieurs

⁸⁷ Charte d'amélioration des processus du FNCIL (en anglais seulement).

ordres de gouvernement et d'autres organisations partenaires. Quelques personnes interrogées ont aussi indiqué avoir rencontré des difficultés lorsque la SCHL et la province attendaient que l'autre partie verse ses fonds avant de verser les siens. Les défis associés aux divers calendriers de versement des fonds des différentes administrations étaient plus marqués pour les organismes sans but lucratif. Bon nombre d'entre eux ne disposaient pas des fonds de trésorerie nécessaires pour entreprendre de nouvelles négociations avec la SCHL et d'autres bailleurs de fonds à propos des détails de l'ensemble.

3. Cumul du financement

Les entrevues menées auprès des responsables des programmes de la SCHL, des bénéficiaires du financement, des partenaires de l'ensemble et des organismes d'habitation communautaires ont révélé que le cumul du financement provincial ou territorial avec le financement fédéral présente un défi pour les organisations proposantes depuis la signature des ententes bilatérales entre les provinces et les territoires et le gouvernement fédéral. Les intervenants clés avaient l'impression que si les provinces et les territoires cumulent leur financement avec celui du FNCIL, le nombre de logements créés, réparés ou renouvelés sera comptabilisé dans le FNCIL (c.-à-d. que les logements pourraient ne pas être pris en compte dans l'atteinte des cibles fixées dans les ententes bilatérales afin d'éviter une double comptabilisation). Cette idée peut parfois conduire à une disposition moins grande à investir dans un ensemble de la part des provinces et des territoires, ce qui pose quelques difficultés aux proposants. Plusieurs personnes interrogées ont indiqué que le respect des ententes bilatérales est la principale priorité des provinces et des territoires, de sorte qu'ils sont moins portés à cumuler leur financement avec celui du FNCIL. La recherche d'un partenaire, autre que la province ou le territoire, peut être une source de pressions et de difficultés supplémentaires pour les organisations proposantes, en particulier pour les organismes sans but lucratif qui doivent recourir à plusieurs sources de financement pour assurer la viabilité et l'abordabilité de l'ensemble.

Les trois défis mentionnés ci-dessus peuvent avoir une incidence négative sur la viabilité et l'abordabilité d'un ensemble. De nombreux demandeurs du FNCIL sont de petits organismes sans but lucratif qui ont souvent peu de temps, de ressources et de capacités à consacrer à la négociation d'ententes de financement, à la coordination des partenaires de l'ensemble et à la prise en charge des problèmes de trésorerie.

7.3.7 Inclusion sociale

Constatation 16

Le FNCIL encourage la proximité des commodités et des services pour les ensembles. Il est plus difficile pour les ensembles situés en région éloignée ou rurale de respecter les exigences du FNCIL en matière de proximité.

Selon les données internes du programme, la proximité moyenne des transports en commun pour le parc de logements abordables neufs, renouvelés et réparés était de 5,09 kilomètres⁸⁸ pour tous les ensembles et 83 % d'entre eux se trouvaient à moins d'un kilomètre des transports en commun, la distance moyenne étant de 0,5 kilomètre pour les ensembles situés dans les centres urbains. Parmi les ensembles approuvés et financés pour lesquels des résultats liés à la proximité des commodités ont été signalés, il a été établi que 8 des 19 ensembles (42 %) situés dans les régions nordiques, éloignées ou rurales respectaient les exigences du FNCIL en matière de proximité des commodités. À titre comparatif, les 62 ensembles (100 %) situés dans les centres urbains respectaient les exigences du FNCIL en matière de proximité des commodités. Cet écart s'explique sans doute par la plus grande difficulté d'accès aux commodités dans les banlieues ainsi que dans les régions rurales et éloignées.⁸⁹

⁸⁸ Ces données ne comprennent pas les ensembles approuvés et financés qui n'ont pas précisé de distance pour se rendre aux transports en commun.

⁸⁹ <https://www.theglobeandmail.com/canada/article-when-it-comes-to-liveable-neighbourhoods-theres-a-wide-divide-in/> (en anglais seulement)

Les données du programme interne de la SCHL montrent que parmi les ensembles approuvés et financés qui ont été examinés dans le cadre de la présente évaluation, bon nombre d'entre eux ont donné lieu à la création de partenariats avec des organisations externes pour offrir des services de soutien sur place aux locataires, ce qui a réduit à zéro kilomètre la proximité moyenne des soutiens et des services qui facilitent l'inclusion sociale et économique.

Le FNCIL encourage l'inclusion des populations vulnérables de plusieurs façons. Les composantes de l'inclusion sociale sont intégrées à la conception du programme. Les demandes obtiennent une note plus élevée si plus de 50 % des logements du demandeur sont destinés à répondre aux besoins des groupes prioritaires ou des populations vulnérables, et s'il compte offrir du soutien et des services intégrés à temps plein sur place aux locataires.

Constatation 17

Le FNCIL permet de réaliser l'inclusion sociale grâce à l'importance générale qu'accorde le programme au soutien des populations vulnérables.

Ensembles réservés aux populations vulnérables

La plupart des ensembles financés par le FNCIL favorisent l'inclusion des populations vulnérables en offrant expressément leurs logements aux populations prioritaires, notamment les aînés, les anciens combattants, les personnes fuyant une situation de violence fondée sur le sexe, les personnes ayant une déficience physique ou développementale, les Autochtones, les personnes racisées, les personnes LGBTQ2S+, les jeunes et les personnes qui immigreront au Canada.

Parmi les répondants au sondage, les trois populations les plus ciblées des 35 ensembles approuvés et financés pour lesquels ces populations ont été indiquées étaient les aînés (62,9 %), les personnes en situation d'itinérance (57,1 %) et les personnes ayant une déficience (54,3 %). Le Tableau 20 ci-dessous présente une répartition détaillée des réponses au sondage.

Tableau 20 : Populations prioritaires cibles selon les répondants au sondage

| Population prioritaire | Nombre d'ensembles | Pourcentage des ensembles |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Aînés | 22 | 62,9 % |
| Personnes en situation d'itinérance | 20 | 57,1 % |
| Personnes ayant une déficience physique ou développementale | 19 | 54,3 % |
| Personnes ayant des problèmes de santé mentale ou de dépendance | 17 | 48,6 % |
| Femmes et enfants* | 17 | 48,6 % |
| Autochtones | 12 | 34,3 % |
| Personnes survivantes fuyant une situation de violence fondée sur le sexe ou de violence familiale | 11 | 31,4 % |
| Jeunes adultes | 11 | 31,4 % |
| Communautés racisées | 8 | 22,9 % |
| Personnes immigrantes (y compris les personnes réfugiées) | 8 | 22,9 % |
| Personnes LGBTQ2+ | 8 | 22,9 % |
| Anciens combattants | 6 | 17,1 % |

*Les femmes et les enfants ne font pas partie des groupes de populations prioritaires de la SNL.

Parmi les 40 répondants au sondage qui ont indiqué de quelle manière leur ensemble aurait été touché s'ils n'avaient pas reçu de financement du FNCIL, 17,5 % ont précisé que leur ensemble aurait été moins axé sur les populations prioritaires. Il semble donc que le financement ou les exigences du FNCIL n'aient pas nécessairement incité directement les organisations proposantes à cibler des populations vulnérables particulières et qu'elles ciblent plutôt ces populations pour d'autres raisons. La raison peut être que la plupart des ensembles qui ont obtenu du financement sont dirigés par des organismes sans but lucratif, dont bon nombre ont déjà pour mission ou mandat de servir les populations vulnérables dans leurs collectivités. Les bénéficiaires du financement interrogés ont toutefois indiqué qu'ils étaient en mesure de fournir des services à un plus grand nombre de personnes ou d'améliorer la qualité et l'étendue de leurs services et soutiens grâce au financement du FNCIL.

Constataion 18

Les responsables des programmes de la SCHL offrent du soutien pour surmonter les défis auxquels peuvent faire face les ensembles de logements pour les Autochtones du FNCIL.

Défis auxquels font face les groupes autochtones et du Nord

Les 10 ensembles de logements situés dans des communautés autochtones et nordiques qui ont été examinés dans le cadre de la présente évaluation répondent aux critères d'abordabilité ou les dépassent, et 8 ensembles respectent les exigences en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité.

Il a toutefois été signalé durant les entrevues avec des intervenants clés que les ensembles de logements pour les communautés autochtones et nordiques font souvent face à des défis particuliers lorsqu'ils tentent de répondre aux critères. Quelques responsables des programmes de la SCHL ont souligné que les exigences du programme du FNCIL ne correspondent pas nécessairement aux besoins et aux contextes des fournisseurs de logements autochtones dans les réserves, le Nord et les centres urbains. Par exemple, on a fait remarquer que les Premières Nations dans les réserves veulent accorder la priorité à la santé et à la sécurité lorsqu'elles aménagent ou renouvellent des logements plutôt qu'à l'amélioration de l'accessibilité ou de l'efficacité énergétique.

En 2019, la SCHL a créé une équipe de spécialistes qui soutiennent les demandeurs d'organisations et de groupes autochtones et du Nord. Ce soutien a permis à l'organisation de mieux comprendre les besoins particuliers des organisations et des groupes autochtones et du Nord et d'y répondre lors de l'évaluation des demandes. Des assouplissements relatifs à l'ensemble sont autorisés, selon le cas, à l'égard de l'efficacité énergétique et de l'accessibilité. Les personnes interrogées des trois ensembles de logements pour les communautés autochtones et nordiques, dans le cadre de la présente évaluation, ont tous bénéficié d'assouplissements des critères d'accessibilité ou d'efficacité énergétique. Toutefois, les entrevues menées auprès des responsables des programmes de la SCHL ont révélé que le programme continue d'obtenir une participation limitée de la

part des groupes autochtones et du Nord. Ce faible niveau de participation peut s'expliquer par le fait que le processus de demande du FNCIL exige d'avoir une capacité organisationnelle et du temps pour remplir la demande et les documents. Cependant, de nombreuses organisations autochtones et du Nord, un peu comme c'est le cas pour les organismes sans but lucratif, n'ont pas les ressources ni les capacités nécessaires pour préparer une demande complexe et des documents justificatifs.

Étude de cas

Projet de construction - Région du Nord

Un proposant au titre du FNCIL établi dans une région du Nord a reçu du financement du FNCIL dans le cadre du volet Construction. L'ensemble est destiné à répondre aux besoins des personnes en situation d'itinérance, en particulier dans les communautés du Nord. Afin de soutenir les locataires, l'ensemble a mis en œuvre des mesures de soutien et des services intégrés sur place à temps plein.

