

Évaluation de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs (iFCLL)

RAPPORT FINAL

MARS 2021

Table des matières

1	Résumé	5
	Objet de l'évaluation	5
	Description du programme	5
	Méthodologie	5
	Résumé des principales constatations et recommandations	5
2	Introduction	6
	L'étude d'évaluation.....	6
	Brève description de l'iFCLL.....	6
	L'iFCLL au moment de l'évaluation	7
	Questions de l'évaluation	8
3	Méthode d'évaluation	9
4	Pertinence des constatations	12
	Question d'évaluation 1 : Est-il toujours nécessaire de mettre en place un programme visant à encourager la construction de logements locatifs?	12
	Question d'évaluation 2 : Les objectifs du programme sont-ils conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL?	21
5	Constatations sur l'efficacité	22
	Question d'évaluation 1 : Dans quelle mesure le parc de logements locatifs a-t-il augmenté grâce au programme?.....	22
	Question d'évaluation 2 : Dans quelle mesure l'iFCLL a-t-elle permis de préserver l'abordabilité du parc de logements?.....	31
	Question d'évaluation 3 : Dans quelle mesure le programme encourage-t-il la proximité des transports en commun, assure-t-il l'accessibilité et favorise-t-il l'occupation par des ménages à revenus mixtes?	34
	Question d'évaluation 4 : Dans quelle mesure le programme facilite-t-il l'établissement de partenariats?.....	35
	Question d'évaluation 5 : Dans quelle mesure le programme facilite-t-il la collaboration avec d'autres ordres de gouvernement?.....	36
	Question d'évaluation 6 : Dans quelle mesure le programme contribue-t-il à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre?.....	37
	Question d'évaluation 7 : Quelle est l'incidence économique du programme?.....	38

6 Constatations en matière d'économie et d'efficacité	41
Question d'évaluation 1 : Quels seraient les coûts et les avantages potentiels si la SCHL prenait en main la souscription et l'administration de l'iFCLL et réalisait ces activités en interne?.....	41
7 Conclusions et recommandations	42
Annexe A : Acronymes et abréviations	44
Annexe B : Définitions principales	45
Annexe C : Profil du programme	47
Annexe D : Modèle logique	52
Annexe E : Matrice d'évaluation	53
Annexe F : Méthodologie détaillée de l'incidence économique (modèle d'entrées-sorties)	61
Annexe G : Limites et assurance de la qualité	62
Annexe H : Bibliographie	64

Table des tableaux

Tableau 1 : Questions de l'évaluation.....	9
Tableau 2 : Nombre de logements ajoutés par région.....	23
Tableau 3 : Cinq principales villes où des logements ont été ajoutés.....	23
Tableau 4 : Échantillon d'autres villes où des logements ont été ajoutés.....	24
Tableau 5 : Contributions de l'iFCLL au marché des mises en chantier de logements locatifs.....	24
Tableau 6 : Nombre de demandes et de logements selon l'état de la demande.....	26
Tableau 7 : Rendement des capitaux propres au cours de la 5 ^e année de génération de revenus...	27
Tableau 8 : Réponses aux entrevues.....	30
Tableau 9 : Logements abordables : par type et par année.....	32
Tableau 10 : Loyer prévu pour un logement d'une chambre par rapport au loyer d'un logement d'une chambre du marché.....	33
Tableau 11 : Réponses des personnes interrogées.....	34
Tableau 12 : Gains d'efficacité énergétique.....	37

Table des Figures

Figure 1 : Montants de prêts de l'iFCLL (en millions de dollars) et nombre d'ensembles, par année.....	8
Figure 2 : Nombre de logements faisant l'objet d'un engagement, par année, jusqu'à la fin de la période visée par l'étude (30 novembre 2020).....	8
Figure 3 : Taux d'inoccupation et variation en pourcentage du loyer moyen des logements à deux chambres au Canada (tranche de 10 000 habitants et plus).....	13
Figure 4 : Logements locatifs en tant que pourcentage de l'ensemble des mises en chantier d'habitations (1989-2020).....	13
Figure 5 : Pourcentage de logements locatifs construits expressément pour la location par rapport aux copropriétés offertes en location, 2020.....	17
Figure 6 : Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (2016).....	18
Figure 7 : Note moyenne des personnes interrogées.....	29
Figure 8 : Sondage : Serait-il difficile d'acquérir du capital pour votre projet de développement sans l'iFCLL?.....	31
Figure 9 : Logements abordables selon l'année du contrat de prêt.....	32
Figure 10 : Entités du partenariat.....	35
Figure 11 : Réduction moyenne de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre inférieures aux codes du bâtiment de 2015, par année.....	38
Figure 12 : Incidence économique.....	41

1 Résumé

Objet de l'évaluation

La présente évaluation vise à 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

L'iFCLL offre des prêts à faible coût pendant la phase la plus risquée de l'aménagement (de la construction jusqu'à la stabilisation des opérations) afin de faciliter la construction de logements expressément destinés à la location et d'accroître l'offre de logements locatifs. Les prêts sont financés par la SCHL pour un terme de 10 ans à un taux d'intérêt fixe, après quoi ils sont transférés à une institution financière du secteur privé. Le prêt comporte plusieurs caractéristiques intéressantes, notamment des exigences réduites en matière de mise de fonds, la possibilité d'amortir le prêt sur une période maximale de 50 ans et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL sans frais pour l'emprunteur.

Les emprunteurs doivent respecter les exigences minimales de l'iFCLL en matière d'abordabilité, d'accessibilité et d'efficacité énergétique. Le programme comporte également un système de notation des résultats sociaux, dans lequel des points sont accordés aux demandes qui dépassent ces exigences ou qui atteignent d'autres résultats, comme la proximité du transport en commun ou la collaboration avec d'autres partenaires ou ordres de gouvernement.

Méthodologie

Cette évaluation comportait des questions sur la pertinence et le rendement de l'iFCLL. Elle portait sur la période allant d'avril 2017 à novembre 2020. Les Services d'évaluation ont effectué l'évaluation en adoptant une méthode mixte, en se basant sur une analyse des

données et de la documentation, des entrevues avec des intervenants clés, un sondage auprès des demandeurs retenus de l'iFCLL et l'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 retenus, des demandeurs non retenus et des organismes provinciaux de logement.

Résumé des principales constatations et recommandations

L'iFCLL demeure pertinente parce que l'offre de logements construits expressément pour la location demeure nécessaire. De plus, il n'y a pas d'autres programmes ou initiatives au Canada qui partagent ses caractéristiques et sa portée. La demande pour l'iFCLL est importante, comme le montre le nombre de demandes qui a augmenté chaque année. Ce besoin a été reconnu par le gouvernement du Canada, puisque le montant des prêts disponibles dans le cadre du programme a augmenté trois fois pour atteindre la capacité de prêt totale actuelle de 25,75 milliards de dollars, dont 12 milliards ont été engagés dans l'Énoncé économique de l'automne 2020.

Dans l'ensemble, les résultats attendus de l'iFCLL sont atteints – depuis sa création en 2017 jusqu'au 30 novembre 2020, le programme s'est engagé à augmenter l'offre de 14 090 logements locatifs. Selon les estimations, les prêts consentis par l'iFCLL à ce jour vont générer des retombées économiques de 4,8 milliards de dollars sur le produit intérieur brut et créé 45 000 emplois. De nombreux ensembles de logements locatifs n'auraient pas été construits ou auraient été construits très différemment sans le soutien de l'iFCLL.

Il y a des points à améliorer. Premièrement, comme les ensembles approuvés ont dépassé les exigences en matière d'accessibilité, d'efficacité énergétique et d'abordabilité, il est possible d'explorer des moyens d'accroître davantage ces résultats positifs, d'autant plus que les exigences minimales du programme ne sont pas considérées comme étant trop restrictives. Deuxièmement, différentes options de souscription et d'administration pourraient faire l'objet d'une

évaluation plus approfondie afin de déterminer les gains d'efficacité potentiels. Enfin, le processus d'évaluation a fait ressortir plusieurs points sur lesquels la SCHL pourrait améliorer ses données de mesure du rendement, notamment l'obtention de renseignements sur les locataires afin de mieux comprendre les locataires touchés par l'iFCLL. Ainsi, l'évaluation propose les trois recommandations suivantes :

Recommandation 1

Examiner l'iFCLL et réfléchir à la manière dont elle pourrait améliorer l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité tout en continuant d'appuyer la création de nouveaux logements locatifs.

Recommandation 2

Continuer d'examiner les modalités actuelles de souscription et d'administration de l'iFCLL pour trouver des améliorations possibles, en tenant compte de la faisabilité et des risques des autres options.

Recommandation 3

Revoir et revalider la stratégie de mesure du rendement et de collecte de données pour l'iFCLL, notamment :

- a) s'assurer que les données sur les indicateurs de rendement sont recueillies régulièrement;
- b) explorer la possibilité d'obtenir des renseignements sur les locataires.

2 Introduction

L'étude d'évaluation

Le présent rapport présente les résultats de l'évaluation de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs (iFCLL) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), qui a été effectuée sur une période s'échelonnant de la fin d'avril 2020 jusqu'en mars 2021. La démarche se voulait une évaluation crédible, fiable et opportune de l'iFCLL visant à proposer des recommandations qui permettront d'améliorer le programme dans les années à venir. L'étude a été réalisée par les Services d'évaluation de la SCHL avec le soutien de KPMG s.r.l.

Justification : L'évaluation a été faite pour satisfaire aux exigences de la présentation au Conseil du Trésor de 2017, à savoir procéder à une évaluation de l'iFCLL avant 2020-2021 afin de déterminer si les résultats attendus sont atteints au cours des premières années de mise en œuvre. Les Services d'évaluation fournissent des renseignements au moyen d'évaluations 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 le rendement de l'iFCLL. La période couvrait les activités et les résultats ayant fait l'objet d'un examen pendant trois exercices complets et une partie d'un quatrième exercice, soit d'avril 2017 à novembre 2020.

Brève description de l'iFCLL

L'iFCLL a pour objectif de faciliter la construction d'ensembles résidentiels expressément destinés à la location dans les régions où il y a un besoin. L'initiative accorde des prêts à faible taux d'intérêt pour un terme de 10 ans à un taux d'intérêt fixe, après quoi ils sont transférés de la SCHL à des institutions financières du secteur privé.

Les exigences relatives au paiement sont présentées ci-dessous :

Exigences de remboursement		
De la construction jusqu'à l'obtention du permis d'occupation	Du permis d'occupation jusqu'à la stabilisation	Stabilisation du résultat d'exploitation net
Aucun paiement, le prêt finance les intérêts	Seul le paiement des intérêts par l'emprunteur est requis	Paiements de capital et d'intérêts

Cette méthode de paiement réduit le coût pour les emprunteurs pendant la phase la plus risquée de l'aménagement (construction). Les prêts comportent également plusieurs autres conditions intéressantes, notamment :

- des exigences réduites en matière de mise de fonds;
- des exigences réduites d'amortissement total de la dette pour les espaces résidentiels (1,1X au lieu de 1,3X pour l'assurance prêt hypothécaire du marché);
- aucune exigence de réserve de remplacement;
- aucune exigence de cautionnement des sous-traitants;
- la possibilité d'amortir le prêt sur une période maximale de 50 ans;
- l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL sans frais pour l'emprunteur.

Les emprunteurs doivent maintenir l'abordabilité pendant au moins 10 ans ainsi que répondre à d'autres critères d'abordabilité et satisfaire aux exigences minimales en matière d'accessibilité et d'efficacité énergétique. Le programme comporte également un système de notation des résultats sociaux, où des points sont accordés aux demandeurs qui dépassent ces exigences. Des points sont également accordés à la collaboration (partenariats, dons de terrains et soutien d'autres gouvernements) et à la proximité des transports en commun des ensembles. Le pointage sert à déterminer l'exigence relative à la mise de fonds de l'ensemble – un pointage plus élevé se traduit par une exigence de mise de fonds moins élevée.

Pour obtenir une description détaillée du programme, veuillez consulter l'annexe C.

L'iFCLL au moment de l'évaluation

Depuis la création du programme (exercice 2017-2018) jusqu'au 30 novembre 2020, 107 prêts ont été accordés en vertu de l'iFCLL totalisant 4,38 milliards de dollars affectés à la construction de 14 090 logements, comme l'illustre le tableau ci-dessous.

Les demandes approuvées sont définies dans le présent rapport comme des demandes dont le contrat de prêt a été signé ou qui ont reçu du financement. En d'autres termes, il s'agit d'ensembles qui font l'objet d'un engagement financier ou qui sont en cours de construction ou construits.

Figure 1 : Montants de prêts de l'iFCLL (en millions de dollars) et nombre d'ensembles, par année

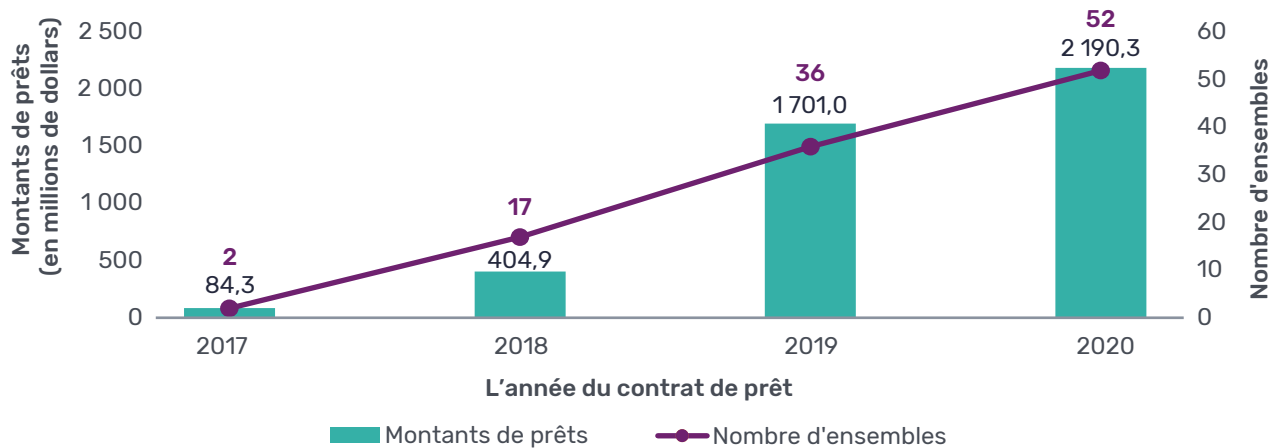
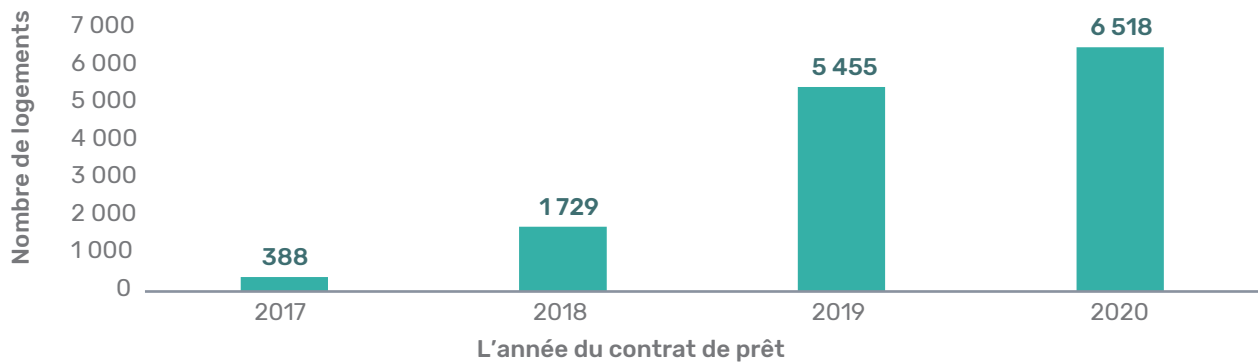


Figure 2 : Nombre de logements faisant l'objet d'un engagement, par année, jusqu'à la fin de la période visée par l'étude (30 novembre 2020)



Le montant des fonds disponibles dans le cadre de l'iFCLL a augmenté depuis la création du programme en 2017. À la fin de la période visée par l'étude (30 novembre 2020), 13,75 milliards de dollars étaient offerts sur 10 ans, soit de 2017-2018 à 2027-2028, pour la création de 42 500 logements. L'Énoncé économique de l'automne de 2020 présentait un plan visant à augmenter le montant des prêts disponibles de

12 milliards de dollars supplémentaires, le portant à 25,75 milliards de dollars, pour la création possible de 71 000 logements au total.

Questions de l'évaluation

L'étude comportait les questions de recherche suivantes.

Tableau 1 : Questions de l'évaluation

#	Question
Pertinence	
1	Est-il toujours nécessaire de mettre en place un programme visant à encourager la construction de logements locatifs?
2	Les objectifs du programme sont-ils conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL?
Rendement	
Efficacité	
1	Dans quelle mesure le parc de logements locatifs a-t-il augmenté grâce au programme?
2	Dans quelle mesure le programme a-t-il permis de préserver l'abordabilité du parc de logements?
3	Dans quelle mesure le programme encourage-t-il la proximité des transports en commun, assure-t-il l'accessibilité et favorise-t-il l'occupation par des ménages à revenus mixtes?
4	Dans quelle mesure le programme facilite-t-il l'établissement de partenariats?
5	Dans quelle mesure le programme facilite-t-il la collaboration avec d'autres ordres de gouvernement?
6	Dans quelle mesure le programme contribue-t-il à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre?
7	Quelle est l'incidence économique du programme?
Économie et efficience	
1	Quels seraient les coûts et les avantages potentiels si la SCHL prenait en main la souscription et l'administration de l'iFCLL et réalisait ces activités en interne?

L'évaluation visait principalement la question 1 sur la pertinence et les questions 1 et 2 sur l'efficacité.

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.

3 Méthode d'évaluation

Cette étude prenait la forme d'une évaluation de la mise en œuvre (souvent appelée évaluation formative) visant à examiner le fonctionnement du programme pendant ses premières années et à déterminer s'il est

en bonne voie d'atteindre ses objectifs. L'évaluation a été réalisée en adoptant une méthode mixte. Les méthodes étaient les suivantes :

1. examen de documents et de données internes (SCHL);
2. examen de documents et de données externes (p. ex., données et rapports de Statistique Canada);
3. entrevues avec des demandeurs retenus;
4. entrevues avec des demandeurs non retenus;
5. sondage auprès des demandeurs retenus;
6. entrevues avec le personnel de quatre organismes provinciaux de logement;

7. groupe de discussion composé des responsables de l'iFCLL;
8. utilisation du modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada;
9. entrevues avec 16 représentants de la SCHL familiers avec les processus de souscription et d'administration de l'iFCLL.

Il est à noter qu'aux fins de l'évaluation, les demandeurs retenus étaient des emprunteurs de l'iFCLL dont les ensembles ont été approuvés (financés et ayant un contrat de prêt signé) avant le 30 novembre 2020¹. Les demandeurs non retenus étaient des emprunteurs de l'iFCLL dont les demandes ont été rejetées ou retirées à l'étape de la souscription.

Voici des précisions sur chacune de ces méthodes :

1. Examen de documents et de données internes (SCHL)

Cette activité comprenait l'examen et l'analyse des données disponibles provenant des sources de la SCHL. Les principales sources de données qui ont été utilisées étaient la base de données des demandes au titre de l'iFCLL, les documents du programme (incluant les demandes au titre de l'iFCLL), les documents sur les politiques et les procédures ainsi que les données et les recherches de la SCHL. Les données ont été analysées au moyen de statistiques descriptives.

2. Examen de documents et de données externes (p. ex., données et rapports de Statistique Canada)

Des données et des documents externes ont été examinés, notamment la littérature scientifique, la littérature grise et les données de Statistique Canada. La plupart de ces éléments ont été examinés afin d'appuyer l'évaluation de la pertinence du programme.

3. Entrevues avec des demandeurs retenus

Au total, 14 demandeurs retenus ont accordé des entrevues téléphoniques à KPMG. Les personnes interrogées étaient des demandeurs ayant franchi toutes les étapes du processus de souscription et dont la demande au titre de l'iFCLL avait été approuvée. Quatre demandeurs ont reçu des fonds en 2017 ou 2018, et les dix autres, en 2019 ou 2020. Six ensembles de ces demandeurs étaient déjà en exploitation au moment des entrevues, et les huit autres étaient en construction.