Le proposant a réussi à autofinancer une partie de l'ensemble proposé tout en remplissant sa demande et en attendant de recevoir le financement initial de la SCHL et celui du FNCIL. Comme il s'agit d'un ensemble situé dans le Nord, le proposant a éprouvé certaines difficultés avec le processus de demande. Par exemple, étant donné que la bande passante Internet est limitée dans le Nord, l'organisation a dû soumettre une demande sur papier. Pendant le processus de demande, la SCHL a reconnu le fait que les organisations du Nord comme celle-ci ont peu de temps, de ressources, de capacités et d'accès à une expertise professionnelle, ce qui complique davantage la soumission d'une demande.



7.3.8 Incidence économique

Constatation 19

Le FNCIL devrait permettre l'apport d'une contribution d'environ 2,7 à 3 milliards de dollars à l'économie et la création de 25 300 à 28 500 emplois.

Le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada a été utilisé pour évaluer l'incidence économique du FNCIL. Dans le modèle, les multiplicateurs d'entrées-sorties de Statistique Canada servent à estimer l'incidence économique globale. 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 pour la construction résidentielle. Le multiplicateur utilisé dans le cadre de cette analyse est fondé sur les données de l'économie canadienne de 2017.⁹⁰ Pour en savoir plus sur la méthodologie appliquée, veuillez consulter l'annexe D. Il est important de noter que les hypothèses suivantes sous-tendent cette analyse :

- Les estimations budgétaires de l'ensemble étaient présumées comprises dans un montant important du coût budgétaire final. Ce qui signifie que les estimations des coûts pour éventualités sont présumées être réalisées. Comme les estimations budgétaires de l'ensemble étaient parfois données dans une fourchette, les constatations sont donc présentées sous forme de fourchette.
- La chaîne d'approvisionnement du secteur de la construction résidentielle, pour toutes les années visées par la présente analyse, était comparable à celle sur laquelle sont fondés les multiplicateurs d'entrées-sorties de 2017.

- Les budgets estimés présentent des répartitions des coûts accessoires et des coûts essentiels semblables aux moyennes du secteur, sur lesquelles étaient fondés les multiplicateurs d'entrées-sorties de 2017.
- Les budgets pour l'année de la demande qu'ont présentés des demandeurs au titre du FNCIL ont été estimés en fonction de la valeur en dollars de l'année de la présentation de la demande.
- L'année où le prêt a été approuvé est l'année au cours de laquelle l'ensemble a été construit (c.-à-d. la même année où les fonds sont dépensés).⁹¹
- La différence entre l'utilisation des données de l'exercice financier et des multiplicateurs de l'année civile n'est pas importante.
- Certaines demandes au titre du FNCIL comportent une composante commerciale; pour faciliter les calculs, tous les coûts ont été présumés liés au secteur de la construction résidentielle. Il est à noter que l'application d'un test de sensibilité au secteur de la construction commerciale n'a pas changé les résultats de façon importante.
- En raison des contraintes relatives au temps et à la portée, cette étude n'a pas pris en compte d'autres résultats dans le cadre de l'estimation de l'incidence économique. En d'autres termes, si le programme de la SNL n'existait pas, certains de ces aménagements auraient peut-être quand même été construits (ou auraient été plus petits, construits à une date ultérieure, etc.); ces aménagements n'ont pas été retirés de l'incidence économique totale du programme. Par conséquent, cette analyse a permis d'exposer de quelle façon les programmes de la SNL ont permis de soutenir la construction pertinente.
- Par ailleurs, les fonds du FNCIL constituaient souvent une part du financement accordé à ces ensembles. Par conséquent, cette analyse indique clairement que le FNCIL a favorisé une incidence économique, puisque c'était l'une des contributions financières de la plupart des ensembles.

⁹⁰ Les multiplicateurs sont publiés avec un décalage de trois à quatre ans par rapport à aujourd'hui.

⁹¹ Cette hypothèse aurait probablement une incidence négligeable sur les résultats de l'étude.

Le FNCIL devrait apporter une vaste gamme d'avantages économiques partout au Canada. Vous trouverez ci-dessous une description de chacun de ces avantages, suivie de renseignements concernant les effets sur le produit intérieur brut et l'emploi. Sauf indication contraire, toutes les valeurs en dollars sont indexées selon les valeurs équivalentes de 2020, et toutes les valeurs présentées sont nationales.

Emploi : Grâce au financement engagé au cours de la période visée par l'étude, le FNCIL devrait permettre de créer de 11 100 à 12 500 emplois directement dans le secteur, ce qui soutient de 8 800 à 9 900 emplois supplémentaires au sein des industries qui l'approvisionnent et de 5 400 à 6 100 autres emplois associés à la dépense de revenus d'emploi provenant du secteur de la construction résidentielle. Une analyse et une explication détaillées des effets sur l'emploi sont présentées dans la section qui suit.

Produit intérieur brut (PIB) : Le PIB est une mesure de la valeur qu'ajoute le secteur résidentiel à l'économie locale. Grâce au financement engagé au cours de la période visée par l'étude, le FNCIL devrait permettre l'apport d'une contribution d'environ 1,2 à 1,3 milliard de dollars directement à l'économie, de 0,9 à 1,0 milliard de dollars par le jeu de l'effet indirect des fournisseurs sur le secteur et de 0,6 à 0,7 milliard de dollars supplémentaires à l'économie du fait de la dépense de revenus d'emploi. Au total, le FNCIL devrait permettre l'apport de 2,7 à 3,0 milliards de dollars en PIB direct potentiel à l'économie. Une analyse et une explication détaillées des effets sur le PIB sont présentées dans la section qui suit.

Incidence économique actuelle

L'analyse fournit les estimations des avantages économiques que procurera le secteur du financement de la construction résidentielle au chapitre du PIB et de l'emploi par l'entremise du FNCIL. Chacun de ces facteurs est composé d'effets directs (emplois et valeur ajoutée

créés directement par le secteur de la construction résidentielle), d'effets indirects (emplois et valeur ajoutée générés par les fournisseurs du secteur de la construction résidentielle) et d'effets induits (incidence de la dépense de revenus d'emploi provenant du secteur de la construction résidentielle). Ces trois types d'effets sont décrits plus en détail à l'[annexe D](#).

En plus des effets économiques quantitatifs indiqués ci-dessus, il se peut également que des effets économiques qualitatifs n'aient pas été pris en compte dans le cadre de cette analyse. Ces données ne sont pas facilement accessibles.

- **Abordabilité :** Grâce à l'abordabilité des logements qu'offrent les immeubles financés par le FNCIL, les locataires peuvent épargner et utiliser les fonds disponibles pour effectuer des achats dans d'autres secteurs.
- **Collectivité :** Certains aménagements du FNCIL comprennent des biens immobiliers commerciaux (c.-à-d. des commerces de détail, des cafés et des restaurants), ce qui peut contribuer à stimuler une collectivité et devrait permettre la création d'emplois dans le quartier environnant.
- **Stabilité :** La création de logements abordables peut accroître la stabilité du logement de certains résidents et, par conséquent, leur stabilité économique, en permettant aux locataires de mieux s'établir au sein d'une collectivité donnée pendant une période prolongée.

Au total, le FNCIL devrait soutenir la contribution de 2,7 à 3,0 milliards de dollars au PIB et la création de 25 300 à 28 500 emplois.

Figure 5 : Estimation de l'incidence économique du FNCIL

| | Effets directs | | Effets indirects | | Effets induits | Effets totaux |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| PIB | 1,2 à 1,3 G\$ | + | 0,9 à 1,0 G\$ | + | 0,6 à 0,7 G\$ | = 2,7 à 3 G\$ |
| Emplois | 11,1 à 12,5 k\$ | + | 8,8 à 9,9 k\$ | + | 5,4 à 6,1 k\$ | = 25,3 à 28,5 k\$ |
| | Effets créés directement par les activités du secteur de la construction résidentielle | | Effets associés à la fourniture d'intrants intermédiaires du secteur de la construction résidentielle | | Effets associés aux dépenses de salaires et aux revenus provenant des effets économiques directs et indirects | |

8. Conclusions et recommandations

Le FNCIL demeure pertinent, car le besoin de logements abordables demeure important au Canada. Le programme soutient la création d'un parc de logements abordables ainsi que la réparation et le renouvellement du parc de logements existants qui risquent de devenir désuets. Le FNCIL est également l'un des rares programmes au Canada qui soutiennent directement la création ainsi que la réparation et le renouvellement des centres d'hébergement et des logements de transition.

Les objectifs du FNCIL sont conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL et cadrent bien avec elles. La conception du FNCIL permet à la SCHL de soutenir les domaines et les populations prioritaires de la SNL, en particulier les Autochtones, qui éprouvent d'importants besoins en matière de logement abordable.

Le FNCIL est en voie de contribuer à l'expansion et au renouvellement du parc de logements abordables au Canada. Au cours de la période de 2018 à 2020, le FNCIL a engagé des fonds pour la création de 12 400 logements et la réparation ou le renouvellement de 65 900 logements. Le programme permet aux bénéficiaires du financement de créer des partenariats avec plusieurs ordres de gouvernement, de favoriser

l'inclusion sociale en soutenant les populations vulnérables, de contribuer à réduire la consommation d'énergie et d'offrir des logements accessibles aux personnes dans le besoin. Enfin, selon les estimations, les prêts consentis par le FNCIL à ce jour ont soutenu des retombées économiques de 2,7 à 3,0 milliards de dollars qui ont contribué au PIB et créé jusqu'à 28 500 emplois. Le programme s'avère particulièrement efficace pour les ensembles qui ont reçu du financement dans le cadre du volet Construction où de nombreux ensembles dépassent ses principaux résultats sociaux (abordabilité, efficacité énergétique et accessibilité).

À la lumière de ses réussites, il est possible de déployer plus d'efforts pour trouver des solutions aux difficultés qu'éprouvent les projets de réparation et de renouvellement. Plus précisément, les projets de réparation ont de la difficulté à respecter l'exigence d'accessibilité, et on a fait remarquer qu'il est difficile tant pour les projets de réparation que pour les projets de renouvellement de respecter l'exigence d'efficacité énergétique. Pour remédier à ce problème, l'évaluation a relevé des possibilités d'améliorer les exigences du programme ainsi que la communication et la sensibilisation au volet Réparation et renouvellement. L'évaluation a également relevé des possibilités d'améliorer la collecte de données du programme.

L'évaluation propose les recommandations suivantes :

Recommandation 1

Examiner la relation entre les résultats sociaux et la participation au volet Réparation et renouvellement, et apporter les ajustements nécessaires aux exigences du programme pour assurer un équilibre optimal. Cet examen devrait envisager les options suivantes :

- a) modifier l'exigence d'accessibilité pour les projets de réparation au-delà des réparations urgentes;
- b) accepter les investissements faits antérieurement pour atteindre l'efficacité énergétique de l'immeuble (dans un délai raisonnable) pour les projets de réparation et de renouvellement;
- c) s'harmoniser avec les exigences provinciales en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité lorsque la contribution de la SCHL est inférieure à celle des partenaires de l'ensemble;
- d) modifier le montant du prêt-subvention auquel les organismes sans but lucratif sont admissibles.