L'échantillon de personnes interrogées a été sélectionné en fonction de la mise en œuvre très avancée des ensembles (c.-à-d. en exploitation ou sur le point de l'être). Le but était d'obtenir le plus d'informations possible sur leur expérience du programme. Cet échantillon n'a pas été choisi de manière à représenter tous les demandeurs retenus de l'iFCLL.

Les montants moyen et médian des prêts accordés aux personnes interrogées variaient considérablement :

- Montant moyen du prêt = 56 millions de dollars
- Montant médian du prêt = 14 millions de dollars²

Les raisons de cet écart important sont les suivantes : 1) l'échantillon contenait un nombre relativement élevé de petits prêts et 2) le calcul de la moyenne a été fortement influencé par la présence d'un très gros prêt dans l'échantillon (357 M\$). Si l'évaluation avait retiré ce prêt de l'échantillon, la taille moyenne du prêt aurait été de 33 millions de dollars, montant qui se rapproche de la taille moyenne du prêt de l'iFCLL pendant la période à l'étude (38 M\$).

Le nombre moyen et médian de logements que comptaient les ensembles des demandeurs variait aussi considérablement :

- Nombre moyen de logements = 165
- Nombre médian de logements = 69

¹ En d'autres termes, il s'agit d'ensembles qui font l'objet d'un engagement financier ou qui sont en cours de construction ou construits.

² À titre de référence, la population (calculs fondés sur 107 ensembles approuvés jusqu'au 30 novembre 2020) affichait un montant moyen de 40,9 millions de dollars et un montant médian de 23 millions de dollars.

Si la demande de prêt exceptionnellement élevée avait été retirée de l'échantillon, la moyenne serait passée à 118 logements.

4. Entrevues avec des demandeurs non retenus

Huit demandeurs non retenus ont accordé des entrevues téléphoniques à KPMG. Il s'agissait de demandeurs dont les demandes ont été rejetées par la SCHL ou retirées par eux-mêmes pendant le processus de souscription.

Note au sujet de la taille des échantillons : Ces petits échantillons étaient composés de personnes ayant été choisies à dessein parce qu'elles étaient très qualifiées pour répondre aux questions posées, habituellement en raison de leur expérience personnelle. Il ne s'agit pas d'un sondage d'opinion qui nécessite d'interroger un grand nombre de personnes pour garantir la fiabilité.

Les montants moyen et médian des demandes de prêts étaient de 23 millions de dollars et de 10 millions de dollars, respectivement. Les nombres moyen et médian de logements prévus étaient de 79 et de 60 logements, respectivement.

5. Sondage auprès des demandeurs retenus

L'équipe d'évaluation a effectué un sondage en ligne auprès des demandeurs dont les ensembles ont été approuvés avant le 30 novembre 2020. Au total, 107 ensembles ont été approuvés et, dans certains cas, une seule personne-ressource du demandeur représentait plusieurs ensembles. Afin de réduire au minimum le fardeau de réponse, l'équipe d'évaluation a choisi au hasard les personnes-ressources à sonder qui représentaient plus d'un ensemble approuvé, et leur a fait parvenir un questionnaire³. À la suite de ce processus, des invitations à participer au sondage ont été envoyées pour 84 ensembles. Le taux de participation au sondage a été de 60 %. Les répondants étaient très représentatifs de la population occupant les ensembles financés par l'iFCLL en ce qui concerne la province, la taille du prêt et l'année de financement⁴.

6. Entrevues avec le personnel de quatre organismes provinciaux de logement

L'équipe d'évaluation a interrogé les représentants de quatre ministères et organismes :

- BC Housing
- Logement Manitoba
- Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario
- Société d'habitation du Yukon

La plupart des questions portaient sur la nécessité d'offrir un programme comme l'iFCLL pour soutenir la construction de logements locatifs ainsi que la complémentarité de l'iFCLL avec les programmes provinciaux et territoriaux.

7. Groupe de discussion composé des responsables de l'iFCLL

L'équipe d'évaluation a tenu un groupe de discussion avec cinq cadres supérieurs de la SCHL responsables de l'iFCLL. Les principaux sujets traités étaient l'apport différentiel du soutien de l'iFCLL, les caractéristiques du programme ainsi que les perceptions et les expériences de l'iFCLL.

8. Utilisation du modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

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 tiré parti du modèle d'entrées-sorties de l'économie canadienne fourni par Statistique Canada. Le modèle a permis d'estimer les effets directs et indirects sur les fournisseurs. Le modèle d'entrées-sorties répartit l'économie sous forme de matrice des secteurs et des produits. 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

³ Si une personne-ressource représentait plus d'un ensemble approuvé et qu'elle avait accordé une entrevue d'évaluation pour l'un de ces ensembles, son autre ensemble était retenu pour le sondage.

⁴ Les ensembles du Québec étaient sous-représentés de 6,8 % dans l'échantillon, ceux de 10 à 25 millions de dollars étaient sous-représentés de 11,6 %, alors que ceux de 25 à 50 millions de dollars étaient surreprésentés de 6,8 %.

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.

Pour en savoir davantage sur la méthodologie appliquée au modèle d'entrées-sorties, veuillez consulter l'annexe F.

9. Entrevues avec 16 représentants de la SCHL au sujet des processus de souscription et d'administration de l'iFCLL

Il s'agissait d'une sous-étude interne de l'évaluation de l'iFCLL axée sur l'évaluation de l'efficacité et de l'économie du programme. Cette étude visait à comparer les coûts de l'entente actuelle de souscription et d'administration, qui prévoit la sous-traitance de ces activités par une entreprise privée (la Financière CMLS), aux coûts de la réalisation en interne de ces activités par la SCHL.

L'approche utilisée dans le cadre de cette sous-étude était la suivante :

1. Évaluer les ressources humaines qu'utilise actuellement la Financière CMLS pour exécuter les activités de souscription et d'administration de l'iFCLL, c'est-à-dire le nombre de personnes aux différents échelons et leur niveau d'effort fourni.
2. Estimer quels seraient les coûts pour la SCHL en présumant que, dans le cadre de l'option de réalisation en interne, la SCHL exécuterait ces activités en faisant appel à des personnes possédant des qualifications et une expérience équivalentes et qui fourniraient le même niveau d'effort que la Financière CMLS. À cette étape, les résultats de l'étape 1 ont été appliqués aux coûts liés au personnel de la SCHL.
3. Calculer les frais facturés par la Financière CMLS pour ces activités et les comparer aux résultats de l'étape 2.

4 Pertinence des constatations

Question d'évaluation 1 : Est-il toujours nécessaire de mettre en place un programme visant à encourager la construction de logements locatifs?

Constatation 1

Il était vraiment nécessaire de mettre en place un programme visant à encourager la construction de logements expressément destinés à la location lorsque l'iFCLL a été lancée.

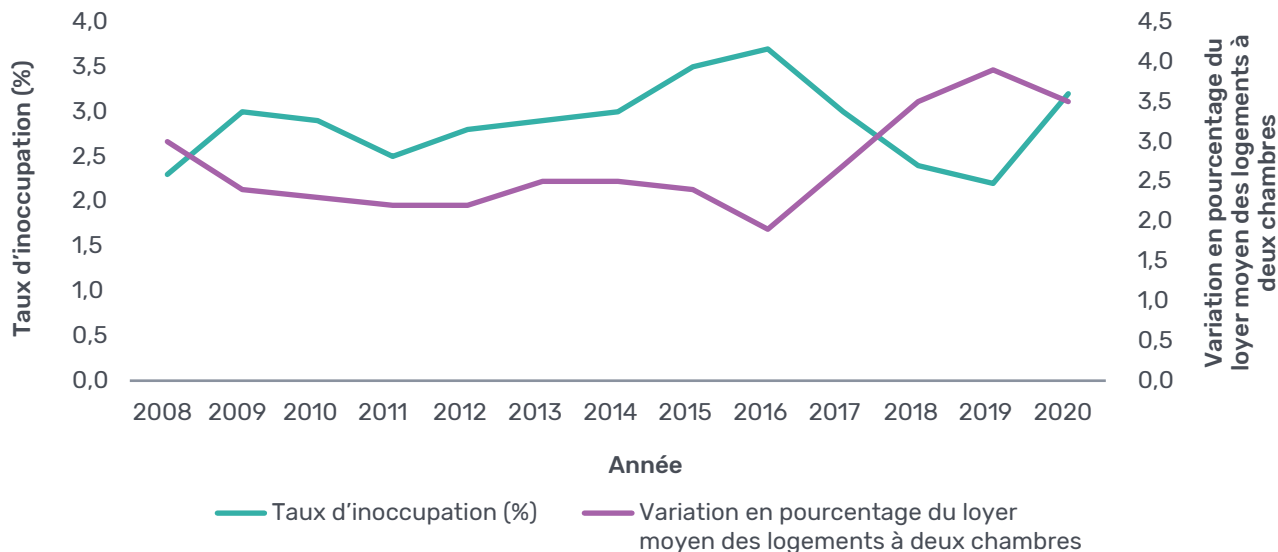
Au moment de la création de l'iFCLL en 2017, la forte demande de logements construits expressément pour la location⁵ dépassait l'augmentation de l'offre, ce qui a entraîné une baisse du taux d'inoccupation⁶. Cette tendance s'est poursuivie jusqu'en 2018, année où le taux d'inoccupation de 2,4 % à l'échelle nationale était inférieur à la moyenne des 10 années précédentes (3 %), ce qui laisse supposer un marché locatif très tendu. En 2018 et 2019, l'augmentation moyenne du loyer des logements de deux chambres a également atteint des sommets inégalés en 10 ans (3,5 % et 3,9 %, respectivement), ce qui indique une hausse des prix des loyers. La figure 3 met en évidence les tendances des taux d'inoccupation et la variation annuelle en pourcentage du loyer moyen des logements de deux chambres. De plus, les consultations menées dans le cadre de l'élaboration de la Stratégie nationale sur le logement en 2016 ont confirmé qu'il y avait une pénurie de logements locatifs.⁷

⁵ Les logements construits expressément pour la location (aussi appelés marché locatif primaire) sont définis comme des logements locatifs situés dans des immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Toutefois, les logements locatifs ne se limitent pas à cette définition, car le marché secondaire comprend des logements comme les maisons individuelles et les jumelés, les maisons en rangée louées, les appartements dans un duplex loués, les appartements accessoires loués et les logements en copropriété loués. Ensemble, les marchés primaire et secondaire forment l'univers locatif global du Canada.

⁶ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants – Canada, 2017* https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_markets/rapport_sur_le_marche_locatif_faits_saillants_canada/64669_2017_a01.pdf

⁷ GOUVERNEMENT DU CANADA. Ce que nous avons entendu : Élaborons la Stratégie nationale sur le logement du Canada (s.d.). <https://www.placetocallhome.ca/-/media/sf/project/placetocallhome/pdfs/nhs-what-we-heard-report-fr.pdf>

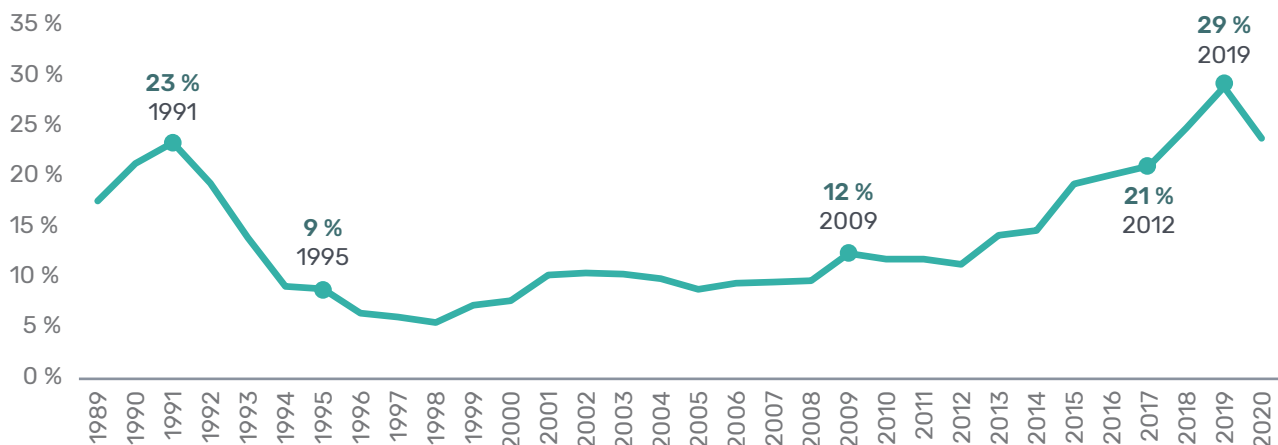
Figure 3 : Taux d'inoccupation et variation en pourcentage du loyer moyen des logements à deux chambres au Canada (tranche de 10 000 habitants et plus)⁸



Comme l'illustre la figure 4, la construction de logements locatifs a considérablement diminué dans les années 1990 (comparativement à l'ensemble des mises en chantier de logements). Le graphique montre que les logements locatifs en tant que pourcentage de l'ensemble des mises en chantier d'habitations était

inférieur à 15 % pour la période de 20 ans comprise entre 1994 et 2014. Au moment de la création de l'iFCLL, les mises en chantier de logements locatifs augmentaient graduellement, mais demeuraient faibles (21 % en 2017).

Figure 4 : Logements locatifs en tant que pourcentage de l'ensemble des mises en chantier d'habitations (1989-2020)⁹



⁸ Ces données ont été extraites des tableaux et des rapports de l'Enquête sur les logements locatifs de 2008 à 2020.

⁹ STATISTIQUE CANADA. Tableau : 34-10-0137-01 *Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, par type de logement et par marché visé dans les centres de 10 000 habitants et plus pour le Canada et les provinces* [tableau de données], 2021. https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410013701&request_locale=en.

Plusieurs études indiquent que l'une des principales raisons expliquant l'absence historique de croissance de l'offre de logements locatifs est **la conjoncture économique et financière défavorable des immeubles construits expressément pour le marché locatif**¹⁰. Ces études démontrent que les promoteurs devraient exiger des loyers « luxueux » pour atteindre une marge bénéficiaire acceptable. Ainsi, l'aménagement de logements locatifs a été beaucoup moins rentable et plus risqué que celui de logements en copropriété, qui peuvent être vendus sur plan. Cette conjoncture économique défavorable a contribué à la diminution de l'offre de logements locatifs avant l'adoption de l'iFCLL. L'évaluation a souligné le peu d'attrait des investissements destinés à l'aménagement des logements locatifs dans l'analyse pro forma (voir la question 1 sur l'efficacité, Constatation 7).

La documentation explique également que d'autres facteurs ont contribué à cette absence de croissance de l'offre de logements locatifs :

- **La fin des mesures stratégiques visant à encourager la construction de logements locatifs** : Dans les années 1960 et 1970, un certain nombre de programmes gouvernementaux ont soutenu la construction d'un grand nombre de logements locatifs¹¹. Ces programmes ont pris fin au milieu des années 1980. Cela a eu pour effet de réduire les incitatifs à la construction de logements expressément destinés à la location. Parallèlement, les changements démographiques et les nouvelles habitudes des consommateurs ont permis à ce parc locatif de soutenir la demande affaiblie.
- **La hausse des taux d'accession à la propriété dans les années 1990 et 2000 a permis à l'offre existante de répondre à la demande de l'époque** : La hausse du taux d'accession à la propriété signifie que de nombreux ménages ont quitté le marché locatif pour devenir propriétaires-occupants dans les années 1990 et 2000¹². Les taux d'accession à la propriété ont une incidence sur l'offre de logements locatifs parce que la transition des accédants à la propriété d'un logement locatif à une première propriété crée une « offre » de logements vacants dans le parc locatif existant et allège la pression sur l'offre de logements locatifs. De plus, le taux national d'accession à la propriété a diminué en 2016, après quatre décennies de hausses¹³. Cela signifie que moins de ménages quittent le marché locatif, causant ainsi une demande accrue de logements locatifs et une pénurie de l'offre naturelle découlant de l'accession à la propriété¹⁴.

¹⁰ BLACK, J. *The Financing & Economics of Affordable Housing Development: "Incentives and Disincentives to Private-Sector Participation"*, 2014. [en anglais seulement] <https://www.deslibris.ca/ID/240449>; SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Recherche en action – Les aspects économiques de l'aménagement d'immeubles expressément destinés au marché locatif dans certains marchés canadiens, 2017*. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/recherche_en_action/69185_20_10_17_w.pdf

¹¹ POMEROY, S., et D. MACLENNAN. *Rental Housing in Canada's Cities: "Challenges & Responses"*, The Urban Project, 2019. [en anglais seulement] https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_organizations/201904-up2-rentalhousing-challengesresponses.pdf

¹² *Ibid.*

¹³ STATISTIQUE CANADA. « Le logement au Canada : faits saillants du Recensement de 2016 », Le Quotidien, 25 octobre 2017a.

¹⁴ S., et G. LAMPERT. *Examining the dynamics of Canada's housing tenure system, 2017*; POMEROY, S., et D. MACLENNAN, *Rental Housing in Canada's Cities, 2019*. [en anglais seulement]

La forte demande limite encore davantage l'offre de logements locatifs. Au moment de la mise en œuvre de l'iFCLL, la demande de logements locatifs était croissante en raison de plusieurs facteurs :

- **Immigration** : L'immigration a fait augmenter la demande de logements locatifs parce que les personnes qui arrivent au Canada se tournent souvent vers la location¹⁵. Même une fois établis, les immigrants sont moins susceptibles d'être propriétaires que les personnes nées au Canada¹⁶.
- **Croissance de l'emploi** : Lorsque le marché du travail s'est amélioré, les jeunes ont gagné un meilleur salaire, ce qui les a incités à quitter le nid familial pour former un ménage vivant en logement¹⁷.
- **Tendances et défis de l'accession à la propriété** : Le ralentissement de l'accession à la propriété a probablement fait croître la demande de logements locatifs puisque les personnes de ce groupe demeurent sur le marché locatif (plutôt que de quitter le marché pour devenir propriétaires). Une multitude de facteurs influent sur l'accession à la propriété : les conditions macroéconomiques, comme la hausse des prix des habitations et des coûts, les taux d'intérêt plus élevés et les taux de chômage; les choix personnels quant au mode de vie peuvent avoir une incidence sur la décision, même les différences générationnelles.

Ces facteurs ont plus gravement touché les grandes villes que les autres régions du Canada.

La stagnation de la production de logements locatifs qui a duré deux décennies, la demande croissante et les faibles taux d'inoccupation montrent qu'au moment de la création de l'iFCLL, il était vraiment nécessaire d'accroître l'offre de logements locatifs. Les logements construits expressément pour la location sont habituellement occupés par de petits

ménages (ménages d'une seule personne, ménages non familiaux, couples sans enfants), étant donné que ces appartements sont des studios et des logements d'une ou de deux chambres. Le parc de logements construits expressément pour le marché locatif est moins adapté aux grandes familles, car très peu d'entre eux comptent trois chambres ou plus. Par exemple, en 2015, seulement 11 % des logements construits expressément pour le marché locatif comptaient trois chambres ou plus, alors que le marché secondaire offrait davantage d'options aux grands ménages locataires¹⁸. Compte tenu de la nécessité d'accroître l'offre de logements locatifs, il est important de prendre en compte la taille des logements du parc locatif pour répondre à la demande démographique.

Constataion 2

Des signes indiquent que le programme est actuellement nécessaire, mais d'autres laissent également entrevoir une détente sur le marché locatif en raison de nombreux facteurs, notamment la pandémie de COVID-19.

Après l'adoption de l'iFCLL et jusqu'en 2019, il y avait toujours des signes clairs de la nécessité d'accroître l'offre de logements construits expressément pour la location. Bien que le pourcentage de mises en chantier de logements locatifs (toutes catégories confondues) ait atteint un sommet inégalé en 30 ans, pour s'établir à 29 % (voir la figure 4) en 2019, le taux d'inoccupation national a atteint un creux sans précédent de 2,2 % et la variation en pourcentage du loyer moyen des logements de deux chambres était beaucoup plus élevée qu'auparavant (voir la figure 3). La croissance de la demande de logements locatifs dépassait encore celle de l'offre.

¹⁵ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants – Canada*, 2018. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_markets/rapport_sur_le_marche_locatif_faits_saillants_canada/64669_2018_a01.pdf

¹⁶ BROWN, W. M., A. LAFRANCE et STATISTIQUE CANADA, DIVISION DE L'ANALYSE ÉCONOMIQUE. *Tendances de l'accession à la propriété selon l'âge et le revenu du ménage : facteurs associés à la décision de devenir propriétaire, 1981 à 2006*, Division de l'analyse économique, Statistique Canada, 2013. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/11f0027m/11f0027m2013083-fra.pdf?st=ICMIMQTV>

¹⁷ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants – Canada*, 2018.