Les projets de réparation et de renouvellement font face à des défis particuliers pour respecter les exigences du FNCIL en matière d'accessibilité et d'efficacité énergétique. Il en est souvent ainsi parce que la capacité de ces ensembles à apporter d'importantes modifications à la structure de l'immeuble existant est limitée. La SCHL a l'occasion de reconnaître les défis particuliers auxquels font face les projets de réparation et de renouvellement et de déterminer si le niveau actuel de participation est optimal ou s'il doit être amélioré.

Premièrement, il est particulièrement difficile pour les projets de réparation de respecter les exigences d'accessibilité. Proportionnellement, moins de projets de réparation ont répondu aux critères d'accessibilité et les projets de réparation soulèvent constamment des

difficultés concernant les critères. Modifier l'exigence, voire même la supprimer, pourrait susciter une plus grande participation. De plus, bien que certaines dispositions relatives à la surdité et à la déficience visuelle soient incluses, cette liste n'est pas exhaustive, et d'autres modifications quant à l'accessibilité pourraient être ajoutées pour aider ces personnes. Par exemple, la liste comprend l'installation d'alarmes de sécurité ou de situation d'urgence dont le signal est sonore et visuel, mais il est possible d'en faire davantage pour s'assurer que des modifications visuelles et sonores sont incluses autour de l'immeuble. Allonger la liste des modifications approuvées permet à la SCHL de mieux servir tout le monde et assure une plus grande participation.

Deuxièmement, les investissements faits auparavant dans l'efficacité énergétique d'un ensemble, dans un délai raisonnable, pourraient être pris en compte, tout comme la possibilité que l'ensemble dispose de fonds supplémentaires pour offrir un plus grand nombre et/ou une plus grande proportion de logements abordables. Accepter ces investissements pourrait élargir l'accès au programme.

Troisièmement, dans certains cas, les coûts nécessaires au respect des exigences du FNCIL peuvent avoir une incidence négative sur l'abordabilité des logements, en particulier pour les organismes sans but lucratif. Une harmonisation avec les exigences provinciales peut être envisagée dans certains cas, surtout lorsque les partenaires de l'ensemble contribuent davantage au coût d'un immeuble que la SCHL. Même si cette approche permettrait d'offrir plus de financement, les cibles des provinces en matière de résultats sociaux sont généralement faibles et pourraient donc avoir une incidence négative sur les cibles actuelles de la SCHL pour atteindre les résultats sociaux. Toutefois, il existe probablement des possibilités de renforcer les partenariats avec les provinces, les territoires et les municipalités.

Celles-ci pourraient comprendre la personnalisation et l'élaboration conjointe d'exigences convenues en fonction de l'emplacement de l'ensemble et un meilleur soutien au calendrier de financement et au cumul des programmes.

Enfin, l'administration d'un plus grand nombre de prêts-subventions permet à la SCHL de réaliser des gains à long terme dans l'atteinte de résultats sociaux, ce qui pourrait l'emporter sur les coûts à court terme qu'assument les proposant. Le respect des exigences du FNCIL en matière d'accessibilité et d'énergie durable fait souvent augmenter les coûts globaux de l'ensemble et, sans prêts-subventions importants, ces coûts supplémentaires peuvent avoir un effet sur la viabilité de l'ensemble et le degré d'abordabilité que les organisations proposant peuvent offrir à leurs locataires.

De plus, accroître le financement au moyen de prêts-subventions permettrait de faciliter davantage la construction de logements abordables qui sont aussi écoénergétiques et accessibles. Cette situation découle des récentes hausses importantes des coûts de construction et du fait que de nombreux demandeurs au titre du FNCIL sont de petits organismes sans but lucratif qui ont peu de temps, de ressources et de capacités à consacrer au respect des nombreuses exigences relatives aux demandes du FNCIL. Une évaluation de la faisabilité d'accorder davantage de prêts-subventions pourrait également être envisagée pour le volet Construction. L'analyse a montré que tous les ensembles du FNCIL reçoivent, en moyenne, plus de financement de la part de partenaires tiers que de la SCHL. Étant donné que la SCHL administre le programme, il est vrai qu'elle pourrait fournir plus de financement.

Toute approche visant de possibles ajustements doit être adaptée pour tenir compte des coûts liés au respect des exigences du programme et du compromis à faire pour créer des logements dont le degré d'abordabilité est plus élevé. Par exemple, au moment d'apporter des modifications, la SCHL doit trouver l'équilibre dans les compromis à faire entre l'ajustement des critères d'accessibilité et les critères d'efficacité énergétique afin d'accroître la participation, parce qu'un plus grand nombre d'ensembles assortis de critères assouplis pourrait nuire à la capacité du FNCIL d'atteindre les cibles globales de la SNL à moyen ou à long terme. Il est important de noter que les cibles fournies pour la construction et la réparation ou le renouvellement de logements se situent dans une fourchette et que

l'atteinte de la limite inférieure de la fourchette pourrait être le compromis à faire pour permettre certaines modifications aux critères du programme. De plus, étant donné les différents contextes et niveaux de besoins, des ajustements potentiels pourraient être envisagés selon l'autorité compétente et les besoins.

Recommandation 2

Élaborer une stratégie de communication ciblée pour encourager la participation qui comprend :

- a) des exemples de la façon dont des ensembles antérieurs ont pu respecter les exigences, en particulier pour les projets de réparation et de renouvellement;
- b) de nouveaux processus et l'amélioration des délais de traitement des demandes.

Les données du programme ont démontré que le nombre de projets de réparation et de renouvellement approuvés est inférieur au nombre de projets de construction financés. La SCHL a l'occasion d'élaborer une stratégie de communication ciblée, notamment en apportant des mises à jour au site Web du programme et en menant des activités de mobilisation et de sensibilisation proactives. Une telle stratégie pourrait encourager une plus grande participation au volet Réparation et renouvellement, dans les communautés nordiques et autochtones, et des provinces qui enregistrent une participation plus faible.

De plus, le programme a intégré plusieurs améliorations au processus au cours de la dernière année qui devraient être communiquées aux demandeurs potentiels et au public. Les demandeurs qui ont peut-être hésité à présenter une demande de financement pourraient être plus enclins à le faire en réduisant les délais de traitement des demandes. En outre, faire connaître l'équipe de spécialistes créée pour soutenir les demandeurs d'organisations et de groupes autochtones et du Nord pourrait encourager une plus grande participation.

Recommandation 3

Revoir et revalider la stratégie de collecte de données pour le FNCIL, notamment :

- a) s'assurer que les données sont entrées de manière uniforme dans la base de données du programme;
- b) explorer la possibilité d'obtenir des renseignements sur les locataires.

Bien qu'une grande quantité de données et de documents aient été extraits pour éclairer l'évaluation, des problèmes ont été soulevés quant à l'uniformité et à l'accessibilité des données du programme et/ou des données du programme qui n'étaient pas entrées dans la base de données du programme. Ces problèmes touchent particulièrement les montants totaux de financement, les engagements envers le respect des exigences et les renseignements sur le type d'immeuble (centres d'hébergement, logements de transition, logements à usage mixte). Le fait d'avoir

des données plus fiables et plus récentes sur le programme qui sont facilement accessibles fournira des renseignements utiles à la direction de la SCHL pour la surveillance du programme et permettra de présenter plus régulièrement des rapports sur les résultats, y compris les résultats sociaux de la SNL.

L'occasion est aussi donnée d'étudier la possibilité d'obtenir davantage de renseignements sur les locataires des ensembles financés par le FNCIL afin de mieux évaluer sa contribution à offrir des logements abordables aux ménages ciblés, notamment à l'égard des populations prioritaires de la SNL. L'accès à ces renseignements pourrait fournir des données probantes plus solides pour appuyer les décisions stratégiques et préciser dans quelle mesure le FNCIL répond au besoin de logements abordables. La SCHL peut étudier les moyens d'obtenir des données en recueillant ces renseignements directement ou en concluant une entente avec Statistique Canada et/ou d'autres organisations. De plus, ce type de partenariat lié aux données pourrait soutenir d'autres programmes et initiatives de la SCHL.

Annexe A : Acronymes et abréviations

| Acronyme | Nom |
|----------|---------------------------------------------------------|
| ACMFI | Alliance canadienne pour mettre fin à l'itinérance |
| AQ | Assurance de la qualité |
| C.-B. | Colombie-Britannique |
| CCD | Coefficient de couverture de la dette |
| CNB | Code national du bâtiment |
| CNÉB | Code national de l'énergie pour les bâtiments |
| E-S | Entrées-sorties |
| EDSC | Emploi et Développement social Canada |
| ETP | Équivalent temps plein |
| FNCIL | Fonds national de co-investissement pour le logement |
| GES | Gaz à effet de serre |
| IPACN | Indice des prix des appartements en copropriété neufs |
| LE | Lettre d'entente |
| LI | Lettre d'intention |
| LMÉM | Loyer médian du marché |
| NNO | Norme nationale d'occupation |
| PAMH | Programme d'amélioration des maisons d'hébergement |
| PIB | Produit intérieur brut |
| POSPH | Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées |
| PT | Provincial ou territorial |
| QE | Question d'évaluation |
| RMM | Revenu médian du marché |
| RMR | Région métropolitaine de recensement |
| SCHL | Société canadienne d'hypothèques et de logement |
| SCT | Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada |
| SNL | Stratégie nationale sur le logement |

Annexe B : Définitions principales

Ces termes sont définis selon leur utilisation dans le Rapport d'évaluation du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL).

| Terme | Définition |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abordabilité | Capacité ou moyens financiers que possède un ménage pour accéder au marché de l'habitation ou de faire face à la concurrence de manière efficace. |
| Accessibilité (d'un logement) | Façon dont un logement est conçu, construit ou modifié (par suite de réparations ou de rénovations à une habitation ou du renouvellement ou de la modification d'une habitation) pour permettre à des personnes ayant des capacités diverses de vivre de façon autonome. L'accessibilité peut être obtenue grâce à la conception, mais aussi par l'ajout de caractéristiques rendant une habitation plus accessible, comme des armoires, des meubles, un espace, des étagères et des placards modifiés ou des appareils électroniques servant à améliorer la capacité générale de fonctionner dans l'habitation. |
| Aménagement à usage mixte | Aménagement d'un terrain ou d'un bâtiment destiné à deux ou plusieurs usages différents (résidentiel, bureaux, commerces). L'usage mixte peut être vertical au sein d'un bâtiment ou horizontal sur un site. |
| Besoins impérieux en matière de logement | Un ménage est considéré comme éprouvant des « besoins impérieux en matière de logement » si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité et qui doit consacrer 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour accéder à un logement acceptable sur le marché local. Un logement est acceptable s'il est de qualité et de taille convenables, et s'il est abordable. Un logement est de qualité convenable si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il compte suffisamment de chambres étant donné la taille du ménage (nombre de personnes) et sa composition (sexe, personne seule ou couple, etc.), au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu (brut) avant impôt. ⁹² |
| Collaboration | Deux personnes/organisations ou plus travaillant ensemble pour atteindre des buts communs. |
| Efficacité énergétique | Désigne une utilisation plus efficace de l'énergie; renvoie souvent à une forme de changement technologique. Mesure les différences de quantités d'énergie utilisées pour obtenir le même niveau de confort, de rendement ou d'utilité du même type de produit ou de bâtiment. |
| Habitation à revenus mixtes | Tout type d'aménagement résidentiel (logements loués ou détenus en propriété) comprenant toute une gamme de niveaux de revenu parmi ses résidents (faible revenu, revenu moyen et/ou élevé). |