¹⁸ *Ibid.*

Les demandeurs retenus et non retenus de l'iFCLL considèrent que le besoin d'ensembles de logements locatifs demeure élevé. En moyenne, ils ont évalué le besoin actuel dans leur région à 9,0 sur une échelle de 10 points (où 10 représente un besoin très important). Les organismes provinciaux de logement interrogés ont reconnu qu'il existe actuellement un grand besoin de logements locatifs, mais qu'il est moins important qu'au moment de la création de l'iFCLL en 2017.

Avant la pandémie de COVID-19, la croissance de la demande de logements locatifs dépassait celle de l'offre. À partir de 2020, la COVID-19 a eu une incidence sur le marché locatif, les taux d'inoccupation ayant atteint 3,2 % à l'échelle nationale cette année-là¹⁹. Les taux de rotation²⁰ sont descendus à 14 % (par rapport à 17 % en 2019), ce qui reflète la réticence à chercher un nouveau logement ou à déménager pendant la pandémie.²¹ Malgré cela, le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté de 3,5 %²². En 2020, la **pandémie de COVID-19 a affaibli de façon générale la demande de logements locatifs**. Cela s'explique par le fait que la pandémie a entraîné les changements suivants :

- **Répercussions sur le marché du travail** (c.-à-d. pertes d'emplois ou interruption des revenus), en particulier dans les secteurs des services et du tourisme d'accueil qui embauchent de jeunes travailleurs; les jeunes travailleurs sont une composante clé des ménages locataires²³.

- **Baisse de la migration** vers le Canada en raison de la fermeture des frontières internationales, surtout dans les grandes villes²⁴. Les immigrants et les nouveaux arrivants sont une composante clé des ménages locataires dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR).
- **Répercussions sur les études postsecondaires** en raison de l'apprentissage virtuel. La demande de logements locatifs a diminué, car de nombreux étudiants, notamment les étudiants étrangers, n'ont plus besoin d'habiter près des universités ou dans la ville (ils choisissent plutôt d'habiter avec leur famille)²⁵.

La pandémie de COVID-19 a détendu le marché locatif en 2020. La baisse du tourisme a probablement aussi fait accroître l'offre de logements locatifs dans certaines RMR (Vancouver, Toronto et Montréal) découlant de la conversion de la location à court terme à la location à long terme²⁶. Compte tenu des annonces du gouvernement au sujet de l'augmentation des cibles d'immigration et de l'éventuelle reprise après la pandémie, la demande devrait revenir en force et se poursuivre²⁷. Toutefois, le déroulement, le moment et la vitesse de la reprise sont incertains et varieront probablement d'une région à l'autre du Canada.

¹⁹ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Rapport sur le marché locatif de 2020, 2021a*. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_markets/rapport_sur_le_marche_locatif_faits_saillants_canada/rental-market-report-69721-2020-fr.pdf

²⁰ Les taux de rotation sont une mesure de la mobilité des locataires qui donnent une idée de la fréquence à laquelle les logements deviennent disponibles dans un secteur.

²¹ *Ibid.*

²² SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs de 2020* [tableaux de données], 2021. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/rental-market-report-data-tables>

²³ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Rapport sur le marché locatif de 2020, 2021a*.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

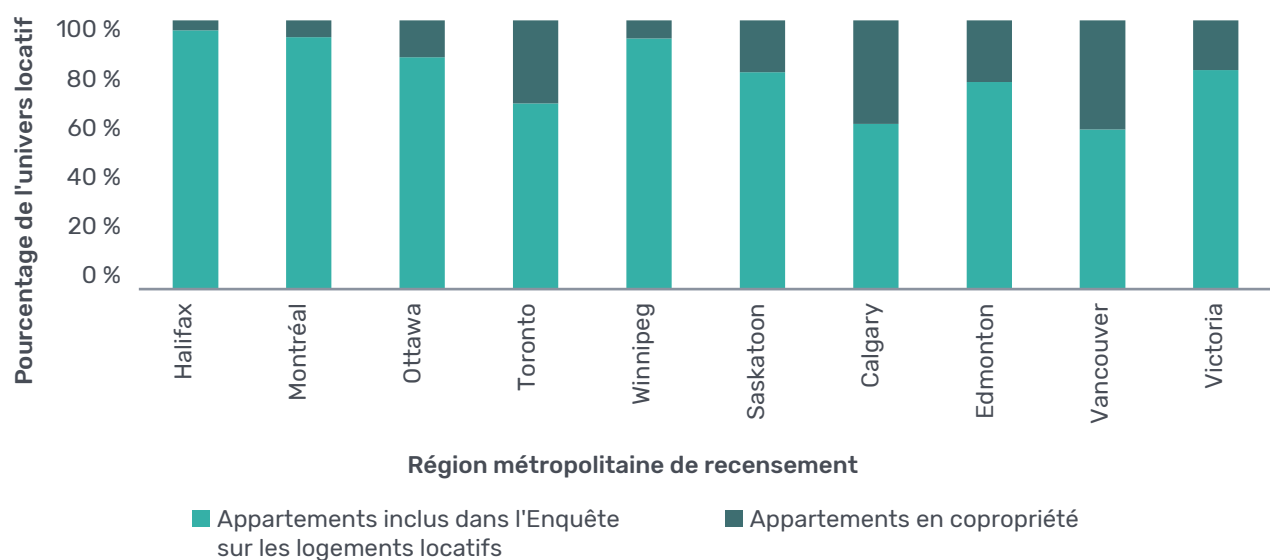
²⁶ *Ibid.*

²⁷ IMMIGRATION, RÉFUGIÉS ET CITOYENNETÉ CANADA. *Le gouvernement du Canada annonce un plan pour favoriser la reprise économique à l'aide de l'immigration* [communiqué], 30 octobre 2020, gcnws. Consulté le 6 mars 2021 à l'adresse <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugiés-citoyenneté/nouvelles/2020/10/le-gouvernement-du-canada-annonce-un-plan-pour-favoriser-la-reprise-economique-a-laide-de-limmigration.html>; SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Rapport sur le marché locatif de 2020, 2021a*.

Dans certaines RMR, les logements en copropriété qui sont offerts en location constituent une importante source de l'offre sur le marché locatif. Ils font toutefois partie du marché secondaire et sont donc plus volatils (les logements peuvent être vendus ou convertis sans long préavis) – les logements construits expressément pour la location offrent des options de logement à long terme plus stables et plus ciblées²⁸.

D'après les données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété de 2020, la figure 5 examine la proportion de l'offre de logements locatifs constituée de logements en copropriété et de logements construits expressément pour la location.

Figure 5 : Pourcentage de logements locatifs construits expressément pour la location par rapport aux copropriétés offertes en location, 2020²⁹



Constatation 3

Il est nécessaire d'accroître l'offre de logements locatifs abordables.

Dans le présent rapport, on entend par logement locatif abordable un logement qui est abordable pour les ménages à faible revenu. Bien que cette section mette l'accent sur le logement locatif sur le marché, le continuum du logement comporte d'autres secteurs qui ciblent explicitement les ménages qui n'ont pas les moyens de payer les loyers du marché, en utilisant des politiques comme le soutien au loyer, les subventions au loyer, les allocations pour le logement ainsi que le logement social et communautaire.

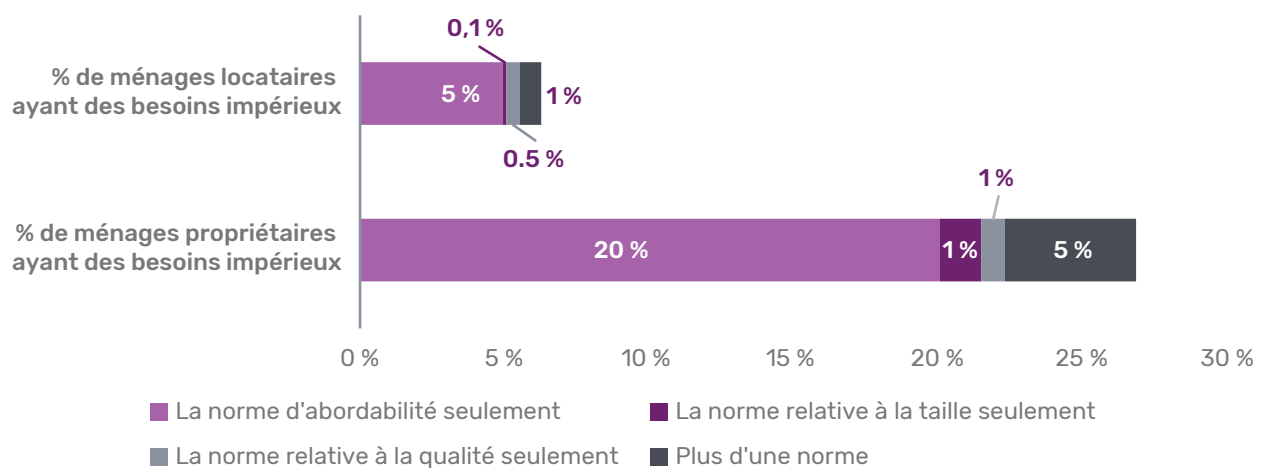
²⁸ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Augmentation de l'offre de copropriétés à louer à Vancouver*, 26 novembre 2020.

²⁹ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs de 2020* [tableaux de données], 2021.

En 2016, 26,8 % des locataires éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement³⁰, comparativement à 6,3 % des propriétaires (voir la figure 6)³¹. La figure 6 montre aussi que la plupart des locataires éprouvant des besoins impérieux en matière de logement connaissaient des problèmes d'abordabilité (c.-à-d. un logement est abordable s'il coûte au ménage 30 % ou moins de son revenu total avant impôt) par rapport à

d'autres caractéristiques des besoins impérieux en matière de logement (c.-à-d. la taille et la qualité). Parmi les personnes qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement, les locataires sont plus susceptibles de faire face à des problèmes de logement persistants en demeurant en situation de besoin impérieux en matière de logement³².

Figure 6 : Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (2016)³³



Les résultats du *Rapport sur le marché locatif de 2020* indiquent que, pour les ménages des quintiles inférieurs de revenu, il est particulièrement difficile de trouver des logements locatifs abordables sur le marché³⁴. Cette situation est beaucoup plus grave dans certaines RMR que dans d'autres. De plus, les logements les plus abordables ont généralement

un taux d'inoccupation plus bas. Cela démontre le besoin d'un plus grand nombre de logements locatifs abordables.

L'évaluation a également fait état de ce besoin de logements locatifs abordables qui a été mentionné pendant les entrevues. Les réponses des demandeurs retenus et non retenus quant au besoin actuel de

³⁰ Les besoins impérieux en matière de logement sont définis comme un ménage dont le logement est inadéquat (de qualité inadéquate, de taille non convenable ou inhabitable) et qui devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu avant impôt pour se procurer un autre logement acceptable. Consultez ce lien pour en savoir plus : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/core-housing-need/identifying-core-housing-need>

³¹ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT *Caractéristiques, ménages avec besoins impérieux de logement, Canada, PT, RMR* [tableau de données, Canada], 2020. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/household-characteristics/characteristics-households-core-housing-need-canada-pt-cmas>

³² SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Recherche en action – Début et fin des situations de besoins impérieux en matière de logement*, 2021c. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/research-insight/2021/research-insight-transitions-into-out-core-housing-need-69727-fr.pdf?rev=f058c1a9-346c-40e5-a637-a0e6a3e57dd1>

³³ STATISTIQUE CANADA. *Besoins impérieux en matière de logement, Recensement de 2016*, 15 novembre 2017c. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm>

³⁴ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2020 sont arrivés!*, 28 janvier 2021b. Consulté le 6 mars 2021 à l'adresse <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2021/2020-rental-market-report>

logements locatifs abordables étaient plus nombreuses que celles concernant le besoin de logements locatifs en général. Les organismes provinciaux de logement qui ont été interrogés ont tous reconnu que le besoin de logements locatifs abordables est supérieur à celui de logements locatifs en général.

En plus des critères d'abordabilité intégrés aux exigences du programme, l'iFCLL peut aussi mener indirectement à une plus grande abordabilité en augmentant l'offre. Les loyers de la construction résidentielle et des nouveaux logements sont habituellement beaucoup plus élevés que le loyer moyen global³⁵. Les loyers médians des immeubles plus anciens ou qui comptent moins de logements ont tendance à être moins chers, de sorte que ces logements à loyers inférieurs sont généralement des logements existants plus anciens. Bien que le loyer des logements construits récemment (comme ceux construits dans le cadre de l'iFCLL) soit généralement plus élevé, il y a un effet d'entraînement : les nouveaux logements locatifs contribuent à accroître l'offre de logements locatifs, ce qui peut exercer des pressions à la baisse sur les loyers ou libérer des logements plus économiques sur le marché locatif en détournant les ménages à revenu modeste ou à revenu plus élevé des logements locatifs à prix modique. Dans les marchés tendus où la demande fait grimper les prix des loyers, l'offre accrue sur le marché haut de gamme pourrait atténuer les problèmes d'abordabilité³⁶. Toutefois, cela suppose qu'il existe un parc permanent de logements locatifs à prix modique. Les démolitions, les remplacements et les rénovations ont une incidence sur la disponibilité des logements à loyers inférieurs.

La taille d'un logement constitue un autre aspect d'un logement inacceptable indiquant des besoins impérieux en matière de logement. Les immigrants sont particulièrement touchés. Cette surreprésentation des immigrants dans les logements surpeuplés indique « un manque de logements locatifs abordables convenant à la taille généralement plus grande des ménages d'immigrants » et la difficulté à trouver des logements locatifs abordables de taille convenable³⁷.

Constatation 4

D'autres programmes visant à accroître l'offre de logements construits expressément pour la location sont offerts par la SCHL, de même qu'à l'échelle provinciale et municipale. Il existe un certain chevauchement entre ces programmes et l'iFCLL, mais ils ne font pas double emploi avec l'iFCLL parce qu'ils utilisent différents outils stratégiques comme incitatifs, ciblent d'autres ménages et appliquent des critères d'admissibilité différents.

D'autres programmes au Canada visent à encourager la construction de logements locatifs afin d'accroître l'offre de logements construits expressément pour la location. À l'échelle fédérale, l'iFCLL présente des similitudes avec les assouplissements de l'assurance prêt hypothécaire pour logement abordable (appelés « assouplissements de l'APH ») pour la construction résidentielle, un produit d'assurance prêt hypothécaire (APH) offert par la SCHL. Comme l'iFCLL, les assouplissements de l'APH offrent des conditions de prêts intéressantes et les mêmes exigences d'abordabilité s'appliquent. Toutefois, les assouplissements de l'APH incluent d'autres types d'ensembles de logements (chambres individuelles, logements pour étudiants, résidences pour personnes âgées). De plus, aucune exigence en matière d'accessibilité ou d'efficacité énergétique n'est imposée dans le cadre des assouplissements de l'APH. Les conditions des prêts ne sont pas aussi intéressantes que celles de l'iFCLL (les assouplissements de l'APH offrent une période d'amortissement maximale de 40 ans). Les assouplissements de l'APH exigent que le prêteur soit agréé, alors que dans le cas de l'iFCLL, le prêteur est la SCHL.

Ces deux options s'expliquent par le fait que l'iFCLL dispose d'un financement limité pour les prêts et qu'elle est incapable de satisfaire la totalité de la demande de financement de construction d'ensembles de logements

³⁵ SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Recherche en action – Aide au logement : approches axées sur l'offre ou sur la demande? Une mise à jour du débat*, 2019a.

³⁶ POMEROY, S., et G. LAMPERT. *Examining the dynamics of Canada's housing tenure system*, 2017. [en anglais seulement]

³⁷ *Ibid.*

locatifs. Bien que ses conditions de prêts soient moins intéressantes que celles de l'iFCLL, le programme d'assouplissements de l'APH n'impose aucune exigence en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité aux promoteurs qui ne peuvent les respecter. À la SCHL, le volet Construction du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) encourage également l'offre accrue de logements abordables, ce qui comprend les logements du marché à usage mixte ou les logements locatifs abordables (ainsi que les centres d'hébergement, les logements de transition et les logements communautaires). Le FNCIL octroie des prêts remboursables, des prêts-subventions et des subventions en fonction de la notation obtenue pour les résultats sociaux, exige d'avoir reçu du soutien d'un autre ordre de gouvernement (provincial, territorial, municipal, autochtone) et impose des exigences d'abordabilité plus rigoureuses que celles de l'iFCLL. Même si l'iFCLL et le FNCIL partagent des caractéristiques semblables, les deux programmes ciblent différents secteurs du continuum du logement.

Une variété de programmes et d'initiatives qui encouragent la construction de logements locatifs sont offerts à l'échelle provinciale ou territoriale. Par exemple :

- **Colombie-Britannique** : BC Housing finance le programme Provincial Rental Supply par l'entremise du HousingHub et fournit un financement provisoire pour la construction pour pouvoir offrir des options de logements locatifs abordables et convenables. À l'instar de l'iFCLL, les ensembles doivent être viables sur le plan financier et les loyers doivent rester abordables pendant au moins 10 ans. Toutefois, ce programme de la Colombie-Britannique cible les ménages à revenu moyen et prévoit des seuils de revenu pour l'admissibilité des locataires.
- **Ontario** : En 2018, le gouvernement de l'Ontario a exempté les nouveaux logements locatifs du contrôle des loyers afin d'inciter les promoteurs à construire davantage de logements locatifs.
- **Manitoba** : Le crédit d'impôt pour la construction de logements locatifs du gouvernement du Manitoba a été instauré en 2013. Il s'agit d'un incitatif financier offert aux promoteurs à but lucratif et sans but lucratif pour qu'ils construisent davantage de logements locatifs. Contrairement à l'iFCLL, il s'agit d'un crédit d'impôt qui peut réduire de 8 % le coût en capital de la construction, à condition qu'au moins 10 % des logements soient abordables.
- **Saskatchewan** : Le Rental Development Program encourage la construction de logements locatifs abordables en offrant des prêts-subventions pouvant atteindre 70 % des coûts admissibles pour la construction des immobilisations. Contrairement à l'iFCLL, ce programme cible les ménages à faible revenu qui ont besoin de services de soutien internes (pour les ménages comptant un membre qui souffre d'incapacités, de maladie mentale, de problèmes de comportement ou de déficiences cognitives).
- **Nouvelle-Écosse** : Housing Nova Scotia a mis en place un programme pour les promoteurs qui souhaitent construire des logements locatifs abordables afin d'accroître l'offre de logements abordables. Le programme offre un prêt-subvention. Contrairement à l'iFCLL, les ensembles doivent cibler les ménages à faible revenu et rester abordables pendant 15 ans (alors que l'iFCLL est conçue pour les Canadiens à revenu moyen et offre une abordabilité minimale de 10 ans). Ce programme peut comprendre une subvention au loyer ou un supplément au loyer.
- **Île-du-Prince-Édouard** : La Prince Edward Island Housing Corporation encourage la construction de logements locatifs grâce à un prêt-subvention pouvant atteindre 45 000 \$ par logement, à condition que les loyers demeurent abordables en restant inférieurs aux loyers abordables maximaux qui peuvent être exigés. Les ensembles de promoteurs privés sont admissibles à un prêt-subvention pouvant atteindre 50 % des coûts des logements, alors que les ensembles de municipalités, de sociétés d'aménagement et d'organismes sans but lucratif peuvent obtenir un prêt-subvention pouvant atteindre 100 % des coûts de leurs logements.

À l'échelle municipale, l'un des principaux programmes qui encouragent la construction de logements expressément destinés à la location est la **Secured Market Rental Housing Policy** de la Ville de Vancouver. Ces incitatifs sont axés sur la compétence de la municipalité (révision des exigences de stationnement, exemption des droits d'aménagement des terrains, assouplissements liés à la taille des logements). Comme l'iFCLL, ce programme comporte des exigences d'abordabilité selon lesquelles au moins 20 % des espaces résidentiels doivent être abordables; contrairement à l'iFCLL, le programme prévoit des seuils de revenu précis pour les locataires.

Bien que cet examen des programmes ne soit pas exhaustif, il démontre qu'il existe d'autres programmes fédéraux, provinciaux, territoriaux et municipaux qui encouragent la construction de logements expressément destinés à la location. Cette analyse révèle que ces incitatifs peuvent utiliser différents outils stratégiques, cibler d'autres ménages ou obliger les locataires à atteindre un seuil de revenu. Les ensembles financés par l'iFCLL, qui sont également approuvés dans le cadre de programmes provinciaux, territoriaux ou municipaux, ciblent peut-être déjà des locataires pour répondre à d'autres exigences en matière d'abordabilité. L'iFCLL ne dédouble pas les programmes des autres ordres de gouvernement. Les résultats sociaux de l'iFCLL tiennent compte de la collaboration avec d'autres gouvernements, car les ensembles financés par l'iFCLL peuvent également être approuvés dans le cadre de ces programmes de construction de logements locatifs offerts par différentes provinces et municipalités ou différents territoires. En fin de compte, les conditions des prêts de l'iFCLL et leur portée en matière d'incitatifs pour la construction de logements locatifs la rendent unique.

Question d'évaluation 2 : Les objectifs du programme sont-ils conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL?

Constataion 5

Les objectifs de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs sont conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL et cadrent bien avec elles.

L'évaluation, qui a examiné le site Web de la SCHL et le Plan d'entreprise 2021-2025, a révélé que l'iFCLL cadre bien avec les plans et les priorités de la SCHL. L'aspiration de la SCHL est d'offrir à tous les Canadiens un logement abordable qui répond à leurs besoins d'ici 2030. La mise en œuvre de la Stratégie nationale sur le logement contribuera à l'atteinte de cet objectif, et la création de nouveaux logements est l'un de ses piliers clés.

Comme l'indique la présentation de l'iFCLL dans le budget de 2016 (avant le lancement de la Stratégie nationale sur le logement), ce programme contribue à la réalisation des objectifs prioritaires du gouvernement du Canada, par exemple, offrir un soutien à la classe moyenne (un objectif de l'iFCLL), soutenir les municipalités et les promoteurs (à but lucratif et sans but lucratif) dans la création de logements locatifs, créer des collectivités socialement inclusives et réduire les émissions de gaz à effet de serre provenant du secteur de l'habitation.

L'objectif de l'iFCLL d'encourager la création de logements expressément destinés à la location est également conforme à l'engagement du gouvernement fédéral à l'égard du logement par l'entremise de la Stratégie nationale sur le logement. En 2017, le gouvernement du Canada a lancé la Stratégie nationale sur le logement, un plan de 40 milliards de dollars. La création de logements, qui reçoit le soutien de l'iFCLL, est l'un des piliers clés des initiatives de la Stratégie nationale sur le logement. Depuis 2016, l'iFCLL a bénéficié de trois rondes de financement supplémentaire, et le dernier Énoncé économique de l'automne de 2020 qui a annoncé l'augmentation de la capacité de prêt totale de l'iFCLL la porte à 25,75 milliards de dollars.

Sur le plan législatif, la Loi sur la stratégie nationale sur le logement de 2019 reconnaît le droit à un logement convenable en tant que droit fondamental de la personne. La Loi sur la stratégie nationale sur le logement, qui s'harmonise à la fois avec l'objectif ambitieux de la SCHL et l'orientation stratégique fédérale (plus amplement décrite ci-dessous), exige que le gouvernement fédéral mette en œuvre une stratégie nationale sur le logement qui vise directement les Canadiens ayant les plus grands besoins. L'iFCLL est l'une des initiatives complémentaires de la Stratégie nationale sur le logement qui visent à combler les besoins et à relever les défis dans le continuum du logement.

Le logement abordable constitue également un aspect fondamental de l'objectif ambitieux de la SCHL : « D'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins ». Le Plan d'entreprise de la SCHL décrit la voie à suivre pour permettre à la SCHL et au gouvernement fédéral d'atteindre cet objectif avec l'appui de la Stratégie nationale sur le logement. L'iFCLL joue un rôle clé au sein des deux stratégies. Une augmentation du nombre de logements offerts dans différents secteurs du continuum du logement permet de disposer de la quantité appropriée de logements et d'assurer une diversité de choix pour répondre aux divers besoins

des Canadiens. Conçue pour être une initiative axée sur l'offre, l'iFCLL cadre bien avec les plans et les priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL.

Étant donné que l'iFCLL met l'accent sur les Canadiens de la classe moyenne, elle ne cible pas explicitement les populations prioritaires de la SNL, comme les aînés, les anciens combattants, les nouveaux arrivants, les sans-abri et plus encore. Cependant, elle comporte des exigences minimales que les ensembles doivent respecter en matière d'efficacité énergétique, d'abordabilité et d'accessibilité, qui contribuent aux résultats sociaux de la SNL.

5 Constatations sur l'efficacité

Question d'évaluation 1 : Dans quelle mesure le parc de logements locatifs a-t-il augmenté grâce au programme?

Constatation 6

L'iFCLL a contribué de façon substantielle à l'offre d'appartements locatifs : 107 ensembles comptant 14 090 logements ont été approuvés depuis la création du programme jusqu'en novembre 2020.

La majorité des 14 090 logements dont les demandes ont été approuvées pendant la période à l'étude sont construits en Ontario, suivi de la Colombie-Britannique. En effet, 71 % du nombre total de logements qui ont été approuvés se trouvent dans ces deux provinces. Le tableau 2 ci-dessous présente un résumé du nombre de logements dont la demande a été retenue par région.

Tableau 2 : Nombre de logements ajoutés par région

Région	N ^{bre} de logements	% du total	N ^{bre} d'ensembles approuvés	% du total d'ensembles approuvés
Atlantique	737	5 %	7	7 %
Colombie-Britannique	3 200	23 %	32	30 %
Ontario	6 833	48 %	35	33 %
Prairies et territoires	1 665	12 %	15	14 %
Québec	1 655	12 %	18	17 %
Total	14 090	100 %	107	100 %

Il n'est donc pas étonnant que la plus grande partie de l'augmentation du nombre de logements ait été enregistrée dans les villes de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, principalement à Toronto, à Vancouver et à Ottawa³⁸. Le tableau ci-dessous présente un résumé du nombre de logements dont la demande a été retenue dans les cinq principales villes. À ce jour, plus de la moitié du nombre total de logements qui seront ajoutés grâce au financement de l'iFCLL se trouve dans ces villes. Les examens effectués dans le cadre de la planification initiale du programme et pris en compte dans la présentation du Conseil du Trésor ont souligné que c'est dans les centres urbains que l'offre de logements locatifs supplémentaires était le plus nécessaire.

Tableau 3 : Cinq principales villes où des logements ont été ajoutés

Ville	N ^{bre} de logements	% du total de l'iFCLL
Toronto	3 907	28 %
Vancouver	1 330	9 %
Ottawa	1 183	8 %
Calgary	889	6 %
London	543	4 %

³⁸ Les prêts complémentaires que prévoyait le budget de 2019 comportaient des cibles précises pour les logements locatifs de Toronto et de Vancouver.

De nombreuses villes du Canada ont bénéficié de l'iFCLL; le tableau 4 ci-dessous présente un échantillon d'autres villes canadiennes où l'offre de logements a augmenté grâce à l'iFCLL.

Tableau 4 : Échantillon d'autres villes où des logements ont été ajoutés

Ville	Nbre de logements	% du total
Ajax	859	6 %
Montréal	612	4 %
Winnipeg	365	3 %
Victoria	358	3 %
Surrey	352	2 %
Langford	311	2 %
Edmonton	288	2 %
Fredericton	132	1 %
Gatineau	80	1 %

Comme l'iFCLL est un programme qui encourage la construction, l'évaluation visait aussi à comparer les mises en chantier de logements locatifs attribuables à l'iFCLL par rapport à celles sur le marché. Une analyse a été effectuée sur la contribution de l'iFCLL au nombre total de mises en chantier de logements locatifs pendant la période à l'étude. Un examen des données de la SCHL sur les mises en chantier de logements locatifs dans les villes a permis d'identifier 14 villes où des demandeurs de l'iFCLL prévoient construire des logements locatifs. Les résultats pour 2018 et 2019 sont présentés ci-dessous.

Il est à noter que cette analyse suppose que l'année du financement était celle où la construction a commencé. Étant donné que les données ayant servi à ce calcul proviennent de deux sources (les données du Relevé des mises en chantier et des achèvements ainsi que les données des demandes à l'iFCLL), il s'agit d'une estimation de la contribution de l'iFCLL aux mises en chantier de logements locatifs globales.

Tableau 5 : Contributions de l'iFCLL au marché des mises en chantier de logements locatifs

Ville de l'ensemble	Mises en chantier de logements locatifs en 2018	Mises en chantier de l'iFCLL en 2018	% de l'iFCLL	Mises en chantier de logements locatifs en 2019	Mises en chantier de l'iFCLL en 2019	% de l'iFCLL	% en 2018 et 2019
Calgary	913	121	13 %	999	0	0 %	6 %
Chilliwack	164	67	41 %	304	0	0 %	14 %
Edmonton	680	0	0 %	1 603	40	2 %	2 %
London	428	123	29 %	1 307	0	0 %	7 %
Montréal	11 380	199	2 %	13 036	103	1 %	1 %
Ottawa	1 594	136	9 %	1 336	372	28 %	17 %

Ville de l'ensemble	Mises en chantier de logements locatifs en 2018	Mises en chantier de l'iFCLL en 2018	% de l'iFCLL	Mises en chantier de logements locatifs en 2019	Mises en chantier de l'iFCLL en 2019	% de l'iFCLL	% en 2018 et 2019
Peterborough	16	0	0 %	51	27	53 %	40 %
Summerside	16	0	0 %	121	70	58 %	51 %
Tillsonburg	44	0	0 %	0	16	NA	36 %
Toronto	3 290	0	0 %	4 090	2 704	66 %	37 %
Vancouver	6 425	115	2 %	6 727	463	7 %	4 %
Victoria	2 106	53	3 %	1 530	60	4 %	3 %
Wetaskiwin	0	0	NA	0	36	NA	100 %
Winnipeg	1 784	204	11 %	2 254	74	3 %	7 %
Total	28 840	1 018	4 %	33 358	3 965	12 %	8 %

Le tableau 5 permet de constater ce qui suit :

- Les logements de l'iFCLL représentaient 8 % des mises en chantier de logements locatifs en 2018 et 2019 (4 % en 2018 et 12 % en 2019).
- Le nombre de logements de l'iFCLL dans cinq de ces villes représentait plus de 20 % du nombre total de logements locatifs mis en chantier en 2018 et 2019.

Constatation 7

La structure de base de l'iFCLL, en particulier la structure du contrat de prêt, rend l'aménagement d'appartements locatifs beaucoup plus attrayant que s'il était réalisé au moyen d'un financement conventionnel.

La demande pour le programme est un indicateur de l'attrait financier de l'iFCLL, comme en témoigne le nombre de demandes reçues. Les promoteurs ont demandé que les fonds de l'iFCLL soutiennent la construction de plus de 50 000 logements.

Le programme n'a pu sélectionner que 26 % des logements avant le 30 novembre 2020, ce qui souligne le besoin de financement attrayant sur le marché.

Le tableau 6 ci-dessous présente un résumé des données relatives aux demandes et du nombre de logements³⁹.

Tableau 6 : Nombre de demandes et de logements selon l'état de la demande

État	N ^{bre} de demandes	% du total	N ^{bre} de logements	% du total
Approuvé	107	23 %	14 090	26 %
Rejeté ⁴⁰	230	49 %	21 494	39 %
En attente	63	13 %	11 811	22 %
Retiré	74	16 %	7 510	14 %
Total	474	100 %	54 905	100 %

Selon les personnes interrogées, les deux principaux facteurs pris en considération par les promoteurs lorsqu'ils envisagent la construction éventuelle de logements locatifs sont la demande sur le marché et le rendement du capital investi (RCI). L'iFCLL prend en compte ces deux facteurs :

- Le besoin d'un plus grand nombre de logements locatifs dans la région (c.-à-d. la demande sur le marché) est l'un des critères de présélection que souligne l'iFCLL aux demandeurs potentiels.
- Le RCI s'est considérablement amélioré grâce aux conditions de financement favorables de l'iFCLL (décrites plus en détail dans les analyses pro forma ci-dessous).

Des analyses pro forma ont été effectuées pour évaluer l'attrait financier de l'iFCLL pour les investisseurs. Les analyses ont comparé le rendement attendu des capitaux propres pour les bénéficiaires des fonds de l'iFCLL au cours de la cinquième année d'exploitation avec le rendement estimé des capitaux propres qu'ils recevraient si le même ensemble était réalisé avec un prêt commercial (c.-à-d. une période d'amortissement de 25 ans, les contraintes relatives au rapport prêt-valeur et les taux d'intérêt du marché). Des hypothèses sur l'option du prêt commercial ont été formulées pour obtenir une estimation du taux du marché applicable. Ces hypothèses comprenaient le taux hypothécaire applicable, la période d'amortissement, les contraintes relatives au rapport prêt-valeur, etc. Trois ensembles

³⁹ Les demandes « approuvées » (aussi appelées « retenues ») sont celles pour lesquelles un contrat de prêt a été signé ou qui ont été financées. Les demandes qui ont été rejetées (à la Souscription ou autrement) sont qualifiées de « rejetées ». Les demandes « en attente » sont définies dans le présent rapport comme des demandes pour lesquelles une lettre d'intention a été signée, dont le crédit a été approuvé, qui ont été envoyées à la Souscription ou sont en attente. Enfin, les demandes retirées sont « retirées ».

⁴⁰ De nombreuses raisons expliquent pourquoi les demandes sont rejetées. L'une d'elles est le manque de fonds disponibles pour les demandes de l'iFCLL. À la création de l'iFCLL en 2017, un plus petit montant de financement de prêt était offert (2,5 G\$). Certaines de ces demandes ont été dirigées vers d'autres programmes de la SCHL.

financés par l'iFCLL ont été évalués – un dans une grande ville (plus d'un million d'habitants), un dans une ville de taille moyenne (moins d'un million d'habitants) et un dans une petite ville (moins de 50 000 habitants).

Des ajustements ont été apportés pour tenir compte des différences dans les coûts estimés et les revenus prévus associés aux ensembles. Plus précisément :

- Les ensembles financés au moyen d'un prêt commercial n'appliqueraient pas les mêmes normes environnementales que dans le cadre de l'iFCLL. Les coûts de construction ont donc été réduits de 5 %. Ce calcul reposait sur les discussions de sources indépendantes au sujet du coût supplémentaire que les contraintes environnementales ajoutent à la construction.
- Le revenu locatif a été rajusté pour tenir compte du loyer du marché plutôt que des loyers abordables; cette information provenait des évaluations fournies dans les demandes.
- La taille des prêts a été limitée à 85 % du rapport prêt-valeur.
- Les prêts hypothécaires ont été limités à une période d'amortissement de 25 ans.
- L'assurance prêt hypothécaire a été ajoutée au prêt et amortie sur toute sa durée.
- Les intérêts ont été établis au taux des obligations du gouvernement du Canada à cinq ans, au cours du mois de la demande, avec un écart de 150 points de base.

Tableau 7 : Rendement des capitaux propres au cours de la 5^e année de génération de revenus

Ensemble	Rendement avec le financement de l'iFCLL	Rendement avec un prêt commercial
Ensemble d'une grande ville	8,9 %	(1,0 %)
Ensemble d'une ville de taille moyenne	79,0 %	18,6 %
Ensemble d'une petite ville	2,1 %	1,2 %

Dans chaque scénario, l'iFCLL rend l'aménagement plus attrayant. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce fait :

- Dans le cas de la petite ville, le taux d'intérêt plus bas et la prolongation de la période d'amortissement rendent l'iFCLL plus attrayante. La marge opérationnelle de la propriété située dans la petite ville était de 6 % supérieure en appliquant le taux du marché locatif, comparativement au taux des logements locatifs abordables de l'iFCLL. Une partie des profits additionnels peut compenser les avantages de la période d'amortissement et le taux d'intérêt. Par conséquent, pour la petite ville, l'application du taux d'intérêt de l'iFCLL ou de la durée d'amortissement à l'état des résultats du marché locatif a rendu un prêt commercial plus attrayant que le prêt de l'iFCLL.

- En ce qui concerne la ville de taille moyenne et la grande ville, les marges opérationnelles étaient nettement plus proches entre le taux des logements locatifs abordables de l'iFCLL et celui du marché locatif (écart de moins de 1 %). La période d'amortissement et le taux d'intérêt sont donc les principales raisons pour lesquelles les prêts de l'iFCLL étaient plus intéressants. L'application du taux d'intérêt de l'iFCLL au prêt commercial donne à l'ensemble de la grande ville un faible rendement positif; toutefois, la prolongation de la période d'amortissement, avec l'application du taux d'intérêt du marché, rendrait l'ensemble tout aussi concurrentiel. Si l'ensemble de la ville de taille moyenne a un rendement aussi élevé, c'est parce que son rapport prêt-valeur est de 99 %, en raison de ses résultats sociaux élevés.

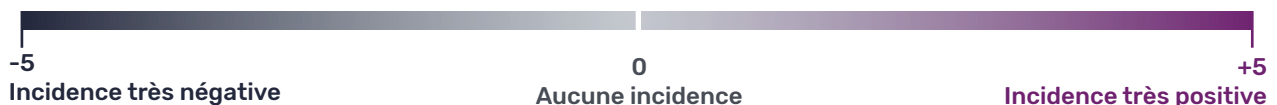
Il est important de noter que les résultats résument le rendement observé au cours de la 5e année de génération de revenus de l'ensemble. Lorsque l'on

compare le rendement des capitaux propres *tout au long de la durée* d'un prêt de l'iFCLL et d'un prêt commercial, la différence n'est peut-être pas aussi marquée. Cela s'explique par le fait que pendant la durée du prêt, le promoteur finit par payer un prêt hypothécaire beaucoup plus élevé dans le cadre de l'iFCLL, mais il est plus attrayant sur une base annuelle.

Constatation 8

Les promoteurs sont d'avis que les caractéristiques de l'iFCLL qu'ils trouvent attrayantes dépassent largement les exigences du programme qui pourraient les obliger à engager des coûts (qui sont relativement faibles par rapport aux coûts de construction globaux), comme l'exigence de prévoir un certain nombre de logements abordables et celles en matière d'accessibilité et d'efficacité énergétique.

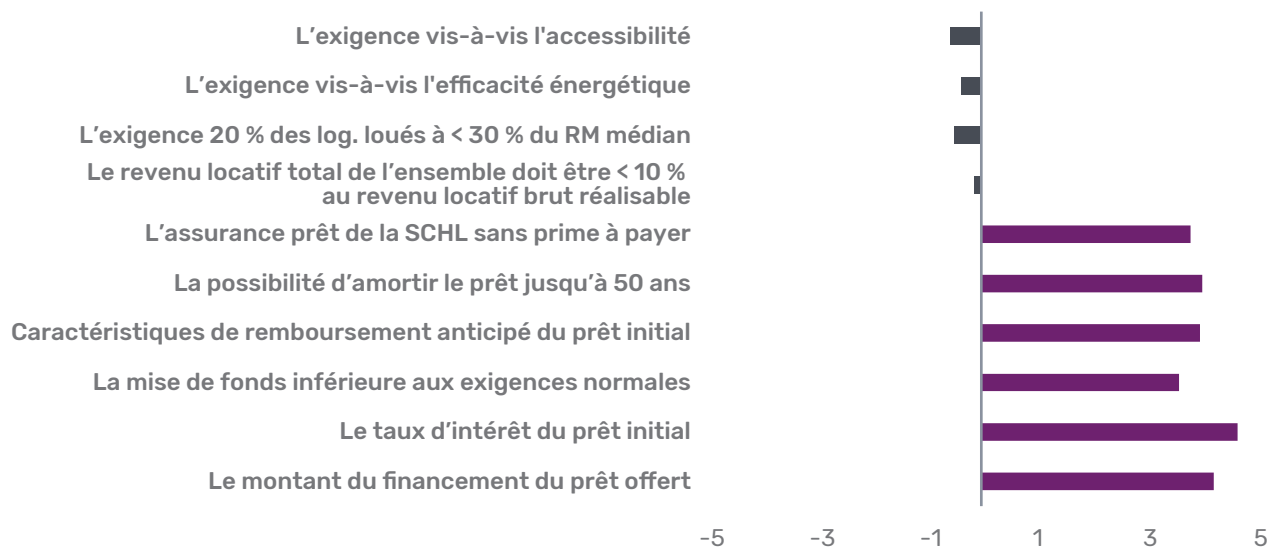
Les demandeurs retenus ont noté dix caractéristiques de l'iFCLL en fonction de la mesure dans laquelle elles ont eu une incidence sur leur décision d'aller de l'avant avec leur ensemble. Chaque caractéristique a été notée selon l'échelle suivante :



Six d'entre elles sont des caractéristiques qui, du point de vue d'un investisseur, seraient généralement perçues comme étant « positives » (c.-à-d. les conditions des prêts), alors que les quatre autres pourraient être considérées comme « négatives » (c.-à-d. les exigences

minimales). Ces quatre caractéristiques sont des exigences du programme qui reflètent les résultats sociaux attendus du programme. Les réponses sont illustrées à la figure 7 ci-dessous.