⁹² <https://eppdscrmssa01.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=zphoCuN3v1pBI42RCAX1EaitvCCwi6S7%2BcL5IgmH2RY%3D>

| Terme | Définition |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inclusion économique | Égalité des chances pour tous les membres de la société de participer à la vie économique de leur pays en tant qu'employés, entrepreneurs, consommateurs et citoyens. Les personnes de toutes origines et de tous niveaux de revenu devraient avoir l'occasion de participer à l'économie et de récolter les fruits de leur participation. Essentiellement, l'inclusion implique un accès équitable aux marchés, aux ressources et aux occasions. L'inclusion économique est parfois considérée comme faisant partie de l'inclusion sociale. |
| Inclusion sociale | Processus qui vise à améliorer la mesure dans laquelle les gens de tous les milieux, de toutes les caractéristiques démographiques, de toutes les situations et de tous les niveaux de revenu peuvent participer pleinement à tous les aspects de la société. Travailler à l'inclusion sociale signifie utiliser des mesures pour réduire ou éliminer les facteurs qui contribuent aux désavantages sociaux, à la marginalisation, à l'exclusion, à l'inaccessibilité géographique et à la vulnérabilité des populations (y compris les populations visées par l'ACS+, les personnes ayant une expérience vécue, les anciens combattants, les personnes handicapées et les communautés autochtones et du Nord). |
| Logement à occupation mixte | Fait généralement référence à un aménagement offrant divers coûts et modes d'occupation. Par exemple, les aménagements qui comprennent des logements sociaux et abordables ainsi que les logements offerts au prix du marché. |
| Logement abordable | Logement pouvant appartenir à un ménage ou être loué par celui-ci et dont les coûts afférents (loyer ou paiements hypothécaires, services publics, etc.) sont inférieurs à 30 % du revenu brut du ménage. |
| Logements communautaires | Expression générale désignant les logements appartenant à des associations de logement sans but lucratif ou des coopératives d'habitation et exploités par elles, et les logements appartenant aux gouvernements provinciaux, territoriaux ou municipaux. |
| Logements réparés et renouvelés | Comprennent la réparation et le renouvellement des logements communautaires et abordables existants et des places d'hébergement. Ces logements visent à préserver les actifs, y compris les rénovations effectuées pour moderniser le parc de logements. |
| Nouvelle construction | « Nouvelle » construction s'entend de la construction d'un immeuble résidentiel à partir d'une propriété vacante. Cette catégorie comprend également l'achat d'immeubles existants non abordables ou du marché ayant bénéficié de rénovations majeures pour répondre aux critères d'admissibilité obligatoires du FNCIL ainsi que la conversion d'immeubles à usage non résidentiel en immeubles résidentiels abordables répondant aux critères d'admissibilité obligatoires. Une demande peut être traitée dans le cadre du volet Construction du FNCIL si l'immeuble est en grande partie vacant au moment de l'acquisition (c.-à-d. qu'il y a une perte importante de revenu de location) et que le proposant est capable de démontrer que les résultats sociaux, y compris les loyers abordables, seront atteints. |

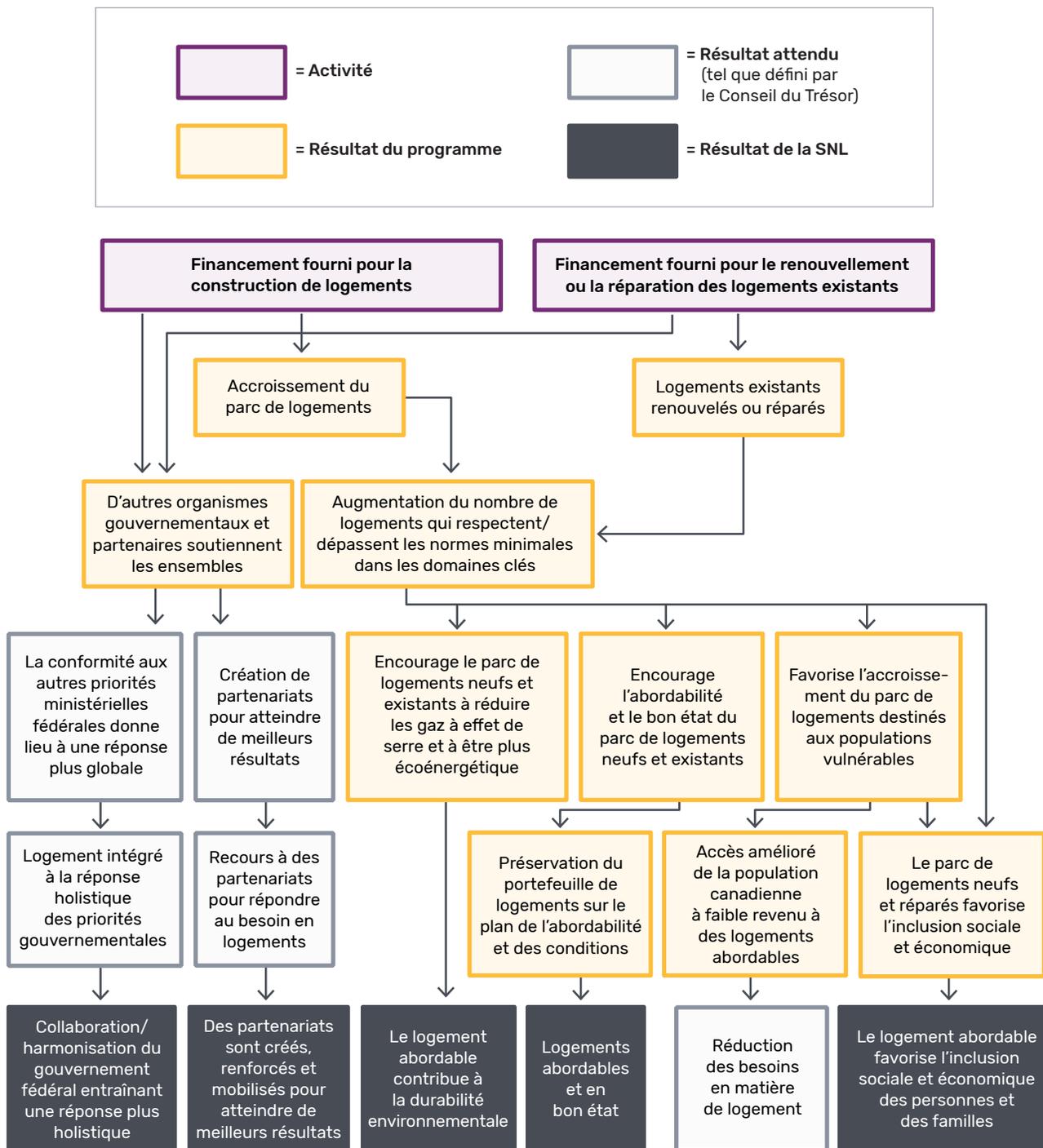
| Terme | Définition |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Partenariat | Un accord de coopération. Dans la documentation sur la SNL, un partenariat est une entente de collaboration entre des organisations ou des personnes travaillant ensemble pour atteindre des buts communs. Pour être admissibles, les projets au titre du FNCIL doivent bénéficier d'un soutien/investissement conjoint fédéral, provincial/territorial ou fédéral-municipal, ou d'un soutien/investissement du gouvernement autochtone. Le niveau de contribution des co-investisseurs peut varier d'un projet à l'autre et cette contribution peut être monétaire ou non monétaire. Les contributions non monétaires d'autres partenaires peuvent comprendre, sans toutefois s'y limiter, des terres, des dispositions de zonage, des processus d'approbation municipale accélérés, la renonciation aux redevances et frais d'aménagement, des remboursements d'impôt, des mises de fonds en travail, d'autres prêts gouvernementaux, etc. |
| Populations vulnérables | Femmes, enfants et personnes appartenant ou étant perçus comme appartenant à des groupes défavorisés ou marginalisés. Depuis 2018, dans le contexte de la Stratégie nationale sur le logement, les groupes et les populations vulnérables prioritaires sont définis comme incluant les personnes survivantes (particulièrement les femmes et les enfants) fuyant une situation de violence familiale, les aînés, les Autochtones, les personnes ayant une déficience, les personnes ayant des problèmes de santé mentale ou de dépendance, les anciens combattants, les LGBTQ2+, les groupes racisés, les personnes immigrantes (y compris les personnes réfugiées), les personnes et les familles en situation d'itinérance et les jeunes adultes. ⁹³ |
| Viabilité financière | La capacité du propriétaire ou du gestionnaire d'un immeuble à produire un revenu suffisant (provenant des loyers, des frais relatifs aux parties communes, etc.) pour s'acquitter de ses charges opérationnelles et de ses dettes et épargner en vue des besoins d'immobilisations futurs afin de maintenir l'immeuble en bon état. |

⁹³ <https://eppdscrmssa01.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%2BcL5IgmH2RY%3D>

Annexe C : Modèle logique

Le modèle logique du Fonds national de co-investissement pour le logement est présenté ci-dessous. Le modèle logique a été préparé à partir de la documentation et validé par les responsables des programmes et de Mesure et analyse des politiques de la SCHL.

Fonds national de co-investissement pour le logement



Annexe D : Méthodologie détaillée de l'analyse de l'incidence économique

La première étape de toute analyse effectuée au moyen de multiplicateurs d'entrée-sortie consiste à déterminer à combien s'élèvent les revenus générés dans un secteur précis. L'analyse s'est fondée sur les coûts estimatifs de l'ensemble pour tous les ensembles approuvés et financés dans le cadre du FNCIL. Chaque dollar lié aux coûts de l'ensemble est considéré comme un dollar de revenu pour le secteur de la construction de logements locatifs. Des estimations sur les coûts de l'ensemble ont été utilisées pour tous les ensembles acceptés jusqu'en décembre 2020; cela comprenait les coûts essentiels (construction) et les coûts accessoires (marketing et administration). Chaque budget comprenait également les coûts des terrains et le coût de TPS/TVH associés à la demande. Les coûts des terrains représentent un transfert de richesse économique et n'entraînent donc pas d'incidence économique supplémentaire. Il a été estimé que les coûts des terrains et de la TVH se situent entre 10 et 20 % du total des coûts et ont été retirés de l'estimation des coûts totaux.

Étant donné que les multiplicateurs d'entrées-sorties sont fondés sur les données de l'économie canadienne de 2017, les entrées de revenus devaient être converties en dollars de 2017. Dans le cadre de cette analyse, les ensembles qui ont été acceptés dans le cadre du FNCIL entre 2018 et 2020 ont été inclus. Afin de garantir l'utilisation de dollars constants, les estimations budgétaires ont été converties en dollars de 2017, selon l'année d'approbation de l'ensemble. L'indice des prix à la consommation du Canada a été utilisé pour gonfler ou dégonfler les estimations budgétaires chaque année. Cela repose sur l'hypothèse que l'année où le prêt a été approuvé est l'année au cours de laquelle l'ensemble a été construit (c.-à-d. la même année où les fonds sont dépensés).⁹⁴

Une fois toutes les estimations budgétaires de l'ensemble converties en dollars de 2017, les multiplicateurs d'entrées-sorties pertinents du modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada ont été appliqués aux coûts budgétés. Les effets finaux sur le PIB ont été convertis

en dollars de 2020 au moyen de l'indice des prix à la consommation du Canada. Les trois types d'effets sont décrits plus en détail ci-dessous :

- **Effets économiques directs** : Montant total des dépenses supplémentaires dans une région géographique déterminée qui peut être directement attribué à l'activité au sein du secteur. Les effets économiques directs représentent les livraisons des industries nationales et les importations nécessaires pour supporter les dépenses de demande finale de produits et de services. Le PIB et les emplois créés directement par les activités d'une entreprise de construction résidentielle sont un exemple d'effets économiques directs.
- **Effets économiques indirects** : Activités en amont associées à la fourniture d'intrants intermédiaires (les dépenses courantes en biens et services utilisés dans le processus de production) au secteur. L'achat de biens et de services (comme les matières premières, les services publics, le matériel de bureau, etc.) que le secteur effectue pour répondre aux besoins d'une entreprise est un exemple d'effets économiques indirects.
- **Effets économiques induits** : Estimation de la production et des importations associées aux dépenses de salaires et aux revenus provenant du secteur. Les employés d'une entreprise de construction résidentielle qui achètent des biens et des services (au niveau des ménages) avec leurs revenus sont un exemple d'effets économiques induits. Bien que les effets économiques induits aient un effet important sur l'économie canadienne, ils sont difficiles à prévoir avec précision et il arrive qu'ils ne soient pas pris en compte lors de l'évaluation des avantages économiques d'une activité précise.

⁹⁴ Cette hypothèse aurait probablement une incidence négligeable sur les résultats de l'étude.

Annexe E : Matrice d'évaluation

Cette annexe fournit un résumé des sources de données qui seront utilisées pour recueillir des données et des informations sur chaque question d'évaluation et sur les indicateurs d'évaluation connexes.

Un tableau présentant l'indicateur et la source des données est fourni ci-dessous.

Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Pertinence | | | | | | | |
| QE1: Est-il nécessaire de continuer à offrir un programme qui soutient la construction et le renouvellement de logements abordables? | | | | | | | |
| Logements abordables et en bon état | Preuve du besoin persistant de logements abordables au Canada | Fréquence des besoins en matière de logement | | | × | × | × |
| | | Taux de besoins impérieux en matière de logement, par grande région métropolitaine de recensement (RMR) du Canada, des résidents de logements locatifs abordables et du marché locatif | | | × | × | × |
| | | Taux d'inoccupation (par grande RMR du Canada) | | | × | × | × |
| | | Indice des prix des copropriétés neuves et prix des appartements | | | | | × |
| | | Demande de logements abordables (en fonction du revenu moyen, du taux de pauvreté, de la dette des ménages, du taux d'immigration, de l'établissement en milieux rural et urbain) | | | × | | × |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle un programme ou un fonds comme le FNCIL qui soutient l'augmentation du nombre de logements abordables au Canada est toujours nécessaire | × | × | | | |
| | | Rapport des frais de logement au revenu | | | | × | × |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Logements abordables et en bon état | Preuve du besoin persistant de centres d'hébergement et de logements de transition | Nombre de centres d'hébergement et de maisons ou d'établissements de transition (par RMR) | | | | × | × |
| | | Nombre de personnes admises et à qui l'accès a été refusé | | | | × | × |
| | | Taux d'occupation, y compris le nombre de lits | | | | × | × |
| | | Durée moyenne du séjour | | | | × | × |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle un programme ou un fonds comme le FNCIL qui soutient la construction et le renouvellement de centres d'hébergement et de logements de transition est toujours nécessaire | × | × | | | |
| | | Preuve tirée de l'examen des documents et de la littérature quant à la mesure dans laquelle il y a un besoin persistant de centres d'hébergement et de logements de transition | | | | × | × |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Logements abordables et en bon état | Preuve du besoin persistant de logements communau- taires et sociaux | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle un programme ou un fonds comme le FNCIL qui soutient la construction et le renouvellement de logements sociaux et communautaires est toujours nécessaire | X | X | | | |
| | | Nombre d'actifs relatifs au logement social et abordable de propriété publique (actifs municipaux, provinciaux et fédéraux) | | | X | X | X |
| | | Pourcentage d'actifs relatifs au logement social et abordable de propriété publique exempts d'obstacles | | | | X | X |
| | | Taux des subventions au logement administrées | | | | X | X |
| | | Preuve tirée de l'examen des documents et de la littérature quant à la mesure dans laquelle il y a un besoin persistant de logements communautaires | | | | X | X |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Logements abordables et en bon état | Preuve du besoin persistant de logements locatifs abordables | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle un programme ou un fonds comme le FNCIL qui soutient la construction et le renouvellement de logements locatifs abordables est toujours nécessaire | × | × | | | |
| | | Taux d'inoccupation des logements sur le marché locatif | | | | × | × |
| | | Information sur les listes d'attente pour les logements abordables | | | × | × | × |
| | | Taux de propriété par rapport au taux de location | | | | × | × |
| | | Loyer moyen du marché (par grande RMR du Canada) | | | | × | × |
| | | Mises en chantier de logements locatifs (par grande RMR du Canada) | | | | × | × |
| | | Preuve tirée de l'examen des documents et de la littérature quant à la mesure dans laquelle il y a un besoin persistant de logements locatifs abordables | | | | × | × |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Logements abordables et en bon état | Preuve du besoin persistant de nouvelles constructions | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle un fonds ou un programme comme le FNCIL qui soutient la construction résidentielle est toujours nécessaire | × | × | | | |
| | | Taux de mises en chantier et d'achèvements | | | | × | × |
| | | Taux de permis de construire accordés | | | | × | × |
| | | Coût moyen de construction de logements abordables | | | | × | × |
| | | Preuve tirée de l'examen des documents et de la littérature quant à la mesure dans laquelle il y a un besoin persistant de nouvelles constructions | | | | × | × |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Logements abordables et en bon état | Preuve du besoin persistant de renouvellement, de réparation, de rénovation et de modernisation | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle un programme ou un fonds comme le FNCIL qui soutient les efforts de renouvellement, de réparation, de rénovation et de modernisation est toujours nécessaire | × | × | | | |
| | | Âge moyen du parc de logements locatifs, sociaux et communautaires, de centres d'hébergement et de logements de transition | | | | | × |
| | | Pourcentage de logements qui nécessitent des réparations dans le parc de logements locatifs, sociaux et communautaires, de centres d'hébergement et de logements de transition | | | | × | × |
| | | Pourcentage de logements qui nécessitent du renouvellement ou des rénovations dans le parc de logements locatifs, sociaux et communautaires, de centres d'hébergement et de logements de transition | | | | × | × |
| | | Preuve tirée de l'examen des documents et de la littérature quant à la mesure dans laquelle il y a un besoin persistant de renouvellement, de réparation, de rénovations et de modernisation des logements | | | | × | × |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| QE2: Les objectifs du FNCIL sont-ils conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL? | | | | | | | |
| Mesure dans laquelle le programme est conforme aux priorités et à l'orientation stratégique fédérales | Preuve tirée de l'examen des documents et de la littérature quant à la mesure dans laquelle le FNCIL est conforme à l'orientation stratégique fédérale (<i>p. ex., budget, discours du Trône, plans et priorités des ministères</i>) | | | | X | | X |
| | Preuve que le programme est conforme aux priorités du gouvernement fédéral visant à aider et/ou soutenir les centres d'hébergement et les logements de transition pour les personnes survivantes de violence familiale | | | | X | | X |
| | Preuve que le programme est conforme aux priorités fédérales visant à s'assurer que les groupes prioritaires sont servis (c.-à-d. les aînés, les personnes ayant une déficience, les personnes ou les communautés racisées, les personnes immigrantes, les anciens combattants, les groupes autochtones et la communauté LGBTQ2+) | | | | X | | X |
| Mesure dans laquelle le programme est conforme aux plans et aux priorités de la SCHL | Preuve tirée de l'examen des documents quant à la mesure dans laquelle le FNCIL est conforme aux plans et aux priorités de la SCHL | | | | X | X | |
| Mesure dans laquelle le programme complète ou dédouble d'autres programmes ou initiatives | Preuve tirée de l'examen des documents et de l'analyse documentaire quant à la mesure dans laquelle le FNCIL complète ou dédouble des programmes ou des initiatives semblables | | | | X | X | X |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Efficacité (résultats) | | | | | | | |
| QE3: Dans quelle mesure le programme est-il en bonne voie d'atteindre les résultats attendus? | | | | | | | |
| Logements abordables et en bon état | Mesure dans laquelle le programme a contribué au parc de logements | Nombre de logements neufs et abordables construits grâce au programme | | | × | × | × |
| | | Nombre de centres d'hébergement et de logements de transition construits grâce au programme | | | × | × | × |
| | | Nombre de logements sociaux et communautaires construits grâce au programme | | | × | × | × |
| | Mesure dans laquelle le parc de logements a été renouvelé, réparé, rénové ou modernisé grâce au programme | Nombre de logements abordables réparés grâce au FNCIL | | | × | × | × |
| | | Nombre de logements abordables renouvelés grâce au FNCIL | | | × | × | × |
| | Mesure dans laquelle le renouvellement, la réparation, la rénovation et la modernisation du parc de logements contribuent à la qualité et à la taille des logements | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le renouvellement, la réparation, la rénovation et la modernisation du parc de logements contribuent à la qualité et à la taille des logements | × | | | | |
| Preuve tirée de l'examen des documents et de la littérature quant à la mesure dans laquelle le renouvellement, la réparation, la rénovation et la modernisation du parc de logements contribuent à la qualité et à la taille des logements | | | | × | × | × | |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Logements abordables et en bon état | Mesure dans laquelle la conception du programme permet de préserver l'abordabilité du parc de logements | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le FNCIL permet de préserver l'abordabilité du parc de logements | × | | | | |
| | Mesure dans laquelle la conception du programme permet d'atteindre l'abordabilité du logement | Perceptions des intervenants clés quant aux aspects de la conception du FNCIL ayant une incidence sur la préservation du parc de logements et l'atteinte de l'abordabilité du logement | × | × | | | |
| | | Preuve tirée de l'examen des documents concernant la conception du programme du FNCIL et la mesure dans laquelle elle soutient l'atteinte de l'abordabilité du logement | | | × | × | |
| Efficacité énergétique | Preuve attestant dans quelle mesure le programme contribue à réduire la consommation d'énergie | Amélioration en pourcentage supérieure aux exigences du Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 ou du Code national du bâtiment de 2015 en matière de consommation d'énergie pour les nouveaux immeubles | | | × | × | × |
| | | Amélioration en pourcentage par rapport aux valeurs de référence pour la consommation énergétique des immeubles réparés et renouvelés | | | × | × | × |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le programme contribue à réduire la consommation d'énergie | × | | | | |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Efficacité énergétique | Preuve attestant dans quelle mesure le programme contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) | Pourcentage de réduction des émissions de GES des immeubles financés par rapport à un immeuble de référence construit conformément aux exigences du Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 ou du Code national du bâtiment de 2015 | | | X | X | X |
| | | Pourcentage d'amélioration par rapport aux valeurs de référence pour la réduction des émissions de GES de base des immeubles réparés et renouvelés | | | X | X | X |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le programme contribue à réduire les émissions de GES | X | | | | |
| | Mesure dans laquelle la conception du programme permet d'atteindre l'efficacité énergétique | Perceptions des intervenants clés quant aux aspects de la conception du FNCIL qui ont une incidence sur l'atteinte des résultats en matière d'efficacité énergétique | X | X | | | |
| | | Preuve tirée de l'examen des documents concernant la conception du programme du FNCIL et la mesure dans laquelle elle soutient l'atteinte des résultats en matière d'efficacité énergétique | | | X | X | |
| | | | | | | | |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Partenariats | Preuve attestant dans quelle mesure le programme contribue à la collaboration avec les autres ordres de gouvernement | Pourcentage des ensembles financés par le FNCIL impliquant une collaboration avec d'autres ordres de gouvernement | | | × | × | × |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le programme contribue à la collaboration avec d'autres ordres de gouvernement | × | × | | | |
| | Mesure dans laquelle la conception du programme permet de créer des partenariats | Pourcentage des ensembles financés par le FNCIL auxquels participent plusieurs partenaires | | | × | × | |
| | | Perceptions des intervenants clés concernant les avantages et les inconvénients de la création de partenariats, ainsi que les raisons de la collaboration et du soutien | × | | | | |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Partenariats | Preuve attestant dans quelle mesure le programme contribue à la viabilité financière des ensembles | Note moyenne et plage de notes du coefficient de couverture de la dette des ensembles approuvés | | | X | X | |
| | | Montant moyen et fourchette des contributions des partenaires de l'ensemble | | | X | X | |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le financement du FNCIL contribue à la viabilité de l'ensemble | X | X | | | |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle la conception du programme permet la viabilité de l'ensemble | X | X | | | |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle les contributions des partenariats améliorent la viabilité financière des ensembles | X | X | | | |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Inclusion sociale | Preuve attestant dans quelle mesure le programme favorise la proximité des commodités et des services | Nombre d'ensembles approuvés qui sont situés à proximité des transports en commun | | | × | × | |
| | | Proximité moyenne des transports en commun du parc de logements abordables neufs et renouvelés | | | × | × | |
| | | Proximité moyenne des logements abordables avec les soutiens et les services qui facilitent l'inclusion sociale et économique | | | × | × | |
| | Preuve attestant dans quelle mesure le programme favorise l'accessibilité | Nombre de logements faisant partie d'immeubles qui respectent les normes de conception universelle | | | × | × | |
| | | Pourcentage moyen ou moyen pondéré des logements accessibles | | | × | × | |
| | | Pourcentage de logements neufs d'un immeuble qui répondent aux normes d'accessibilité ou respectent les normes de conception universelle | | | × | × | |
| | Mesure dans laquelle la conception du programme permet de réaliser l'inclusion sociale | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle des lignes directrices ou des approches informelles sont utilisées pour encourager l'inclusion sociale | × | | | | |
| | | Preuve dans l'examen des documents quant à la mesure dans laquelle les exigences du programme et les lignes directrices liées à l'inclusion sociale sont respectées | | | × | × | |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| QE4: Dans quelle mesure le programme a-t-il contribué à l'atteinte des résultats attendus de la Stratégie nationale sur le logement? | | | | | | | |
| Logements abordables et en bon état | Mesure dans laquelle le programme contribue à répondre au besoin en matière de logements abordables | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le FNCIL encourage ou décourage le logement abordable | × | | | | |
| | | Perceptions des intervenants clés sur la probabilité de construire des logements abordables en l'absence de soutien du FNCIL | × | × | | | |
| Efficacité énergétique | Preuve attestant dans quelle mesure le programme contribue à l'efficacité énergétique | Preuve tirée de l'examen des documents quant à l'ampleur de l'incidence du programme sur l'efficacité énergétique (p. ex., comparaison des exigences du FNCIL et des exigences autres que celles du FNCIL en matière d'efficacité énergétique) | | | × | × | × |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le programme contribue à l'efficacité énergétique, y compris les facteurs qui contribuent à l'atteinte des résultats en matière d'efficacité énergétique (p. ex., pratiques et matériaux de construction) | × | | | | |
| Partenariats | Preuve attestant dans quelle mesure le programme facilite les partenariats | Pourcentage des ensembles financés par le FNCIL qui ont établi de nouveaux partenariats grâce au FNCIL | | | × | | |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le programme facilite les partenariats, y compris le degré de collaboration et de soutien offert aux partenariats | × | × | | | |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Inclusion sociale | Preuve attestant dans quelle mesure le programme favorise l'inclusion des populations vulnérables | Nombre de logements construits, y compris les places d'hébergement | | | × | × | × |
| | | Nombre de logements réparés, y compris les places d'hébergement | | | × | × | × |
| | | Nombre de places d'hébergement ou de logements de transition construits pour les personnes survivantes de violence fondée sur le sexe | | | × | × | × |
| | | Nombre de places d'hébergement ou de logements de transition réparés pour les personnes survivantes de violence fondée sur le sexe | | | × | × | × |
| | | Nombre de logements abordables construits pour les ménages dirigés par un aîné | | | × | × | × |
| | | Nombre de logements abordables réparés qui ont été construits pour les ménages dirigés par un aîné | | | × | × | × |
| | | Nombre de logements abordables construits pour les personnes ayant une déficience développementale | | | × | × | × |
| | | Nombre de logements abordables réparés pour les personnes ayant une déficience développementale | | | × | × | × |
| | | Nombre de logements abordables pour les Autochtones qui ont été construits | | | × | × | × |
| | | Nombre de logements abordables pour les Autochtones qui ont été réparés | | | × | × | × |
| | | Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le programme favorise l'inclusion des populations vulnérables | × | | | | |