Figure 7 : Note moyenne des personnes interrogées



Les demandeurs non retenus ont aussi été invités à noter les caractéristiques et leurs résultats étaient semblables.

Comme on peut le voir, les notes des caractéristiques « positives » sont très positives (moyenne = 4,03) et les notes des caractéristiques « négatives » ne sont pas très négatives (moyenne = - 0,39). Plusieurs raisons particulières peuvent expliquer l'absence de notes très négatives, mais le sentiment généralisé était le suivant : « Les caractéristiques positives du programme sont si formidables que nous pouvons tolérer les caractéristiques négatives. »

Les résultats du sondage auprès des demandeurs retenus de l'iFCLL ont confirmé des notes semblables à celles des personnes interrogées. Dans l'ensemble, la moyenne des caractéristiques positives était de 4,35 et la moyenne des caractéristiques négatives était de 0,09⁴¹. L'ordre des caractéristiques positives qui sont passées de positives à négatives était légèrement différent dans le sondage, les caractéristiques positives étant classées comme suit :

1. Taux d'intérêt du prêt initial (moyenne de 4,67)
2. Assurance prêt hypothécaire de la SCHL sans prime (moyenne de 4,33)
3. Montant du prêt (moyenne de 4,27)
4. Exigence de faible mise de fonds (moyenne de 4,12)

L'ordre des caractéristiques négatives qui sont passées de positives à négatives était aussi légèrement différent dans le sondage, les caractéristiques négatives étant classées comme suit :

1. Exigence en matière d'efficacité énergétique (moyenne de 0,52)
2. Exigence du nombre total de logements locatifs de 10 % inférieurs au marché (moyenne de 0,00)
3. Exigence de 20 % des logements de 30 % inférieurs au revenu médian des ménages (moyenne de 0,00)
4. Exigence en matière d'accessibilité (moyenne de - 0,16)

⁴¹ Bien que cette note ne soit pas vraiment comparable, puisque seulement quatre caractéristiques positives ont été notées plutôt que les six lors des entrevues.

Constatation 9

Environ les deux tiers des ensembles soutenus par l'iFCLL n'auraient pas été construits ou l'auraient été d'une manière très différente (p. ex., aménagement plus petit ou à une date ultérieure) en l'absence de soutien de l'iFCLL.

La question suivante a été posée aux demandeurs retenus : Quelle incidence, le cas échéant, la disponibilité du financement de l'iFCLL a-t-elle eue sur votre décision de construire cet ou ces ensembles de logements locatifs? Voici leurs réponses :

Tableau 8 : Réponses aux entrevues

N ^{bre} de personnes interrogées	Portée de l'incidence	Signification d'Importante, de Moyenne et de Minimale
5	Importante	Je n'aurais pas investi dans un ensemble de logements en l'absence de soutien de l'iFCLL.
5	Moyenne	J'aurais construit un autre type d'aménagement de logements locatifs ou d'ensemble d'habitation (p. ex., un aménagement plus petit ou à une date ultérieure, ou un ensemble de logements en copropriété).
4	Minimale	Bien que le soutien de l'iFCLL ait rendu l'ensemble plus attrayant, les répondants l'auraient quand même réalisé.

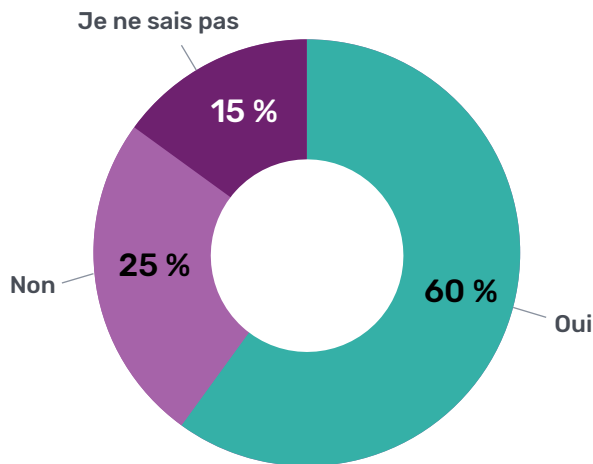
Les répondants qui ont indiqué qu'ils auraient construit un autre type d'aménagement de logements locatifs ou d'ensemble d'habitation ont mentionné des aspects qui auraient différé de l'ensemble financé par l'iFCLL :

- Ils auraient construit un ensemble plus petit et moins écoénergétique.
- Ils auraient probablement construit des logements en copropriété.
- Ils n'auraient pas pu construire au même endroit.
- Ils auraient réalisé la construction à une date ultérieure en raison du financement, n'auraient pas tenu compte de l'accessibilité et n'auraient pas non plus satisfait à l'exigence d'efficacité énergétique.
- Ils auraient été obligés de construire un ensemble plus petit.

Comme le montre le tableau, l'iFCLL a eu une incidence différentielle sur 10 des 14 ensembles. Ce niveau d'apport différentiel complet ou partiel a été appuyé par les résultats du sondage, dans lequel 58 % des répondants ont indiqué qu'ils n'auraient pas construit l'ensemble de l'iFCLL en l'absence de son soutien.

Le sondage auprès des demandeurs retenus a donné des résultats semblables à ceux des personnes interrogées, car un peu moins des deux tiers des répondants ont indiqué qu'ils auraient eu de la difficulté à obtenir des capitaux en l'absence de soutien de l'iFCLL (voir la figure 8).

Figure 8: Sondage : Serait-il difficile d'acquérir du capital pour votre projet de développement sans l'iFCLL?



Le sondage a également révélé que moins des deux tiers des répondants (60 %) ont indiqué que la construction de logements en copropriété est généralement une option plus intéressante que la construction de logements locatifs, tandis que 29,1 % ont répondu le contraire et que 10,9 % ne savaient pas.

La question suivante a été posée aux demandeurs non retenus : « Quelle incidence, le cas échéant, la possibilité d'un financement par prêt de l'iFCLL a-t-elle eue sur votre décision de planifier cet ensemble de logements locatifs? » L'iFCLL a eu une incidence moyenne ou importante sur cinq des huit ensembles (une note d'au moins 5 sur 10, où 10 correspond à une incidence très importante).

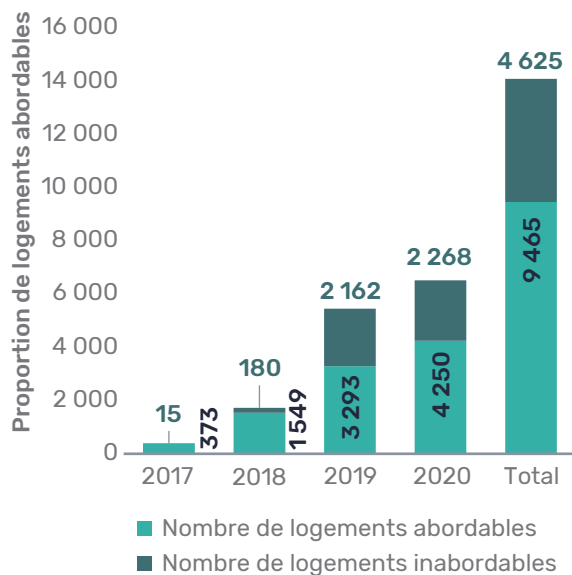
Question d'évaluation 2 : Dans quelle mesure l'iFCLL a-t-elle permis de préserver l'abordabilité du parc de logements?

Note sur la définition d'« abordabilité » : La définition standard d'abordabilité est que les frais de logement (loyer, services publics et services municipaux) sont considérés comme « abordables » pour un ménage s'ils sont inférieurs à 30 % de son revenu avant impôt. Ainsi, la question de savoir si un logement est abordable pour un ménage dépend du revenu du ménage qui l'occupe. La SCHL s'est appuyée sur la définition du loyer d'un logement plutôt que sur la définition standard fondée sur le revenu du locataire par rapport au loyer pour définir la notion de « logement abordable » de l'iFCLL. **Ainsi, l'iFCLL utilise la définition suivante : un logement est abordable s'il est offert à un prix inférieur ou égal à 30 % du revenu médian des ménages de la région.** Il s'agit d'une approximation raisonnable de la notion d'abordabilité, mais qui impose des limites à l'analyse de l'abordabilité dont il faut tenir compte en lisant cette section. Par exemple, dans les villes où le revenu médian des ménages est élevé, comme à Ottawa et à Calgary, les logements peuvent être classés comme étant abordables selon cette définition tout en étant offerts au taux du marché ou à un taux supérieur.

Constatation 10

Selon la définition d'abordabilité de l'iFCLL, 67 % du nombre total de logements qui devraient être construits grâce au financement de l'iFCLL sont des logements abordables. La plupart des demandeurs dépassent l'exigence minimale de l'iFCLL selon laquelle 20 % des logements de leur ensemble doivent être abordables.

La figure 9 montre le nombre de logements locatifs abordables financés par l'iFCLL par année.

Figure 9 : Logements abordables selon l'année du contrat de prêt


Il est à noter que deux ensembles ont été approuvés en 2017. La figure 9 montre qu'au total, 67 % de tous les logements ayant fait l'objet d'un engagement (9 465 logements) sont abordables. Cela dépasse de loin l'exigence minimale selon laquelle 20 % des logements de chaque ensemble sont abordables.

Les logements de l'iFCLL sont souvent offerts à un prix nettement inférieur aux exigences d'abordabilité de base. Le tableau ci-dessous montre que 58 % des logements sont offerts à 90 % de l'exigence d'abordabilité de base (c.-à-d. que les loyers sont inférieurs ou égaux à 30 % du revenu médian des ménages), que 52 % des logements sont offerts à 80 % de l'abordabilité de base et que plus du tiers des logements (39 %) sont offerts à 70 % de l'abordabilité de base.

Tableau 9 : Logements abordables : par type et par année

Année du contrat de prêt	N ^{bre} de logements	N ^{bre} de logements dont les loyers sont à 90 % de l'abordabilité de base	Part du nombre total de logements	N ^{bre} de logements dont les loyers sont à 80 % de l'abordabilité de base	Part du nombre total de logements	N ^{bre} de logements dont les loyers sont à 70 % de l'abordabilité de base	Part du nombre total de logements
2017	388	373	96 %	373	96 %	259	67 %
2018	1 729	1 552	90 %	1 456	84 %	1 179	68 %
2019	5 455	3 163	58 %	2 805	51 %	1 964	36 %
2020	6 518	3 016	46 %	2 644	41 %	2 136	33 %
Total	14 090	8 104	58 %	7 278	52 %	5 538	39 %

On obtient des preuves supplémentaires de l'abordabilité en comparant le loyer prévu pour les logements d'une chambre de l'iFCLL avec les taux d'évaluation du marché des logements d'une chambre dans un immeuble semblable de la même région. En règle générale, les loyers des logements d'une chambre de l'iFCLL sont de 10 à 15 % inférieurs aux taux du

marché, comme l'illustre le tableau 10 ci-dessous. Cela n'est pas étonnant, car l'une des exigences d'abordabilité (selon le critère A) est que le revenu locatif résidentiel total d'un ensemble doit être d'au moins 10 % inférieur à celui du marché. En 2019 et 2020, les logements d'une chambre de l'iFCLL étaient offerts à un prix nettement inférieur à celui du marché.

Tableau 10 : Loyer prévu pour un logement d'une chambre par rapport au loyer d'un logement d'une chambre du marché⁴²

Année du contrat de prêt	Loyer prévu pour un logement d'une chambre de l'iFCLL	Loyer d'un logement d'une chambre du marché	% inférieur au marché
2018	1 165 \$	1 248 \$	7 %
2019	1 299 \$	1 521 \$	15 %
2020	1 242 \$	1 438 \$	14 %

Constatation 11

Les exigences de l'iFCLL en matière d'abordabilité ont fait augmenter le nombre de logements abordables d'environ 20 % dans les immeubles soutenus par l'iFCLL par rapport à ce que serait ce nombre dans les ensembles en l'absence de soutien de l'iFCLL.

Au cours des entrevues, les demandeurs retenus ont été interrogés sur leurs logements locatifs abordables selon la définition qu'un logement abordable est un logement qui répond à L'UN des critères suivants :

- son loyer représente moins de 30 % du revenu médian des ménages de la région;
- son loyer est d'au moins 10 % inférieur au loyer potentiel du marché pour un logement locatif comparable dans la région.

Cette définition est plus large que celle utilisée dans le programme, qui exige que les DEUX critères ci-dessus soient respectés (selon le critère A des demandes); davantage de logements seraient considérés comme « abordables » selon cette définition plutôt que celle du programme. L'évaluation a utilisé une définition plus large pour estimer l'incidence différentielle des exigences d'abordabilité de l'iFCLL.

Trois questions ont été posées aux demandeurs retenus sur la mesure dans laquelle ils offrent des logements locatifs abordables, et les résultats sont les suivants :

⁴² L'évaluation ne disposait que de données sur les ensembles de logements d'une chambre et, par conséquent, les a présentées dans ce rapport comme indicateur de l'abordabilité des logements locatifs.

Tableau 11 : Réponses des personnes interrogées

Question	Réponse moyenne
Quel est le pourcentage approximatif de logements abordables dans votre ou vos immeubles financés par l'iFCLL?	79
Quel pourcentage de logements dans votre ou vos immeubles financés par l'iFCLL auraient été abordables si l'iFCLL n'avait imposé aucune exigence d'abordabilité?	59
Quel pourcentage approximatif de logements dans les immeubles d'appartements locatifs que vous avez construits dans le passé étaient abordables?	49

La comparaison de ces trois points de données indique que l'iFCLL a eu une incidence sur l'augmentation du nombre de logements locatifs abordables.

Cette incidence a été confirmée par le sondage auprès des demandeurs retenus de l'iFCLL. Parmi les répondants ayant indiqué qu'ils auraient construit un ensemble locatif en l'absence de soutien de l'iFCLL, 78 % ont souligné que leur ensemble aurait compté moins de logements abordables.

Question d'évaluation 3 : Dans quelle mesure le programme encourage-t-il la proximité des transports en commun, assure-t-il l'accessibilité et favorise-t-il l'occupation par des ménages à revenus mixtes?

Remarque : Le programme accorde des points bonis aux résultats sociaux pour la proximité des transports en commun et la facilitation d'autres modes de transports. Il accorde également des points bonis aux logements adaptables et aux logements de conception universelle qui dépassent les exigences du programme en matière d'accessibilité. Aucun point boni n'est accordé pour l'occupation par des ménages à revenus mixtes (qui est souvent hors du contrôle du promoteur).

Constatation 12

Les ensembles financés par l'iFCLL sont situés à proximité des transports en commun et bon nombre d'entre eux facilitent également l'utilisation d'autres modes de transport.

La quasi-totalité (98 %) des 107 ensembles financés par l'iFCLL se trouvait dans un rayon de 1 km des transports en commun pendant la période à l'étude. En plus d'être situés dans un rayon de 1 km des transports en commun, 68 % de tous les ensembles facilitent également l'utilisation d'autres modes de transport (covoiturage, vélos, etc.).

L'iFCLL accorde la priorité aux régions ayant un besoin élevé de logements locatifs. Comme il a été mentionné à la question 1 sur la pertinence, la demande de logements locatifs est généralement élevée dans les grandes villes. Par conséquent, la plupart des ensembles financés par l'iFCLL se trouvent dans les grandes villes où l'accès aux transports en commun est plus facile.

Le sondage auprès des demandeurs retenus de l'iFCLL comportait un certain nombre de questions sur la proximité des ensembles financés par l'iFCLL aux commodités. Voici certains des résultats : 92 % des répondants ont indiqué que leurs ensembles se trouvent à proximité des parcs et des services récréatifs, 84 % à proximité des écoles et 84 % à proximité des services alimentaires.

Constatation 13

La grande majorité des ensembles financés par l'iFCLL comptent des logements de conception universelle ou des logements adaptables (ou les deux) en plus de satisfaire à l'exigence d'accessibilité du programme.

L'iFCLL exige qu'au moins 10 % des logements soient accessibles, c'est-à-dire qu'ils respectent ou dépassent les normes locales en matière d'accessibilité, et que toutes les aires communes soient exemptes d'obstacles. La conception universelle désigne la conception des

logements pour qu'ils puissent être utilisés par tous, sans devoir recourir à des adaptations. Les logements adaptables comportent des caractéristiques qui peuvent être adaptées aux besoins particuliers des résidents.

En plus des exigences d'accessibilité du programme :

- 79 ensembles (74 %) comptent au moins deux logements de conception universelle;
- 91 ensembles (85 %) comptent au moins deux logements adaptables;
- 74 ensembles (69 %) comptent au moins deux logements de conception universelle et deux logements adaptables.

Cela démontre qu'au moins 74 % des ensembles financés par l'iFCLL ont dépassé l'exigence minimale en matière d'accessibilité.

Constatation 14

Il n'y a pas de données sur le revenu des locataires de l'iFCLL, mais il est probable qu'en raison du critère d'abordabilité, les ensembles financés par l'iFCLL soient occupés par des locataires à revenus mixtes.

Les données de la question 2 sur l'efficacité indiquent le nombre élevé de logements abordables dans les immeubles financés par l'iFCLL. Il n'y a pas d'information sur les niveaux de revenu des occupants, mais on peut raisonnablement déduire, à partir des degrés d'abordabilité, que la plupart des ensembles présentent des niveaux de revenu mixtes.

De plus, 7 des 14 ensembles des demandeurs retenus qui ont été interrogés avaient conclu une forme d'entente avec un autre ordre de gouvernement (province ou municipalité) ou des organismes sans but lucratif visant à orienter les ménages ayant besoin d'un logement abordable vers les logements abordables. Il était encore trop tôt pour dire si ce serait le cas de certains des sept autres ensembles des demandeurs interrogés (p. ex., ceux toujours à l'étape de la

construction). Cela indique que même si l'iFCLL n'exige pas que les logements abordables ciblent les ménages dans le besoin, il existe quand même un certain ciblage grâce aux partenariats avec d'autres administrations ou organisations.

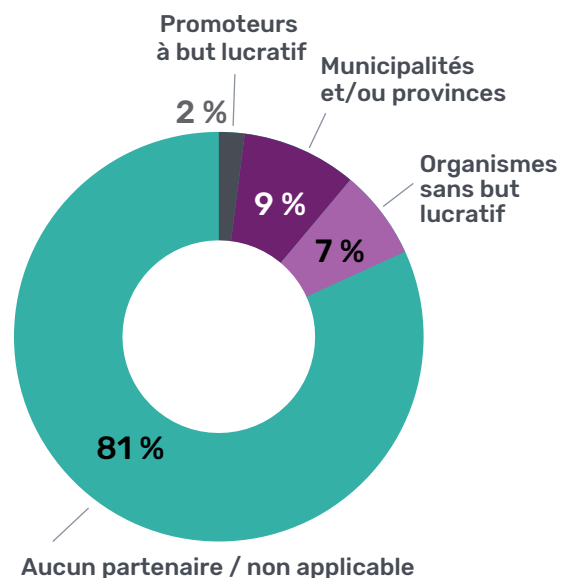
Question d'évaluation 4 : Dans quelle mesure le programme facilite-t-il l'établissement de partenariats?

Remarque : Le programme accorde des points bonis aux résultats sociaux pour les partenariats.

Constatation 15

19 % des ensembles financés par l'iFCLL comprennent une forme quelconque de partenariat.

Figure 10 : Entités du partenariat



Vingt des 107 ensembles approuvés (19 %) comprennent une forme quelconque de partenariat (voir la figure 10). Il y a partenariat lorsque d'autres organismes (organismes sans but lucratif, municipalités, promoteurs à but lucratif, groupes autochtones urbains) ont un intérêt à long terme dans un ensemble.

Ces partenariats incluent le fait d'avoir un intérêt dans l'ensemble ou la participation du partenaire à l'exploitation de l'ensemble. Au cours des entrevues menées auprès des demandeurs retenus, sept d'entre eux ont indiqué avoir conclu des ententes pour certains ensembles avec des organismes gouvernementaux ou des organismes sans but lucratif concernant la priorisation de locataires ayant besoin d'un logement abordable. Cela signifie qu'au moins 7 des 20 ensembles pour lesquels des partenariats ont été établis ont permis à des ménages ayant besoin d'un logement abordable d'y accéder dans le cadre de l'iFCLL.

Quant aux demandeurs retenus de l'iFCLL, la moitié ont indiqué qu'ils avaient établi un partenariat avec une municipalité (50 %), et 22 % avec un organisme sans but lucratif et 14 % avec une province. Plus de la moitié des répondants ont indiqué que l'iFCLL favorise l'établissement de nouveaux partenariats et reconnu que l'iFCLL encourage la poursuite des partenariats existants.

L'écart entre les chiffres indiqués dans la figure et les résultats de l'enquête est principalement imputable au fait que le tableau a été dressé à partir des demandes au titre de l'iFCLL, dans laquelle les « partenariats » sont définis comme suit : « avoir un intérêt à long terme dans un ensemble ». Ces données sont vérifiées de sorte que l'ensemble puisse obtenir des points pour les résultats sociaux en fonction de ce résultat. Les résultats du sondage ne font pas état de cette définition, mais sont plutôt fondés sur la vision des répondants de ce qui constituait un partenariat.

Question d'évaluation 5 : Dans quelle mesure le programme facilite-t-il la collaboration avec d'autres ordres de gouvernement?

Remarque : Le programme accorde des points bonis aux résultats sociaux si l'ensemble bénéficie d'autres mesures de soutien gouvernementales (financement, fourniture de terrains à un prix inférieur à la valeur marchande, etc.).

Constataion 16

Les deux tiers des demandeurs de l'iFCLL reçoivent une forme quelconque de soutien d'un autre ordre de gouvernement.

Environ les deux tiers des demandeurs de l'iFCLL reçoivent une forme quelconque de soutien d'un autre ordre de gouvernement, et plus du tiers des demandeurs bénéficient d'au moins trois mesures de soutien gouvernementales. Les mesures de soutien possibles comprennent les subventions, les concessions sur l'impôt foncier, l'exonération des droits d'aménagement ou d'autres droits provinciaux ou municipaux, les approbations accélérées, la renonciation aux contributions pour les commodités communautaires et plus encore.

Parmi les 14 demandeurs retenus qui ont été interrogés, 10 ont indiqué avoir reçu une forme quelconque de soutien gouvernemental, notamment :

- affectation de fonds (quatre ensembles);
- fourniture de terrains à un prix inférieur à la valeur marchande (trois ensembles);
- assouplissement de certaines exigences ou concessions concernant les coûts d'aménagement (quatre ensembles).

Question d'évaluation 6 : Dans quelle mesure le programme contribue-t-il à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre?

Remarque : L'iFCLL exige que les ensembles dépassent d'au moins 15 % les normes d'efficacité énergétique des codes modèles du bâtiment de 2015. Des points bonis sont accordés aux résultats sociaux pour les réductions liées à l'efficacité énergétique qui dépassent cette exigence.

Constatation 17

Presque tous les ensembles financés par l'iFCLL ont dépassé l'exigence minimale du programme en matière d'efficacité énergétique.

Constatation 18

La réduction moyenne des émissions de gaz à effet de serre des ensembles de l'iFCLL pendant la période à l'étude était de 30 % inférieure aux exigences des codes du bâtiment de 2015.

Le tableau 12 ci-dessous présente un résumé des résultats en matière d'efficacité énergétique tirés des demandes approuvées pendant la période à l'étude.

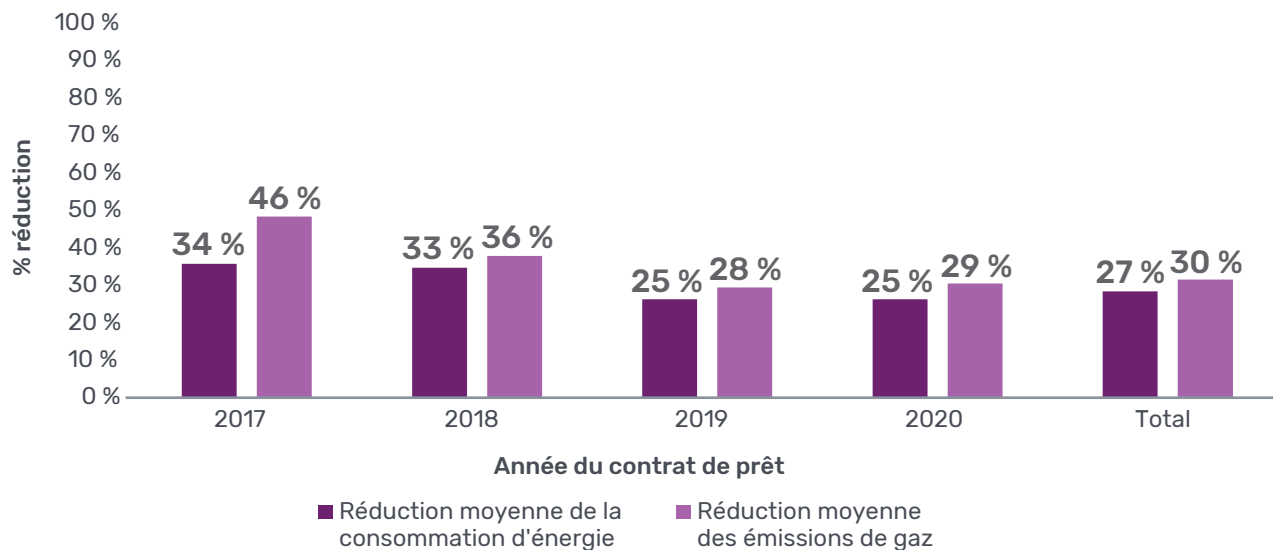
Tableau 12 : Gains d'efficacité énergétique

Par rapport aux codes modèles du bâtiment de 2015	Nbre de demandes approuvées	% de demandes approuvées	N ^{bre} de logements	% de logements
15 % plus efficace	2	2 %	63	0,4 %
> 15 à 25 % plus efficace	58	54 %	9 601	68,1 %
> 25 à 50 % plus efficace	41	38 %	3 792	26,9 %
> de 50 % plus efficace	3	3 %	378	2,7 %
Consommation énergétique nette zéro	2	2 %	169	1,2 %
Inconnu	1	1 %	87	0,6 %
Total	107	100 %	14 090	100 %

Ces données indiquent que les ensembles financés par l'iFCLL dépassent les exigences minimales d'efficacité énergétique (EE) selon lesquelles les immeubles doivent être 15 % plus écoénergétiques. Presque tous les ensembles (98 %, ou 105 sur 107) dépassent cette exigence minimale.

La figure 11 ci-dessous montre la réduction moyenne de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour chaque année du programme.

Figure 11 : Réduction moyenne de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre inférieures aux codes du bâtiment de 2015, par année



Il est à noter que seulement deux ensembles ont été approuvés en 2017, ce qui explique la moyenne de réduction des émissions de gaz à effet de serre plus élevée cette année-là. De façon générale, les deux mesures affichent à peu près le même pourcentage de réduction, la réduction des émissions de gaz à effet de serre étant légèrement supérieure.

Question d'évaluation 7 : Quelle est l'incidence économique du programme?

Constatation 19

L'iFCLL devrait permettre l'apport d'une contribution de 4,8 milliards de dollars au PIB et la création de 45 000 emplois.

Modèle de l'incidence économique

Au Canada, le modèle d'entrées-sorties le plus fiable et le plus complet est le modèle interprovincial d'entrées-sorties de Statistique Canada, et c'est celui qui a été utilisé dans cette analyse. Il existe deux moyens d'estimer l'incidence économique liée aux activités : un modèle d'entrées-sorties simple et un modèle sur mesure. Compte tenu de la portée actuelle des travaux, l'équipe d'évaluation a opté pour le modèle simple. Dans le modèle simple, 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 (SCIAN) pour la construction résidentielle. Il est à noter que le multiplicateur utilisé dans le cadre de cette analyse est fondé sur les données de l'économie canadienne de 2017. Les multiplicateurs sont publiés avec un décalage de trois à quatre ans par rapport à aujourd'hui. Pour en savoir davantage sur la méthodologie, veuillez consulter l'annexe F.

Il est important de noter que les hypothèses suivantes étayaient cette analyse :

- Les estimations du budget de l'ensemble étaient présumées comprises dans un montant important du coût budgétaire final.
- La chaîne d'approvisionnement du secteur de la construction de logements locatifs, 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'a présentée un demandeur au titre de l'iFCLL 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)⁴³.
- 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 de l'iFCLL 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 de l'iFCLL constituaient souvent une part du financement accordé à ces ensembles. Par conséquent, cette analyse indique clairement que l'iFCLL a favorisé une incidence économique, puisque c'était l'une des contributions financières de la plupart des ensembles.

Définitions de l'incidence économique

L'iFCLL 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** : Au cours de la période visée par l'étude, l'iFCLL devrait permettre de créer environ 19 000 emplois directement dans le secteur, ce qui soutient 15 800 emplois supplémentaires au sein des industries qui l'approvisionnent et de 9 700 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. L'iFCLL devrait permettre l'apport d'une contribution d'environ 2,2 milliards de dollars directement à l'économie, de 1,7 milliard de dollars par le jeu de l'effet indirect des fournisseurs sur le secteur et de 1,2 milliard de dollars supplémentaires à l'économie du fait de la dépense de revenus d'emploi. Au total, l'iFCLL devrait permettre l'apport de 5,0 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.

⁴³ Cette hypothèse aurait probablement une incidence négligeable sur les résultats de l'étude.

Incidence économique actuelle

Les tableaux qui suivent résument 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 de l'iFCLL. 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 F.

Incidence économique attribuable à l'iFCLL

L'iFCLL suscitera les **effets économiques directs** suivants :

- 2,1 milliards de dollars en PIB;
- 19 800 emplois.

Par l'entremise des industries indirectes qui fournissent des biens au secteur de la construction résidentielle, l'iFCLL suscitera les **effets économiques indirects** suivants :

- 1,6 milliard de dollars en PIB;
- 15 800 emplois.

De plus, la consommation induite par l'activité dans le secteur de la construction résidentielle suscitera les **effets économiques induits** suivants attribuables à l'iFCLL :

- 1,1 milliard de dollars en PIB;
- 9 700 emplois.

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. Ils sont décrits ci-dessous :

- **Abordabilité** : Grâce à l'abordabilité des logements qu'offrent les immeubles financés par l'iFCLL, les locataires peuvent épargner et utiliser les fonds disponibles pour effectuer des achats dans d'autres secteurs.
- **Collectivité** : Certains aménagements de l'iFCLL 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 pour les locataires et 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, l'iFCLL permettra l'apport d'une contribution de 4,8 milliards de dollars au PIB et la création de 45 000 emplois⁴⁴.

Cela signifie que pour chaque dollar que prête l'iFCLL à un promoteur, 1,1 \$ de PIB sera généré et que pour chaque million de dollars que l'iFCLL prête à un promoteur, 10,3 emplois seront créés.

La figure 12 présente un résumé de cette incidence.

⁴⁴ Il est à noter que la TVH était incluse dans certains des budgets fournis par les promoteurs et qu'elle devrait être supprimée du modèle d'entrées-sorties. Ces données ne sont pas facilement accessibles. Si l'on tient compte de l'incidence potentielle de la TVH, les résultats suivants pourraient être valables : le PIB total généré se situerait entre 4,3 et 4,6 milliards de dollars, et le nombre total d'emplois créés se situerait entre 40 000 et 43 000 emplois.

Figure 12 : Incidence économique

	Effets directs		Effets indirects		Effets induits		Effets totaux
PIB	2,1 milliards	+	1,6 milliard	+	1,1 milliard	=	4,8 milliards
Emplois	19 800	+	15 800	+	9 700	=	45 300
	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 directs et indirects		

6 Constatations en matière d'économie et d'efficacité

Question d'évaluation 1 : Quels seraient les coûts et les avantages potentiels si la SCHL prenait en main la souscription et l'administration de l'iFCLL et réalisait ces activités en interne?

Constatation 20 : Les constatations préliminaires donnent à penser que la réalisation en interne des activités de souscription et d'administration pourrait se traduire par des économies potentielles.

Comme il est indiqué à la section 3.0, **des analyses internes sont en cours afin de comparer les coûts de l'entente actuelle de souscription et d'administration**, qui prévoit la sous-traitance de ces activités par une entreprise privée (la Financière CMLS), aux coûts de la réalisation en interne de ces activités par la SCHL. Une analyse préliminaire a été présentée à la SCHL pendant l'évaluation.

L'analyse principale a comparé :

- les coûts que devrait assumer la SCHL pour le transfert des responsabilités de souscription et d'administration de la Financière CMLS à la SCHL à la fin de 2022, sauf pour l'achèvement des travaux en cours par la Financière CMLS, avec
- les coûts du maintien de l'entente actuelle pour la SCHL.

En supposant un transfert réussi de l'administration à la SCHL à la fin de 2022, l'analyse préliminaire a prévu que le budget du programme pourrait permettre à la SCHL de réaliser des économies, l'étude a toutefois souligné qu'il reste du travail à effectuer pour évaluer pleinement les conséquences et les risques d'un transfert. D'autres considérations touchent les ressources humaines et la technologie, notamment la capacité de la SCHL à développer son expertise, ses capacités et son infrastructure des TI internes, de même que les coûts connexes. De plus, l'impartition des activités de souscription et d'administration comporte d'autres avantages non financiers et intangibles, comme la réputation du fournisseur et sa capacité à recruter des talents, qui n'ont pas été calculés dans l'analyse.

7 Conclusions et recommandations

L'iFCLL demeure pertinente parce que l'offre de logements construits expressément pour la location demeure nécessaire. De plus, il n'y a pas d'autres programmes ou initiatives au Canada qui partagent ses caractéristiques et sa portée. Ce besoin a été reconnu par le gouvernement du Canada, puisque le montant des prêts disponibles dans le cadre du programme a augmenté trois fois pour atteindre la capacité de prêt totale actuelle de 25,75 milliards de dollars.

Dans l'ensemble, les résultats attendus de l'iFCLL sont atteints – depuis sa création en 2017 jusqu'en novembre 2020, le programme a augmenté l'offre de logements locatifs de 14 090 unités. Environ les deux tiers des ensembles soutenus par l'iFCLL n'auraient pas été construits ou l'auraient été d'une manière très différente (p. ex., un aménagement plus petit ou à une date ultérieure) en l'absence de soutien de l'iFCLL. Selon les estimations, les prêts consentis par l'iFCLL à ce jour ont généré des retombées économiques de 5 milliards de dollars qui ont contribué au produit intérieur brut et créé 45 000 emplois.

Le programme demeure attrayant pour les promoteurs. La demande pour l'iFCLL est importante, comme le montre le nombre de demandes qui a augmenté chaque année. En règle générale, les ensembles approuvés ont dépassé les exigences en matière d'abordabilité, d'accessibilité et d'efficacité énergétique. L'iFCLL a la possibilité d'explorer des moyens d'accroître davantage ces résultats positifs dans le cadre du programme, d'autant plus que les exigences du programme ne sont pas considérées comme étant trop restrictives.

À l'heure actuelle, le programme impartit les activités de souscription et d'administration. Il est possible d'évaluer plus à fond les différentes options afin de déterminer les gains d'efficacité potentiels.

Enfin, le processus d'évaluation a fait ressortir plusieurs points sur lesquels la SCHL pourrait améliorer ses données de mesure du rendement, notamment les liens possibles pour permettre à la SCHL de mieux comprendre l'incidence du programme sur des populations particulières, y compris les ménages ayant besoin d'un logement abordable.

Ainsi, l'évaluation propose les trois recommandations ci-après.

Recommandation 1

Examiner l'iFCLL et réfléchir à la manière dont elle pourrait améliorer l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité tout en continuant d'appuyer la création de nouveaux logements locatifs.

Bien que l'objectif principal de l'iFCLL soit d'encourager la construction de logements expressément destinés à la location, l'évaluation a aussi fait ressortir les résultats sociaux positifs de l'abordabilité, de l'efficacité énergétique et de l'accessibilité, lesquelles sont soumises à des exigences minimales dans le cadre du programme. Ces exigences, qui sont liées aux objectifs de la Stratégie nationale sur le logement, ne semblent pas avoir constitué un obstacle important à la participation au programme, et une forte proportion d'ensembles dépasse les exigences minimales à ce chapitre.

La SCHL a ainsi l'occasion d'accroître encore davantage l'incidence que peut avoir l'iFCLL sur les résultats de la SNL. Cela pourrait comprendre l'examen des moyens utilisés pour prioriser ou encourager les ensembles dont les résultats sociaux sont plus élevés en vue de renforcer l'atteinte d'un degré élevé d'abordabilité, d'efficacité et d'accessibilité. Toute approche visant de possibles ajustements doit être adaptée pour tenir compte de l'effet sur l'offre dans différents contextes.

Recommandation 2

Continuer d'examiner les modalités actuelles de souscription et d'administration de l'iFCLL, en tenant compte de la faisabilité et des risques des autres options.

L'entente actuelle prévoit l'impartition des activités de souscription et d'administration. Les données préliminaires de l'évaluation semblent indiquer que le transfert de ces activités à la SCHL pourrait se traduire par des économies. L'impartition des activités de souscription et d'administration comporte toutefois des avantages non financiers et intangibles. La faisabilité et les risques des autres options doivent être évalués, notamment les coûts d'acquisition de l'expertise et des capacités requises, en plus de la solide infrastructure des TI nécessaire au soutien de ces activités.

Recommandation 3

Revoir et valider la stratégie de mesure du rendement et de collecte de données pour l'iFCLL, notamment :

- a) **s'assurer que les données sur les indicateurs de rendement sont recueillies régulièrement;**
- b) **explorer la possibilité d'obtenir des renseignements sur les locataires.**

Tout au long de la phase de collecte des données de l'évaluation, l'équipe d'évaluation a déployé des efforts supplémentaires pour alimenter la base de données de l'iFCLL pour indiquer dans quelle mesure les résultats ont été atteints. Même si les données sur le pointage

obtenu pour les résultats sociaux, les coûts et les conditions des prêts sont saisies correctement dans les documents de demande, ces renseignements ne sont pas systématiquement transférés aux bases de données du programme. Le fait d'avoir des données fiables et récentes sur le rendement 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. Une partie de cet examen devrait tenir compte de la facilité avec laquelle le personnel du programme peut recueillir des données sur ces indicateurs de rendement.

L'occasion est aussi donnée d'étudier la possibilité d'obtenir des renseignements sur les locataires des ensembles financés par l'iFCLL afin de prendre en compte sa contribution à l'offre de logements abordables aux ménages ciblés, notamment sur les populations prioritaires de la SNL. Bien qu'au départ l'iFCLL n'était pas incluse dans la SNL et qu'elle vise principalement à accroître l'offre de logements locatifs, elle fait désormais partie de la SNL. Ces renseignements pourraient préciser dans quelle mesure l'iFCLL répond au besoin de logements abordables et appuie les décisions stratégiques. La SCHL peut étudier la possibilité d'obtenir des données au moyen d'une entente avec Statistique Canada 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

SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
EE	Efficacité énergétique
QE	Question d'évaluation
EF	Exercice financier
PIB	Produit intérieur brut
GES	Gaz à effet de serre
Revenu des ménages	Revenu des ménages
Modèle d'E-S	Modèle d'entrée-sortie
RPV	Rapport prêt-valeur
APH	Assurance prêt hypothécaire
SCIAN	Système de classification des industries de l'Amérique du Nord
FNCIL	Fonds national de co-investissement pour le logement
SNL	Stratégie nationale sur le logement
AQ	Assurance de la qualité
iFCLL	Initiative Financement de la construction de logements locatifs
SCT	Secrétariat du Conseil du Trésor

Annexe B : Définitions principales

Ces termes sont définis selon leur utilisation dans le Rapport d'évaluation de l'iFCLL.

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.
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.
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. Un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu (brut) avant impôt ⁴⁵ .
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.
Émissions de gaz à effet de serre	Production de gaz – principalement le dioxyde de carbone, le méthane, l'oxyde nitreux et les gaz fluorés – par suite de la combustion de combustibles fossiles comme le diesel, le mazout ou le gaz naturel pour approvisionner les bâtiments en chauffage ou en électricité.
Habitation à revenus mixtes	Les habitations à revenus mixtes désignent 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).