| Thème (le cas échéant) | Principaux indicateurs d'évaluation | Sous-indicateurs | Source de données | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | | | Entrevues avec des intervenants clés | Sondages | Données et documents du programme | Données et documents de la SCHL | Données et documents externes |
| Contribution de la SNL à la croissance économique canadienne | Preuve de l'incidence économique du programme (p. ex., retombées par dollar investi) | Preuve tirée de l'examen des documents et de la modélisation économique quant à l'ampleur de l'incidence économique du programme | | | × | × | × |

Annexe F : Méthode d'évaluation et assurance de la qualité

Méthode d'évaluation

Les paragraphes qui suivent décrivent comment chaque méthode a été utilisée pour répondre aux questions d'évaluation. L'utilisation des sources de données pour répondre aux questions d'évaluation est également résumée dans la matrice à l'annexe E : Matrice d'évaluation.

QUESTION D'ÉVALUATION 1 : *Est-il nécessaire de continuer à offrir un programme qui soutient la construction et le renouvellement de logements abordables?*

Les documents internes et externes qui ont été examinés ont été les principales sources d'information sur l'état actuel du secteur du logement et de l'abordabilité du logement. L'examen des documents internes et l'analyse documentaire externe ont fourni des renseignements sur la nécessité de soutenir la construction et le renouvellement de logements abordables. Les entrevues et les sondages menés auprès des intervenants clés, notamment les responsables des programmes de la SCHL et les bénéficiaires du financement, ont été utiles pour recueillir les perceptions des personnes qui participent au FNCIL quant à la nécessité continue d'accroître le nombre de logements abordables en fonction des domaines prioritaires de la SNL. Ces sources ont également contribué à combler les lacunes que l'examen des documents a mises à jour.

QUESTION D'ÉVALUATION 2 : *Les objectifs du FNCIL sont-ils conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL?*

L'examen des documents et des données ainsi que l'analyse documentaire ont permis de mieux comprendre la conformité du FNCIL aux lois et aux

priorités fédérales (p. ex., la Stratégie nationale sur le logement [SNL]) et l'orientation stratégique de la SCHL. Il a également offert un aperçu du degré de dédoublement ou de complémentarité des programmes du FNCIL avec d'autres initiatives et programmes existants.

QUESTION D'ÉVALUATION 3 : *Dans quelle mesure le programme est-il en bonne voie d'atteindre les résultats attendus? Dans quelle mesure le FNCIL a-t-il contribué à l'atteinte des résultats attendus de la SNL?*

(Remarque : La matrice d'évaluation comporte deux questions sur l'efficacité, mais il y a beaucoup de chevauchements entre les résultats du programme et ceux de la SNL. Pour simplifier cette section, les deux séries de résultats ont été regroupées dans une seule question.)

Les documents du programme et les entrevues menées auprès des bénéficiaires du financement et les partenaires de leur ensemble ainsi que les responsables du programme de la SCHL ont été les principales sources d'information utilisées pour examiner l'efficacité du programme. L'information recueillie lors des entrevues avec des intervenants clés et des sondages a permis de comprendre dans quelle mesure le FNCIL est en voie d'atteindre les résultats attendus. Elle a aussi permis d'avoir un aperçu de l'ampleur de la contribution du FNCIL à l'atteinte des résultats attendus de la SNL. Les documents du programme ont fourni des données quantitatives liées à l'atteinte des résultats. Les sous-sections suivantes décrivent plus en détail comment les méthodes d'évaluation ont été appliquées aux quatre thèmes propres au FNCIL, ainsi que les résultats attendus du programme.

a. Dans quelle mesure le programme a-t-il contribué à l'accroissement de l'offre de logements? Dans quelle mesure le programme a-t-il contribué au renouvellement et à la réparation du parc de logements existants?