⁴⁵ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/guidepage-strategy/glossary>

Terme	Définition
Partenariat	<p>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.</p> <p>La définition de partenariat varie légèrement d'un programme à l'autre de l'Initiative de recherche et de données qui fait l'objet d'une évaluation. Les partenariats peuvent comprendre des partenaires de financement, des partenaires communautaires, des partenaires universitaires et des parties prenantes. Il pourrait également s'agir de n'importe quel participant, qui fournit un soutien financier ou en nature, ayant un intérêt direct dans la mise en œuvre ou l'expansion de l'ensemble. Il arrive aussi qu'un codemandeur ou un collaborateur de l'ensemble puisse être considéré comme faisant partie d'un partenariat.</p>
Logements construits expressément pour la location (marché primaire)	<p>Les logements construits expressément pour la location (aussi appelés marché locatif primaire) sont définis comme des logements locatifs situés dans des immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Ils sont expressément conçus et construits comme des logements locatifs. Toutefois, les logements locatifs ne se limitent pas à cette définition, car le marché secondaire comprend des logements comme les maisons individuelles et les jumelés, les maisons en rangée louées, les appartements dans un duplex loués, les appartements accessoires loués et les logements en copropriété loués. Ensemble, les marchés primaire et secondaire forment l'univers locatif global du Canada.</p>
Marché locatif secondaire	<p>Le marché locatif secondaire se compose de logements locatifs qui ne sont pas des logements construits expressément pour la location, comme les maisons individuelles et les jumelés, les maisons en rangée louées, les appartements dans un duplex loués, les appartements accessoires loués et les logements en copropriété loués.</p>

Annexe C : Profil du programme

Contexte historique

L'initiative Financement de la construction de logements locatifs (iFCLL) a été annoncée pour la première fois dans le budget de 2016 du gouvernement fédéral comme l'Initiative de financement de logements locatifs abordables. Le programme était justifié par le fait que de nombreuses villes canadiennes connaissaient une pénurie de logements locatifs abordables et subissaient des pressions exercées sur la demande en raison de la croissance démographique et de la hausse du coût de l'accession à la propriété. Ce phénomène fait monter les loyers, de sorte que les Canadiens de la classe moyenne ont de plus en plus de mal à habiter dans les collectivités où ils travaillent et utilisent des services⁴⁶. Les consultations ont confirmé que les principaux obstacles au développement du secteur des logements locatifs comprenaient des contraintes économiques comme la rareté et le prix élevé des terrains et la réglementation sur l'utilisation des terrains⁴⁷. Ainsi, la construction de logements expressément destinés à la location était moins attrayante que la construction de logements en copropriété, car les ensembles locatifs ne peuvent pas générer autant de flux de trésorerie immédiats et que la période avant de pouvoir recouvrer l'avoir propre investi dans un ensemble est beaucoup plus longue. L'iFCLL visait à offrir un prêt à faible coût pendant la phase la plus risquée de l'aménagement (p. ex., la construction et la stabilisation) afin d'encourager la construction de logements expressément destinés à la location et d'accroître l'offre de logements locatifs. En 2016, le gouvernement du Canada a annoncé que des prêts d'une valeur totale de 2,5 milliards de dollars seraient accordés sur une période de quatre ans (de 2017-2018 à 2020-2021) et a emprunté les fonds dans le cadre du Programme d'emprunt des sociétés d'État. De plus, le gouvernement affecterait 49,8 millions de dollars pour les coûts des taux d'intérêt sur cinq ans, 120 millions de dollars pour compenser les primes d'assurance prêt hypothécaire et 59,3 millions de dollars pour les charges opérationnelles jusqu'en 2030-2031. À l'origine,

les 2,5 milliards de dollars en prêts étaient destinés à l'atteinte de la cible de 10 000 nouveaux logements locatifs.

Le budget de 2018 a fait passer de 2,5 à 3,75 milliards de dollars le montant des prêts consentis dans le cadre de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs au cours des trois années suivantes (de 2018-2019 à 2020-2021). Des crédits de 133,7 millions de dollars ont été accordés, dont 29,7 millions de dollars pour les coûts des taux d'intérêt sur quatre ans, 60 millions de dollars pour les primes d'assurance sur trois ans et 44 millions de dollars pour les charges opérationnelles jusqu'en 2031-2032. L'élargissement de l'iFCLL comprenait une nouvelle cible de 14 000 nouveaux logements locatifs (4 000 logements supplémentaires par rapport au budget de 2018).

L'iFCLL offre 10 milliards de dollars supplémentaires en prêts sur neuf ans (de 2019-2020 à 2027-2028), pour un total de 13,75 milliards de dollars de prêts offerts. Cette augmentation permet d'accroître le nombre de logements locatifs dans les marchés où les logements sont plus chers (p. ex., à Vancouver et à Toronto). Les nouvelles cibles du programme comprennent le financement de la construction de 42 500 logements locatifs (28 500 logements supplémentaires par rapport au budget de 2019), dont 14 250 seraient destinés à Toronto et à Vancouver⁴⁸. Un montant de 829,5 millions de dollars a été fourni, dont 169 millions de dollars pour les coûts des taux d'intérêt sur sept ans, 480 millions de dollars pour les primes d'assurance sur douze ans et 180,5 millions de dollars pour les charges opérationnelles jusqu'en 2037-2038.

L'Énoncé économique de l'automne de 2020 a encore accru la capacité de prêt de l'iFCLL de 12 milliards de dollars supplémentaires, ce qui la porte à un total de 25,75 milliards de dollars.

⁴⁶ Prés. CT 2016, art. 8.

⁴⁷ Prés. CT 2016, art. 16.

⁴⁸ Prés. CT 2019, art. 4.

Modèle de mise en œuvre

Le processus de demande

La SCHL met en œuvre l'initiative Financement de la construction de logements locatifs en offrant aux demandeurs retenus des prêts à faible coût assortis de taux d'intérêt préférentiels, en mettant l'accent sur les ensembles d'appartements standards pour occupation générale. Les ensembles doivent être destinés à la construction de logements locatifs abordables, comptant au moins cinq logements, et leur utilisation principale doit être résidentielle.

Le prêt (d'au moins 1 M\$) est financé par la SCHL pour un terme de 10 ans. Par la suite, le financement à long terme doit être obtenu auprès de prêteurs privés (qu'on appelle « prêt hypothécaire postconstruction »). Cela a lieu une fois que le risque lié à la construction est passé, de sorte que le prêt est plus intéressant pour le prêteur privé⁴⁹.

Le processus de demande et d'approbation, qui prend généralement environ 10 mois⁵⁰, est résumé ci-dessous :

Étapes du processus de demande	Commentaires
1. Demande soumise en ligne	Les demandes sont soumises de façon continue au cours d'une période de présentation des demandes de 60 jours qui se termine le 23 de chaque mois.
2. Examen initial et présélection	Les demandes sont examinées afin de déterminer si elles sont admissibles et la présélection initiale est effectuée. Les représentants régionaux de la SCHL pourraient être appelés à donner leur avis selon leurs expériences locales à cette étape.
3. Établissement des priorités	Les demandes qui répondent aux critères d'admissibilité minimaux sont évaluées en fonction de l'importance accordée à l'abordabilité, à l'accessibilité et à l'efficacité énergétique, de même que d'autres résultats sociaux, de la nécessité d'accroître l'offre de logements locatifs sur le marché, de la capacité financière et de la viabilité. Les demandes qui sont priorisées à cette étape sont transmises à la Financière CMLS aux fins d'évaluation de souscription. (La Financière CMLS est une société de services hypothécaires à laquelle la souscription a été impartie.)
4. Souscription par la Financière CMLS	L'évaluation de souscription de la Financière CMLS est présentée à l'équipe de l'iFCLL aux fins de décision.
5. Examen par le Comité de crédit pour le logement locatif	Selon les paramètres du prêt (c.-à-d. le montant du prêt ou la note de la grille d'évaluation des risques) le Comité de crédit de l'iFCLL ou le Comité de crédit pour le logement locatif prend la décision finale ⁵¹ .
6. Lettre d'intention	Négociation et signature de la lettre d'intention.
7. Contrat de prêt	Négociation et signature du contrat de prêt.
8. Financement et administration	La SCHL est responsable des 10 premières années du prêt. L'administration est assurée par la Financière CMLS.

⁴⁹ Prés. CT 2017, art. 24 à 28

⁵⁰ Le nombre médian de jours entre la présentation de la demande et la signature du contrat de prêt est de 226 jours (source : *Examen du modèle opérationnel de l'iFCLL*, page 9).

⁵¹ La décision finale en matière de crédit est prise par le Comité de crédit de l'iFCLL lorsque la demande respecte les niveaux d'autorisation de l'iFCLL et n'est pas considérée comme atypique. En pareil cas, la demande doit être renvoyée au Comité de crédit pour le logement locatif.

Renseignements sur le prêt

Le prêt offre un terme de 10 ans assorti d'un taux d'intérêt fixe établi au début du terme à la première avance (la SCHL peut également, à sa discrétion, offrir un taux variable et un taux fixe)⁵².

Voici les exigences relatives au paiement :

De la construction jusqu'à l'obtention du permis d'occupation	Du permis d'occupation jusqu'à la stabilisation	Stabilisation du résultat d'exploitation net
Aucun paiement; les intérêts sont ajoutés au solde du prêt	Le paiement des intérêts seulement est requis	Paiements de capital et d'intérêts

Cette méthode de paiement réduit le coût pour les emprunteurs pendant la phase la plus risquée de l'aménagement (construction). Le coefficient de couverture de la dette minimal (= revenu d'exploitation net / amortissement total de la dette) requis est de 1,10 pour la portion des prêts s'appliquant aux espaces résidentiels et de 1,40 pour la portion des prêts s'appliquant aux espaces non résidentiels. L'iFCLL accorde un financement rapport prêt-coût allant jusqu'à 100 % pour la portion des prêts s'appliquant aux espaces résidentiels et jusqu'à 75 % pour des espaces non résidentiels. Cela dépend de la note qu'obtient la demande (voir les détails ci-dessous). De plus, l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL est incluse pendant la période d'amortissement, qui peut atteindre 50 ans. L'emprunteur ne paie la taxe de vente provinciale (TVP) que sur la prime (et non la prime elle-même).

Critères d'admissibilité minimaux et pointage de priorisation

En plus d'encourager la construction de logements expressément destinés à la location, l'iFCLL vise aussi à contribuer à un certain nombre de résultats sociaux. Cela comprend l'abordabilité, l'efficacité énergétique,

l'accessibilité, la collaboration et la proximité des transports en commun. Les trois premiers résultats comportent des exigences minimales liées à l'ensemble :

Abordabilité – Les ensembles sont jugés abordables parce qu'ils répondent à l'une des deux séries de critères, soit le critère A ou le critère B du programme. L'abordabilité des logements, quel que soit le critère sélectionné, doit être maintenue pendant au moins 10 ans après la date d'occupation initiale de l'ensemble.

- **Critère A** : exige que le revenu de location total de l'ensemble résidentiel soit au moins 10 % inférieur au revenu locatif brut réalisable ayant été établi dans un rapport d'évaluation indépendant. De plus, le loyer d'au moins 20 % des logements doit être équivalent ou inférieur à 30 % du revenu total médian des familles dans le secteur.
- **Critère B** : permet de considérer que les demandeurs respectent l'exigence d'abordabilité si la proposition a été approuvée dans le cadre d'un autre programme ou d'une autre initiative de logement abordable (au palier fédéral, provincial, territorial ou municipal), y compris les subventions d'immobilisations, les concessions municipales ou un processus de planification accéléré.

Efficacité énergétique – la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble devront être d'au moins 15 % inférieures aux émissions de GES et à la consommation énergétique par rapport aux exigences des codes modèles du bâtiment de 2015.

Accessibilité – au moins 10 % des logements doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité locales (selon la municipalité, la province ou le territoire) pour les personnes handicapées, et toutes les aires communes doivent être exemptes d'obstacles.

La SCHL utilise une grille de priorisation pour évaluer la mesure dans laquelle la demande respecte ou dépasse ces critères de résultats sociaux, ainsi que d'autres critères liés à l'accessibilité aux transports en commun et à la collaboration avec les partenaires et d'autres ordres de gouvernement. Le pointage global qu'obtient une demande sert à déterminer le « niveau de résultat social » prévu de l'ensemble et, par conséquent, l'exigence en

⁵² Fiche d'information <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/nhs/rental-construction-financing/nhs-rcfi-highlight-sheet-fr.pdf?rev=64f7cd52-a69e-4904-976f-f42cd467818d>

matière de mise de fonds. Il existe différents niveaux de rapport prêt-coût (RPC) pour chacun des trois niveaux : RPC jusqu'à 100 % pour le niveau 1, RPC jusqu'à 95 % pour le niveau 2 et RPC jusqu'à 90 % pour le niveau 3.

Groupes cibles

La population cible de l'iFCLL se compose d'emprunteurs admissibles, notamment les entrepreneurs, constructeurs et promoteurs privés, les organismes de logement publics ou privés sans but lucratif, les coopératives de logements locatifs (à l'exclusion des coopératives d'habitation à capitalisation) et les municipalités.

Objectif du programme et résultats attendus

L'initiative Financement de la construction de logements locatifs vise à **encourager la construction de logements expressément destinés à la location dans les régions où il y a un besoin**. Avant l'Énoncé économique de l'automne de 2020, la principale cible du programme était la construction de 42 500 logements locatifs. L'Énoncé économique de l'automne de 2020 a élargi la cible en y ajoutant 28 500 logements. Comme il a été mentionné précédemment, l'iFCLL favorise la viabilité financière des ensembles, les logements dont les loyers sont abordables, les logements accessibles, les collectivités socialement inclusives, l'efficacité énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, au moyen de l'application des critères d'admissibilité et du pointage de priorisation. Les résultats attendus de ce programme qui ont été énoncés comprennent notamment ce qui suit.

- **Le secteur privé joue un rôle renouvelé dans la construction de logements expressément destinés à la location.** La structure de prêt intéressante et d'autres attributs du financement devraient favoriser l'attrait de la construction de logements destinés expressément à la location pour le secteur privé.

- **Les Canadiens de la classe moyenne ont davantage d'options sur le marché des logements locatifs :** La structure de prêt intéressante et d'autres attributs du financement devraient encourager la construction d'ensembles de logements destinés expressément à la location. Collectivement, ces incitatifs devraient contribuer à faire en sorte que les Canadiens de la classe moyenne aient accès à davantage d'options sur le marché locatif. De plus, un plus grand nombre de logements construits expressément pour la location peut contribuer à offrir une forme de logements locatifs plus stable et plus abordable aux populations.
- **Des collectivités socialement inclusives et dynamiques sont créées :** La structure de prêt intéressante et d'autres attributs, tout comme la notation des résultats sociaux et la priorisation des ensembles, devraient encourager les promoteurs à construire des logements qui soutiennent des collectivités socialement inclusives en favorisant des ensembles de logements à revenus mixtes.
- **Les nouveaux ensembles de logements locatifs dépassent les normes d'accessibilité locales ou nationales :** La structure de prêt intéressante et d'autres attributs, tout comme la notation des résultats sociaux et la priorisation des ensembles, devraient encourager les promoteurs à construire des logements qui sont physiquement accessibles.
- **Les nouveaux ensembles de logements locatifs dépassent les normes d'efficacité énergétique des codes modèles du bâtiment de 2015 :** La structure de prêt intéressante et d'autres attributs, tout comme la notation des résultats sociaux et la priorisation des ensembles, devraient encourager les promoteurs à construire des logements qui sont écoénergétiques.

Le modèle logique du programme est fourni à l'annexe D.

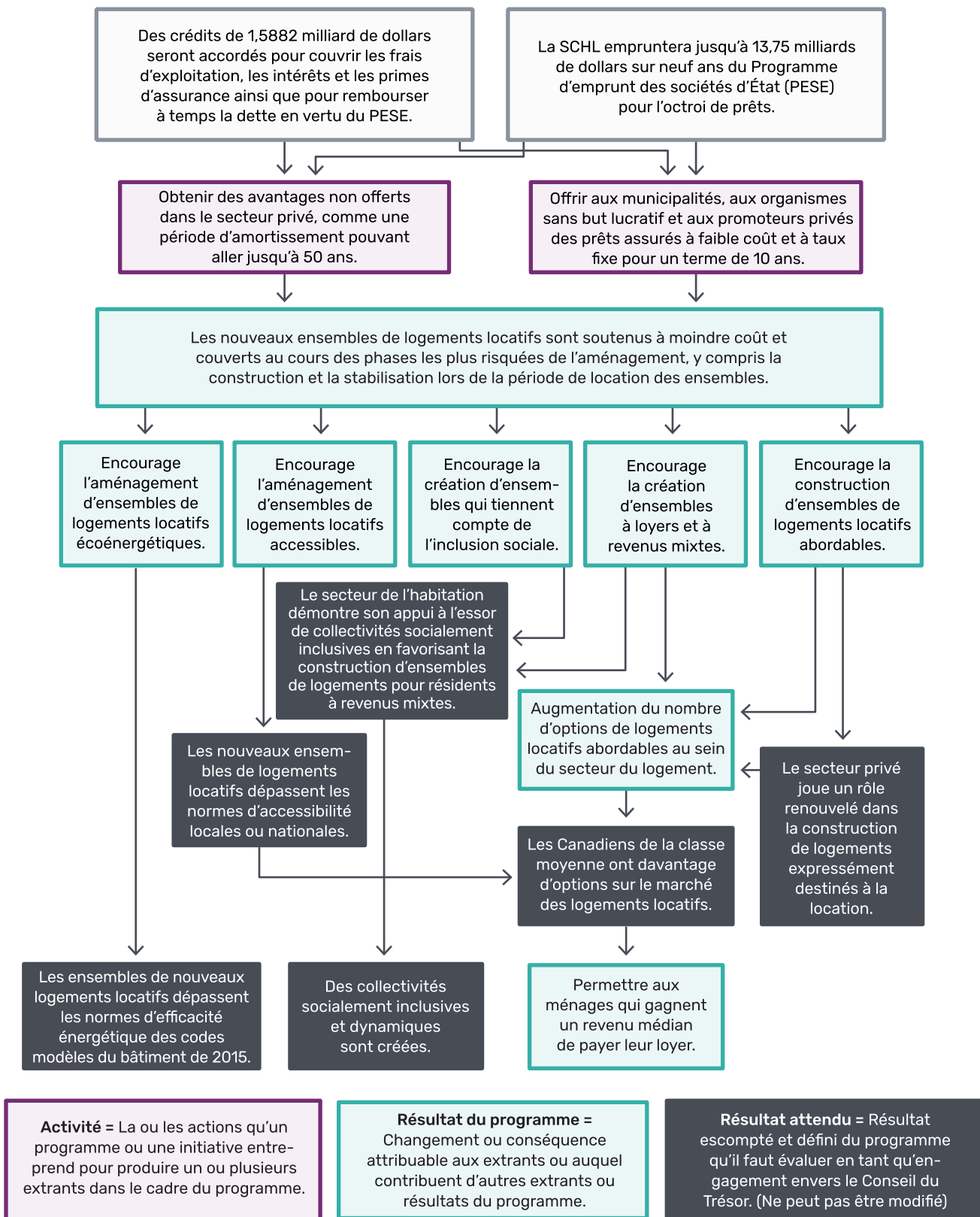
Ressources du programme

Le financement provient d'apports du crédit 1. Conformément à la version de l'iFCLL du budget de 2019, un montant de 13,75 milliards de dollars en prêts sera emprunté dans le cadre du Programme d'emprunt des sociétés d'État.

Des crédits gouvernementaux totalisant 1,588 milliard de dollars (provenant des trois présentations au Conseil du Trésor de 2017, 2018 et 2019) seraient affectés aux : 1) coûts des taux d'intérêt 2) primes d'assurance 3) charges opérationnelles. De ce montant, 248,5 millions de dollars seront utilisés pour les coûts des taux d'intérêt, car on estime que les charges d'intérêts de ces crédits requis durant la période seront d'environ 248,5 millions de dollars. Cela permet à la SCHL de maintenir une position sans incidence sur les revenus lorsque les ensembles financés par l'iFCLL en sont à l'étape de la construction. Une fois que les ensembles auront atteint la phase de stabilisation et que l'emprunteur commencera

à rembourser le prêt, la SCHL remboursera les fonds affectés au gouvernement au moyen de paiements directs au Trésor. Le remboursement des charges d'intérêts affectées devrait être achevé d'ici 2033-2034. Une tranche de 660 millions de dollars des crédits est destinée aux primes d'assurance sur 12 ans. Ce montant sert à compenser l'assurance prêt hypothécaire, car les 13,75 milliards de dollars en prêts entraînent un risque lié aux prêts hypothécaires du même ordre. Enfin, 283,8 millions de dollars des crédits sont affectés aux charges opérationnelles, notamment à la mise en œuvre du programme jusqu'en 2027-2028 et à l'administration des prêts jusqu'en 2037-2038. Les charges opérationnelles englobent également les fonctions de surveillance, les services juridiques, la fonction de trésorerie ainsi que l'octroi et l'administration des prêts. On s'attend à ce que les coûts d'administration diminuent graduellement au fil du temps.