Les données et les documents du programme, les documents internes de la SCHL et la documentation externe ont été les principales sources d'information quantitative utilisées pour cette question d'évaluation. Plus précisément, le nombre de logements neufs et abordables, le nombre de centres d'hébergement et de logements de transition et le nombre de logements sociaux et communautaires construits grâce au programme ont montré dans quelle mesure le FNCIL a contribué à l'accroissement de l'offre de logements au Canada. Le nombre de logements réparés, renouvelés, rénovés et modernisés grâce au FNCIL a également été recueilli, ce qui a permis de déterminer l'ampleur de la contribution du programme au renouvellement et à la réparation du parc de logements existants.

b. Dans quelle mesure le programme encourage-t-il la construction et/ou la réparation et le renouvellement des logements abordables? Dans quelle mesure le FNCIL a-t-il contribué à l'atteinte de l'abordabilité du logement?

En ce qui concerne l'abordabilité du logement, trois domaines clés ont été explorés : 1) Mesure dans laquelle le programme permet de préserver l'abordabilité du parc de logements, 2) mesure dans laquelle le programme contribue à l'état du parc de logements et 3) mesure dans laquelle le programme répond au besoin de logements abordables (centres d'hébergement, logements de transition, logements sociaux/communautaires). Nous avons utilisé la définition de l'« abordabilité » qui figure dans le programme pour notre analyse. Il s'agit de 80 % du loyer médian du marché. Les entrevues avec des intervenants clés et les sondages menés auprès des bénéficiaires du financement et des partenaires de l'ensemble ont donné un aperçu des aspects du FNCIL qui ont eu une incidence sur la préservation du parc de logements. Par exemple, il existait des différences entre le volet Construction et le volet Réparation et renouvellement, et le type de financement que les demandeurs retenus reçoivent (prêt par rapport à contribution) peut aussi avoir eu une incidence sur les résultats en matière d'abordabilité du logement. Les documents du programme et la documentation externe ont également fourni des données quantitatives liées à l'abordabilité du logement, comme le nombre de logements neufs et réparés, le type de logements construits et réparés ainsi que le nombre d'années ajoutées à la vie utile du parc de logements abordables au Canada. Les documents du programme et la documentation externe ont été utilisés pour comparer le coût des loyers d'un échantillon d'ensembles du FNCIL à celui des logements du marché locatif afin d'examiner la définition d'abordabilité pour le programme du FNCIL.

c. Dans quelle mesure le programme encourage-t-il la construction et/ou la réparation et le renouvellement des logements qui sont écoénergétiques? Dans quelle mesure le FNCIL a-t-il contribué à l'atteinte de l'efficacité énergétique?

Les documents du programme et les demandes des bénéficiaires retenus, de même que les lettres d'intention et les lettres d'entente signées ont fourni des preuves selon lesquelles les exigences du programme en matière d'efficacité énergétique (p. ex., la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre sont d'au moins 25 % inférieures aux exigences du Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 ou du Code national du bâtiment, etc.) sont respectées. Une comparaison des résultats en matière d'efficacité énergétique d'un ensemble financé par le FNCIL avec les exigences autres que celles du FNCIL (p. ex., les exigences provinciales) a également été effectuée afin de déterminer l'ampleur de l'incidence du FNCIL. Les entrevues avec des intervenants clés menées auprès des bénéficiaires du financement, des partenaires de leur ensemble et des responsables des programmes de la SCHL ont également fourni de l'information sur d'autres facteurs qui contribuent à l'atteinte des résultats en matière d'efficacité énergétique, comme les pratiques et les matériaux de construction ou la réduction des émissions de gaz à effet de serre attribuable au fait que les transports en commun sont accessibles aux résidents.

d. Dans quelle mesure le programme a-t-il permis de réaliser de nouveaux partenariats et investissements? Dans quelle mesure le FNCIL a-t-il contribué à la réalisation de partenariats?

Les documents du programme et les demandes des bénéficiaires retenus ont fourni des preuves de l'ampleur des partenariats créés dans le cadre des ensembles du FNCIL. Les entrevues avec des intervenants clés et les sondages ont également été les principales sources d'information utilisées pour évaluer dans quelle mesure le FNCIL a contribué à la création de partenariats. Les entrevues menées auprès des responsables des programmes de la SCHL, des bénéficiaires du financement et des partenaires de leur ensemble ont permis de mieux comprendre les avantages et les inconvénients des partenariats. Les entrevues menées auprès des responsables des programmes de la SCHL et des organismes d'habitation communautaires ont également offert un aperçu de l'importance de la collaboration et du soutien offerts aux partenariats, ainsi que des raisons de la collaboration et du soutien ou du manque de collaboration et de soutien.

e. Dans quelle mesure le programme favorise-t-il l'inclusion sociale et économique et dessert-il les groupes vulnérables? Dans quelle mesure le FNCIL a-t-il contribué à la réalisation de l'inclusion sociale?

Trois principaux attributs en matière d'inclusion sociale sont directement liés au FNCIL :

- 1) La proximité des transports en commun;
- 2) les exigences en matière d'accessibilité et de conception universelle qui favorisent l'égalité d'accès et la participation et 3) le ciblage des populations vulnérables.

Les entrevues avec des intervenants clés menées auprès des bénéficiaires du financement, des partenaires de l'ensemble et des responsables des programmes de la SCHL permettent de déterminer si des lignes directrices ou des approches informelles sont utilisées pour encourager l'inclusion sociale. Les documents du programme et les demandes des bénéficiaires retenus ont également fourni des preuves de l'ampleur du respect des exigences du programme et des lignes directrices liées à l'inclusion sociale.

Limites de la méthode d'évaluation

| Limites | Ampleur/incidence | Stratégie d'atténuation |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Le FNCIL est une initiative sur dix ans lancée en 2018.</p> | <p>Comme il s'agit d'une évaluation formative, le comité d'évaluation a été limité dans sa capacité de tirer des conclusions quant à la mesure dans laquelle les résultats ont été atteints.</p> | <p>L'évaluation a permis de tirer des conclusions quant à la mesure dans laquelle les résultats ont été atteints à ce jour et de savoir dans quelle mesure le programme est en voie d'atteindre les résultats attendus au cours de la période de mise en œuvre prévue de dix ans.</p> |
| <p>Incohérences entre les différents documents et les diverses sources de données ou information inexacte ou incomplète dans les documents fournis.</p> | <p>Les documents pourraient ne pas fournir toute l'information attendue relative à une question d'évaluation.</p> | <p>Le comité d'évaluation a travaillé en étroite collaboration avec les responsables des programmes du FNCIL pour veiller à ce que la version des documents fournis soit la plus récente et la plus exacte disponible. Toute incohérence entre les diverses sources de données ou les différents documents a été atténuée par l'information recueillie au moyen des autres sources de données et de la triangulation des constatations.</p> |

Assurance de la qualité

Les Services d'évaluation s'efforcent de produire des produits qui dépassent les exigences des engagements de la SCHL envers le Secrétariat du Conseil du Trésor, qui respectent les normes de la Société canadienne d'évaluation ainsi que le Code d'éthique et de conduite de la SCHL et qui répondent aux besoins d'apprentissage des programmes ou des initiatives internes de la SCHL.

Afin de s'assurer que les évaluations sont de grande qualité, les principaux livrables ont été soumis à un processus d'assurance de la qualité. À la fin du projet d'évaluation, le groupe des pratiques professionnelles du secteur Audit et évaluation de la SCHL a également recueilli les commentaires des clients afin d'apporter des améliorations.

Pratiques d'assurance de la qualité de BDO et des Services d'évaluation de la SCHL

| | |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Processus d'assurance de la qualité de BDO</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Tous les livrables ont été examinés à l'interne par le gestionnaire de projet pour vérifier leur conformité aux normes d'évaluation. • BDO a confié au gestionnaire de projet la responsabilité globale de la qualité et de la ponctualité de tous les livrables. • Des rencontres aux deux semaines ont été prévues entre le comité d'évaluation de BDO et les Services d'évaluation de la SCHL, et des rapports d'étape ont été remis afin de signaler les progrès réalisés et tout problème relevé. |
| <p>Processus d'assurance de la qualité de la SCHL</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Tous les livrables fournis à la SCHL ont été examinés et doivent avoir été acceptés par le responsable de l'évaluation. • Le Rapport sur la méthodologie et le Rapport d'évaluation final ont fait l'objet d'un examen interne par un pair, conformément aux lignes directrices et aux procédures des Services d'évaluation, pour garantir à la haute direction l'assurance de la qualité des produits d'évaluation. |

Annexe G : Bibliographie

AFFILIATION OF MULTICULTURAL SOCIETIES AND SERVICE AGENCIES OF BC. « Newcomer Housing: Barriers, needs, and experiences », *Migration Matters – May 2016*, n° 31, 2016. [en anglais seulement] <https://www.amssa.org/wp-content/uploads/2016/07/InfoSheet31-Housing.pdf>

AL-TAWIL, J. *Statistiques sur le logement au Canada – Propriété, revenu et valeurs des propriétés résidentielles*, Statistique Canada, 2019. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2019001/article/00002-fra.htm>

ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE. *Carte du prix national*, s.d. <https://www.crea.ca/fr/housing-market-stats/national-price-map/>

ASSOCIATION OF MUNICIPALITIES ONTARIO. *Fixing the Housing Affordability Crisis – Municipal Recommendations for Housing in Ontario*, 2019. [en anglais seulement] <https://www.amo.on.ca/sites/default/files/assets/DOCUMENTS/Reports/2019/FixingHousingAffordabilityCrisis20190814.pdf>

BANQUE NATIONALE DU CANADA MARCHÉS FINANCIERS. *Suivi de l'abordabilité du logement – Économie et Stratégie*, 2021. <https://www.bnc.ca/fr/taux-et-analyses/analyse-economique.html>

BEATTIE, S., et H. HUTCHINS. « Les refuges pour femmes violentées au Canada, 2014 », produit no 85-002-X au catalogue, [Juristat], Statistique Canada, (2015). <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/85-002-x/2015001/article/14207-fra.pdf?st=hurpsjxY>

BOURGET, A-R. *Housing in the North – Inspirational and Innovative Housing Initiatives of Northern Canada*, série de séances du congrès de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine [diaporama], Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et BC Housing, 2019. [en anglais seulement] <https://chra-achru.ca/wp-content/uploads/2019/11/Congress-2019-Session-Series-Housing-in-the-North-Final-1.pdf>

BOZIKOVIC, A., J. CASTALDO et D. WEBB. *The 15-minute city aims to build more liveable neighbourhoods. In Canada, only 23 per cent of urban dwellers live in this type of area*, 2020. [en anglais seulement] <https://www.theglobeandmail.com/canada/article-when-it-comes-to-liveable-neighbourhoods-theres-a-wide-divide-in/>

BUREAU DE LA PLANIFICATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE – RECHERCHES SUR L'ÉCONOMIE. *City of Winnipeg Indigenous Peoples Highlights – 2016 Canadian Census*, [diaporama], Ville de Winnipeg, 2018. [en anglais seulement] <https://winnipeg.ca/cao/pdfs/IndigenousPeople-WinnipegStatistics.pdf>

CANADA SANS PAUVRETÉ. *Basic statistics about poverty in Canada*, s.d. [en anglais seulement] <https://cwp-csp.ca/poverty/just-the-facts/#:~:text=The%20following%20are%20statistics%20about,in%20Canada%20live%20in%20poverty.&text=Over%20the%20past%2025%20years,housing%20has%20decreased%20by%2046%25>

CANADA. *Un Canada plus fort et plus résilient – Discours du Trône*, 2020. https://www.canada.ca/content/dam/pco-bcp/documents/pm/SFT_2020_FR_WEB.pdf

CANADA. BUREAU DU PREMIER MINISTRE DU CANADA. *Lettre de mandat du ministre de la Famille, des Enfants et du Développement social*, 2019. <https://pm.gc.ca/fr/lettres-de-mandat/2019/12/13/lettre-de-mandat-du-ministre-de-la-famille-des-enfants-et-du>

CENTRE FOR URBAN GROWTH AND RENEWAL AND THE TOWER RENEWAL PARTNERSHIP. *Tower Renewal and Retrofit Finance. The Canadian Housing Policy Roundtable*, 2019. [en anglais seulement] <http://towerrenewal.com/wp-content/uploads/2019/08/TRP-Tower-Renewal-and-Retrofit-Finance-2019.pdf>

CLAVEAU, Jeannine. *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>

DUCHESNE, A., et P. HUNTER. *National Homelessness Data: National Shelter Data 2005-2016, Point-in-Time Count 2018*, Emploi et Développement social Canada, 2019. [en anglais seulement] https://conference.caeh.ca/wp-content/uploads/RPCOH-06_B_Annie-Duchesne-Patrick-Hunter.pdf

EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL CANADA. *Tout le monde compte 2018 : Faits saillants – Rapport*, 2018. <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/sans-abri/rapports/faits-saillants-denombrement-2018.html>

EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL CANADA. *Vers une stratégie de réduction de la pauvreté – Document d'information sur la pauvreté au Canada*, 2017. <http://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/reduction-pauvrete/document-information.html>

EMPLOI ET DÉVELOPPEMENT SOCIAL CANADA. *Points saillants de l'Étude nationale sur les refuges 2005 à 2016*, Statistique Canada, s.d. <https://www.canada.ca/fr/emploi-developpement-social/programmes/sans-abri/etude-refuges-2016.html>

FÉDÉRATION CANADIENNE DES MUNICIPALITÉS. *L'avenir du logement au Canada – Solutions urgentes pour une Stratégie nationale sur le logement*, 2016. <https://fcm.ca/sites/default/files/documents/resources/submission/avenir-logement-canada.pdf>

GOVERNEMENT DU CANADA. *Stratégie nationale sur le logement – Qu'est-ce que la Stratégie?*, s.d. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/guidepage-strategy>

GOVERNEMENT DU CANADA. *État d'avancement de la Stratégie nationale sur le logement*, s.d. <https://www.chezsoidabord.ca/progress-on-the-national-housing-strategy>

GROUPE ALTUS. *Guide des coûts canadiens 2020*, 2020. <https://www.altusgroup.com/services/fr-ca/reports/2020-canadian-cost-guide/?redirect=no>

HOGUE, R. *Pleins feux sur le logement au Canada – Tendances immobilières et accessibilité à la propriété*, Économique RBC, 2019. <http://www.rbc.com/economie/economic-reports/pdf/canadian-housing/house-sep2019f.pdf>

HOMELESS HUB. *About Homelessness – Cost Analysis Of Homelessness*, s.d. [en anglais seulement] <https://www.homelesshub.ca/about-homelessness/homelessness-101/cost-analysis-homelessness>

HOMELESS HUB. *About Homelessness – Criminalization Of Homelessness*, s.d. [en anglais seulement] <https://www.homelesshub.ca/about-homelessness/legal-justice-issues/criminalization-homelessness>

HOMELESS HUB. *About Homelessness – Infectious Diseases*, s.d. [en anglais seulement] <https://www.homelesshub.ca/about-homelessness/health/infectious-diseases>

IMMIGRATION.CA. *Combien d'immigrants viennent au Canada chaque année?*, 2019 <https://www.immigration.ca/fr/how-many-immigrants-come-to-canada-each-year>

INFOGRAM. *Natural Gas V.S. Hydropower*, 2010. [en anglais seulement] <https://infogram.com/natural-gas-vs-hydropower-1g8djp9oz57opyw>

LANDLORDBC. *Do Cities and Municipalities Really Want to See More Market Purpose-Built Rental Housing Built in Their Communities? Probably Not*, 2018. [en anglais seulement] <https://landlordbc.ca/cities-municipalities-really-want-see-market-purpose-built-rental-housing-built-communities-probably-not/>

LEACH, A. *The Roots of Aboriginal Homelessness in Canada*, Aboriginal Housing Management Association, s.d. [en anglais seulement] <https://static1.squarespace.com/static/573e02ab62cd943531b23633/t/592c4b9b197aea285817a02c/1496075165312/AHMA+Parity+article+on+Aboriginal+Homelessness+1110.pdf>

LEWIS, R. D. *Un profil des logements construits expressément pour le marché locatif du Canada*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2016. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research/rr_purpose-built_rental_housing_fr_may10.pdf

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>

MINISTÈRE DE LA JUSTICE, DIVISION DE LA RECHERCHE ET DE LA STATISTIQUE. *Victimisation des femmes et filles autochtones*, gouvernement du Canada, 2017. <https://www.justice.gc.ca/fra/pr-rp/jr/pf-jf/2017/july05.html>

POMEROY, S., et D. MACLENNAN. *Rental Housing in Canada's Cities: Challenges & Responses*, Le projet urbain, Fédération canadienne des municipalités, 2019. [en anglais seulement] https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_organizations/201904-up2-rentalhousing-challengesresponses.pdf

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>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Évaluation du Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH) dans les réserves*, gouvernement du Canada, 2018. <https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/evaluation-of-the-shelter-enhancement-program-on-reserve-dec-2018-fr.pdf>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Fonds national de co-investissement pour le logement*, 2019. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/co-investment-fund>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Baisse du taux d'inoccupation nationale au Canada pour une troisième année*, 2020. <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. *Le taux d'inoccupation nationale a augmenté en 2020*, 2020. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/media-newsroom/news-releases/2021/national-vacancy-rate-increased-2020>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Méthode d'enquête – Relevé des mises en chantier et des achèvements*, s.d. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/ScsMasMethodology>

STATISTIQUE CANADA. *Rapport des frais de logement au revenu du ménage privé*, 2016. https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DEC&id=103407

STATISTIQUE CANADA. *Tableaux de données*, Recensement de 2016, no 98-400-X2016225 au catalogue de Statistique Canada, 2017. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/dt-td/Rp-fra.cfm?TABID=2&LANG=E&A=R&APATH=3&DETAIL=0&DIM=0&FL=A&FREE=0&GC=01&GL=-1&GID=1341679&GK=1&GRP=1&O=D&PID=110567&PRID=10&PTYPE=109445&S=0&SHOWALL=0&SUB=0&Temporal=2017&THEME=121&VID=0&VNAME=&VNAMEF=&D1=0&D2=0&D3=0&D4=0&D5=0&D6=0>

STATISTIQUE CANADA. *Besoins impérieux en matière de logement*, Recensement de 2016, 2017. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm>

STATISTIQUE CANADA. *Dictionnaire, Recensement de la population, 2016 – Frais de logement*, 2017. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/households-menage033-fra.cfm>

STATISTIQUE CANADA. *Indice expérimental des prix des appartements en copropriété neufs, premier trimestre de 2017 au troisième trimestre de 2018*, 2019. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/190215/dq190215c-fra.htm>

STATISTIQUE CANADA. *Premiers résultats de l'Enquête canadienne sur le logement*, 2018, 2019. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/191122/dq191122c-fra.htm>

STATISTIQUE CANADA. *Étude : Accession à la propriété, dette hypothécaire et types d'hypothèque des familles canadiennes, 1999 à 2016*, 2019. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/190808/dq190808a-fra.htm>

STATISTIQUE CANADA. *Indices des prix de la construction de bâtiments, premier trimestre de 2020*, 2020. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/200429/dq200429g-fra.htm>

STATISTIQUE CANADA. *Enquête canadienne sur le revenu, 2018*, 2020. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/200224/dq200224a-fra.htm>

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. *Tableau 46-10-0042-01 : Statut de liste d'attente ainsi que la durée, selon le mode d'occupation, y compris les logements sociaux et abordables*, s.d. https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=4610004201&request_locale=fr

WATERSTON, S., B. GRUEGER et L. SAMSON. *Les besoins en matière de logement au Canada : une vie saine commence chez soi*, Société canadienne de pédiatrie, 2019. <https://cps.ca/fr/documents/position/les-besoins-en-matiere-de-logement>



Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Taux de 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 |
| 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 2 : Réponses au sondage sur le respect de toutes les exigences du FNCIL (construction et réparation/renouvellement)

| | Difficile | Ni facile ni difficile | Facile |
|------------------------------------------|-----------|------------------------|--------|
| Respect de toutes les exigences du FNCIL | 54 % | 15 % | 31 % |

Figure 3 : Réponses au sondage sur le respect de chacune des exigences du FNCIL (construction et réparation/renouvellement)

| | Difficile | Ni facile ni difficile | Facile |
|------------------------|-----------|------------------------|--------|
| Efficacité énergétique | 55 % | 5 % | 39 % |
| Accessibilité | 47 % | 6 % | 47 % |
| Abordabilité | 15 % | 21 % | 64 % |
| Partenariats | 18 % | 15 % | 67 % |

Figure 4 : Inconvénients des partenariats

| Inconvénient signalé | Pourcentage de répondants |
|-----------------------------------------|---------------------------|
| Augmentation du temps requis | 65 |
| Difficulté liée au processus de demande | 47 |
| Restrictions gouvernementales | 44 |
| Restrictions supplémentaires | 27 |
| Retards dans l'achèvement de l'ensemble | 18 |
| Objectifs incompatibles | 12 |
| Désaccords sur l'ensemble | 9 |
| Manque de partenaires potentiels | 6 |
| Aucun inconvénient | 21 |
| Autre | 9 |

Figure 5 : Estimation de l'incidence économique du FNCIL

| | Effets directs | Effets indirects | Effets induits | Effets totaux |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| PIB | 1,2 à 1,3 G\$ | 0,9 à 1,0 G\$ | 0,6 à 0,7 G\$ | 2,7 à 3 G\$ |
| Emplois | 11,1 à 12,5 k\$ | 8,8 à 9,9 k\$ | 5,4 à 6,1 k\$ | 25,3 à 28,5 k\$ |
| | Effets créés directement par les activités du secteur de la construction résidentielle | Effets associés à la fourniture d'intrants intermédiaires du secteur de la construction résidentielle | Effets associés aux dépenses de salaires et aux revenus provenant des effets économiques directs et indirects | |