Annexe D : Modèle logique



Annexe E : Matrice d'évaluation

Ce tableau fournit un résumé des sources de données qui seront utilisées pour recueillir des données et des informations sur chaque question d'évaluation et les indicateurs d'évaluation connexes, comme le prévoit le Rapport sur la méthodologie.

Principaux indicateurs d'évaluation	Sous-indicateurs	Source de données			
		Entrevues auprès d'intervenants clés	Sondage	Données et documents internes	Données et documents externes
1. Pertinence					
1.1 Est-il toujours nécessaire de mettre en place un programme visant à encourager la construction de logements locatifs?					
Preuve du besoin persistant de logements abordables au Canada	Besoin impérieux en matière de logement			X	
	Taux de difficulté à se trouver un logement			X	
	Taux de propriétaires			X	
	Preuve attestant la mesure dans laquelle il existe une demande de logements locatifs abordables	X		X	X
	Mesure dans laquelle l'offre de logements abordables est suffisante	X		X	X
	Mesure dans laquelle des investissements ont été faits dans le logement abordable dans le passé			X	X
	Mesure dans laquelle les secteurs du continuum du logement influent les uns sur les autres			X	X

Principaux indicateurs d'évaluation	Sous-indicateurs	Source de données			
		Entrevues auprès d'intervenants clés	Sondage	Données et documents internes	Données et documents externes
Preuve du besoin persistant de logements locatifs	Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle un programme qui fournit des incitatifs financiers aux promoteurs pour la construction de logements locatifs est toujours nécessaire	X			
	Taux d'inoccupation			X	
	Taux de propriétés locatives			X	X
	Loyer moyen du marché			X	
	Mises en chantier de logements locatifs			X	X
	Besoins impérieux en matière de logement des locataires			X	X
	Pourcentage de logements construits expressément pour la location par rapport à l'ensemble de l'univers locatif			X	X
	Preuve attestant la mesure dans laquelle il existe une demande de logements locatifs	X		X	X
	Preuve attestant la mesure dans laquelle l'offre de logements locatifs est suffisante	X		X	X
	Preuve attestant la mesure dans laquelle les logements locatifs sont abordables			X	X
	Âge et état du parc de logements locatifs			X	X
	Propriété du parc de logements locatifs			X	X
Preuve attestant la mesure dans laquelle les logements construits expressément pour la location sont profitables			X	X	

Principaux indicateurs d'évaluation	Sous-indicateurs	Source de données			
		Entrevues auprès d'intervenants clés	Sondage	Données et documents internes	Données et documents externes
Preuve du besoin persistant de nouvelles constructions	Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle un programme comme l'iFCLL qui soutient la construction résidentielle est toujours nécessaire	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 nouvelles constructions			X	X
	Taux de mises en chantier et d'achèvements			X	X
	Taux de permis de construire accordés			X	X
	Coût moyen de construction de logements abordables			X	X

1.2 Les objectifs du programme sont-ils conformes aux priorités du gouvernement fédéral et de la SCHL?

Mesure dans laquelle le programme est conforme à l'orientation stratégique fédérale	Preuve tirée de l'examen des documents et de la littérature quant à la mesure dans laquelle l'iFCLL est conforme à l'orientation stratégique fédérale			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 l'iFCLL est conforme aux plans et aux priorités de la SCHL			X	

Principaux indicateurs d'évaluation	Sous-indicateurs	Source de données			
		Entrevues auprès d'intervenants clés	Sondage	Données et documents internes	Données et documents externes

2. Efficacité

2.1 Dans quelle mesure le programme a-t-il contribué à l'atteinte des résultats attendus de la Stratégie nationale sur le logement?

1. Mesure dans laquelle le parc de logements locatifs a été élargi grâce au programme				
Nombre réel et prévu de nouveaux logements locatifs financés par le programme			X	
Nombre de nouveaux logements locatifs à Toronto et à Vancouver			X	
Coût des ensembles financés par l'iFCLL par logement			X	
Incidence du programme sur la décision des demandeurs de construire des logements locatifs	X	X		
Nombre de demandes et de demandeurs retenus			X	
Pourcentage d'ensembles construits par des promoteurs du secteur privé			X	
Mises en chantier de logements locatifs dans certaines villes avant la création de l'iFCLL			X	
Mises en chantier de logements locatifs (y compris les mises en chantier de logements locatifs projetées) dans certaines villes après la création de l'iFCLL			X	
Permis de construire dans certaines villes avant la création de l'iFCLL				X
Permis de construire (y compris les permis de construire projetés) dans certaines villes après la création de l'iFCLL				X
Résultats des analyses pro forma concernant l'attrait d'un immeuble soutenu par l'iFCLL par rapport à un immeuble non soutenu par l'iFCLL			X	
Pourcentage d'ensembles à loyers mixtes			X	
Pourcentage de logements abordables pour les ménages dont le revenu se situe dans la zone médiane			X	

Principaux indicateurs d'évaluation	Sous-indicateurs	Source de données			
		Entrevues auprès d'intervenants clés	Sondage	Données et documents internes	Données et documents externes
2. Mesure dans laquelle le programme permet de préserver l'abordabilité du parc de logements	Nombre de logements abordables qui ont été construits (Remarque : les deux définitions de « logements abordables » doivent être utilisées.)			X	
	Nombre de logements abordables qui devraient être construits			X	
	Perception des emprunteurs à l'égard de la probabilité de construire des appartements à prix abordable en l'absence de soutien de l'iFCLL	X	X		
	Perception de l'attrait des logements abordables pour les promoteurs	X	X		
	Loyer moyen d'un immeuble financé par l'iFCLL dans une ville			X	
	Loyer moyen du marché d'un immeuble comparable dans une ville			X	
3a. Mesure dans laquelle le programme favorise la proximité des transports en commun	Proximité moyenne des transports en commun dans le cas de nouveaux logements locatifs			X	
3b. Mesure dans laquelle le programme favorise l'accessibilité	Nombre de nouveaux logements faisant partie d'immeubles qui respectent les normes de conception universelle			X	
	Nombre de nouveaux logements adaptables			X	
	Pourcentage de nouveaux logements dans un immeuble qui dépasse les normes d'accessibilité locales ou respecte les normes de conception universelle			X	
	Incidence des exigences d'accessibilité sur la décision de présenter une demande au titre de l'iFCLL	X	X		

Principaux indicateurs d'évaluation	Sous-indicateurs	Source de données			
		Entrevues auprès d'intervenants clés	Sondage	Données et documents internes	Données et documents externes
3c. Mesure dans laquelle le programme encourage l'occupation d'immeubles d'appartements par des ménages à revenus mixtes	Perceptions des intervenants clés (emprunteurs, organismes de logement social, personnel du programme) quant à la mesure dans laquelle des lignes directrices ou des approches informelles sont utilisées pour encourager l'inclusion sociale	X			
4. Mesure dans laquelle le programme facilite la collaboration avec d'autres ordres de gouvernement	Pourcentage d'ensembles financés par l'iFCLL impliquant une collaboration avec d'autres ordres de gouvernement			X	
	Formes de soutien reçu par les ensembles financés par l'iFCLL d'autres ordres de gouvernement			X	
	Perceptions des intervenants clés (emprunteurs, organismes de logement social) quant aux raisons de la collaboration et du soutien, ou du manque de collaboration et de soutien, avec d'autres ordres de gouvernement	X			
	Perceptions des intervenants clés quant à la mesure dans laquelle le programme contribue à la collaboration avec d'autres ordres de gouvernement	X	X		
5. Mesure dans laquelle le programme facilite l'établissement de partenariats	Pourcentage des ensembles financés par l'iFCLL auxquels participent plusieurs partenaires			X	
	Perceptions des intervenants clés (emprunteurs, organismes de logement social) concernant les avantages et les inconvénients de la création de partenariats, ainsi que les raisons des partenariats	X			

Principaux indicateurs d'évaluation	Sous-indicateurs	Source de données			
		Entrevues auprès d'intervenants clés	Sondage	Données et documents internes	Données et documents externes
6. Mesure dans laquelle le programme contribue à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre	Incidence des exigences en matière d'efficacité énergétique sur la décision de présenter une demande au titre de l'iFCLL	X	X		
	Amélioration en pourcentage supérieure aux exigences du Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB) de 2015 ou du Code national du bâtiment (CNB) de 2015 en matière de consommation d'énergie pour les nouveaux immeubles			X	X
	Amélioration en pourcentage supérieure aux exigences du Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB) de 2015 ou du Code national du bâtiment (CNB) de 2015 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les nouveaux immeubles			X	X
7. Incidence économique du programme	Dépenses de construction des ensembles financés par l'iFCLL			X	
	Preuve de l'incidence des ensembles financés par l'iFCLL sur la croissance économique du Canada				X

3. Économie et efficacité

3.1 Existe-t-il d'autres options de souscription et d'administration qui permettraient de mettre en œuvre le programme de manière plus économique et efficace?

Preuve des efforts professionnels et des coûts liés à la souscription des prêts approuvés	Nombre estimatif de dossiers pouvant être souscrits par une équipe de base de la Financière CMLS	X		X	
	Autres efforts professionnels que requiert la souscription	X		X	
	Coûts estimatifs du personnel nécessaire à la souscription des prêts approuvés			X	

Principaux indicateurs d'évaluation	Sous-indicateurs	Source de données			
		Entrevues auprès d'intervenants clés	Sondage	Données et documents internes	Données et documents externes
Preuve des efforts professionnels et des coûts attribuables aux prêts refusés	Efforts professionnels estimatifs pour les prêts refusés	X			
	Coûts estimatifs du personnel attribuables aux prêts refusés			X	
Efforts professionnels et coûts estimatifs pour l'administration des prêts	Efforts professionnels estimatifs pour l'administration des prêts	X		X	
	Coûts estimatifs du personnel attribuables à l'administration des prêts			X	
Preuve des autres coûts différentiels de l'option de réalisation en interne	Coûts de résiliation de contrats	X			
	Coûts de recrutement et de formation	X			
	Coûts de développement technologique	X			

Annexe F : Méthodologie détaillée de l'incidence économique (modèle d'entrées-sorties)

Cette section décrit plus en détail la méthodologie appliquée au modèle d'entrées-sorties.

La première étape de toute analyse effectuée au moyen de multiplicateurs d'entrées-sorties 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 de l'iFCLL. 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 novembre 2020; cela comprenait les coûts essentiels (construction) et les coûts accessoires (marketing et administration). Chaque budget comprenait également les coûts des terrains associés à la demande. Ces coûts ont été retirés des estimations finales des coûts, car les coûts des terrains représentent un transfert de richesse économique et n'entraînent donc pas d'incidence économique supplémentaire.

Comme les multiplicateurs d'entrées-sorties sont fondés sur les données de l'économie canadienne de 2017, les entrées de revenus doivent être converties en dollars de 2017. Dans le cadre de cette analyse, les ensembles qui ont été acceptés dans le cadre de l'iFCLL entre 2017 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)⁵³.

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.

⁵³ Cette hypothèse aurait probablement une incidence négligeable sur les résultats de l'étude.

Annexe G : Limites et assurance de la qualité

Limites de l'évaluation

Limites	Stratégies d'atténuation
<p>1. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une limite, il convient de noter que cette étude n'abordera pas les questions liées au besoin de logements abordables. Elle traitera de la mesure dans laquelle le programme permet de préserver l'abordabilité du parc de logements, c.-à-d. l'incidence du programme sur l'offre de logements abordables (conformément aux diverses définitions de « logement abordable »).</p>	<p>Il sera clairement établi dans le rapport qu'aider à répondre au besoin de logements abordables n'est pas un objectif à court terme ni même à moyen terme de l'iFCLL (voir le modèle logique). L'iFCLL a été principalement conçue comme une initiative d'offre de logements locatifs qui accorde une certaine importance à l'offre de logements abordables, mais n'ayant aucun mécanisme destiné à accroître la probabilité que les locataires touchés par l'iFCLL soient des personnes ayant besoin d'un logement abordable.</p>
<p>2. Une bonne partie de l'information recueillie dans le cadre de l'étude sera obtenue auprès des emprunteurs, et l'information provenant des bénéficiaires du programme pourrait être biaisée.</p>	<p>Premièrement, les guides d'entrevue pour les demandeurs retenus ont été soigneusement conçus de manière à ce que le risque de biais soit très faible. De plus, les entrevues seront menées par des intervieweurs chevronnés.</p> <p>Deuxièmement, dans la mesure du possible, l'évaluation triangulera différentes sources de données. Plus particulièrement, de nombreuses données secondaires seront analysées pour les principaux indicateurs liés à l'efficacité (nos 1 et 2).</p>
<p>3. L'analyse de l'incidence du programme sur l'inclusion sociale, les partenariats et la collaboration avec d'autres ordres de gouvernement sera principalement fondée sur les données du programme provenant des demandes.</p>	<p>Ce n'est pas un problème en ce qui concerne les partenariats et la collaboration, qui sont assez simples. Il sera toutefois difficile d'évaluer l'incidence du programme sur l'inclusion sociale. Le modèle logique lié à l'inclusion sociale comporte deux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'aménagement d'ensembles à revenus mixtes; • la création d'ensembles qui tiennent compte de l'inclusion sociale. <p>Cependant, mis à part les exigences d'abordabilité, aucune caractéristique de la conception ou de l'exploitation du programme n'est liée à l'un ou l'autre de ces résultats. Cela devra être expliqué dans le rapport.</p>

Limites	Stratégies d'atténuation
<p>4. L'une des limites de l'analyse de la souscription et de l'administration de l'iFCLL, et de la possibilité de réaliser ces activités en interne, réside dans l'impossibilité d'interroger l'entreprise qui fournit actuellement ces services au sujet des conséquences de la perte de son contrat.</p>	<p>Cette limite a été atténuée par l'identification de personnes interrogées au sein de la SCHL qui ont une grande connaissance des activités de l'entreprise.</p>
<p>5. La COVID-19 pourrait compromettre la capacité de certains bénéficiaires du programme à suivre le plan de leur ensemble en raison du caractère perturbateur de la pandémie sur l'activité sociale et économique. Les ententes de travail ont également été touchées. L'équipe d'évaluation doit se montrer compréhensive à l'égard des retards raisonnables dans les activités prévues qui peuvent être imputables à la pandémie.</p>	<p>L'équipe d'évaluation prendra toutes les mesures possibles pour terminer l'étude avant la date de clôture prévue. Sous réserve des contraintes budgétaires, l'équipe d'évaluation peut envisager d'accorder plus de temps à la collecte de données, si nécessaire, pour obtenir des résultats que la pandémie a légèrement retardés. Pendant l'exécution, l'équipe d'évaluation sera réceptive aux signes de retards importants dans la mise en œuvre du programme et la réalisation de l'ensemble en raison de la pandémie et les consignera. L'équipe d'évaluation et la firme KPMG se sont également adaptées avec souplesse aux ententes de travail exceptionnelles actuelles.</p>

Assurance de la qualité

Afin de garantir l'assurance de la qualité tout au long de certaines étapes clés du processus d'évaluation, le responsable de la SCHL (ainsi que les services de soutien) examinera tous les livrables et fournira des mises à jour. Cette évaluation fera également l'objet d'un examen interne par un pair. Cela signifie qu'un autre membre de l'équipe d'évaluation doit fournir un examen objectif du Rapport sur la méthodologie et du Rapport d'évaluation. De plus, le personnel de l'iFCLL ainsi que l'équipe de Politiques et Recherche auront l'occasion d'examiner le Rapport sur la méthodologie et le Rapport d'évaluation.

En outre, cette évaluation a été effectuée conformément aux normes d'évaluation des programmes de la Société canadienne d'évaluation, au Code d'éthique et de conduite de la SCHL et à de saines pratiques de recherche.

Annexe H : Bibliographie

- BC HOUSING.** "Provincial Rental Supply: Program Framework", 2019. [en anglais seulement] <https://www.bchousing.org/publications/Provincial-Rental-Supply-Program-Framework.pdf>
- BLACK, J.** *The Financing & Economics of Affordable Housing Development: Incentives and Disincentives to Private-Sector Participation*, 2014. [en anglais seulement] <https://www.deslibris.ca/ID/240449>
- BROWN, W. M., A. LAFRANCE et STATISTIQUE CANADA, DIVISION DE L'ANALYSE ÉCONOMIQUE.** *Tendances de l'accession à la propriété selon l'âge et le revenu du ménage : facteurs associés à la décision de devenir propriétaire, 1981 à 2006*, Division de l'analyse économique, Statistique Canada, 2013. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/11f0027m/11f0027m2013083-fra.pdf?st=ICMIMQTV>
- COMBS, J., D. KERRIGAN et D. WACHSMUTH.** "Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts", *Canadian Journal of Urban Research*, vol. 29 no 1, 2020, p. 119 et plus. [en anglais seulement] <https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/researchnew/274-article-text-561-1-10-20200831.pdf>
- GOVERNEMENT DE L'ONTARIO.** *Offrir à la population un plus grand choix de logements*, Salle de presse de l'Ontario, 28 novembre 2018. <https://news.ontario.ca/fr/backgrounder/50553/offrir-a-la-population-un-plus-grand-choix-de-logements>
- GOVERNEMENT DU CANADA.** *Ce que nous avons entendu : Élaborons la Stratégie nationale sur le logement du Canada* (s.d.). <https://www.placetocallhome.ca/-/media/sf/project/placetocallhome/pdfs/NHS-What-we-heard-report-fr.pdf>
- HOUSING NOVA SCOTIA.** *New Rental Housing*, Housing Nova Scotia (s.d.). [en anglais seulement] Consulté le 7 mars 2021 à l'adresse <https://housing.novascotia.ca/programs/programs-developers-affordable-housing/new-rental-housing>
- IMMIGRATION, RÉFUGIÉS ET CITOYENNETÉ CANADA.** *Le gouvernement du Canada annonce un plan pour favoriser la reprise économique à l'aide de l'immigration* [communiqué], 30 octobre 2020. gcnws. <https://www.canada.ca/fr/immigration-refugies-citoyennete/nouvelles/2020/10/le-gouvernement-du-canada-annonce-un-plan-pour-favoriser-la-reprise-economique-a-laide-de-limmigration.html>
- LOGEMENT MANITOBA.** *Crédit d'impôt pour la construction de logements locatifs* (s.d.). Consulté le 7 mars 2021 à l'adresse https://www.gov.mb.ca/housing/progs/rental_housing_tax_credit.fr.html
- MACDONALD, D.** *Unaccommodating Rental Housing Wage in Canada*, 2019. [en anglais seulement] <https://www.policyalternatives.ca/unaccommodating>
- POMEROY, S.** *Optimizing Demand and Supply Side Housing Assistance Programs*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2016. [en anglais seulement] https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/optimizing_demand_and_supply.pdf
- POMEROY, S., et D. MACLENNAN.** *Rental Housing in Canada's Cities: Challenges & Responses*, The Urban Project, 2019. [en anglais seulement] https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_organizations/201904-up2-rentalhousing-challengesresponses.pdf
- POMEROY, S., et G. LAMPERT.** *Examining the dynamics of Canada's housing tenure system: implications for a national housing strategy – A background working paper*, Association canadienne des constructeurs d'habitations et Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, 2017. [en anglais seulement] https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_organizations/dynamics-of-canadas-housing-tenure-system-final-rev-oct-9.pdf

PRINCE EDWARD ISLAND HOUSING CORPORATION. *Affordable Housing Development Program* (s.d.). [en anglais seulement] https://www.princeedwardisland.ca/sites/default/files/forms/affordable_housing_development_program_nov4.pdf

SASKATCHEWAN HOUSING CORPORATION. *Rental Development Program, DI No 1-0820*, gouvernement de la Saskatchewan, 15 juillet 2020. [en anglais seulement] <https://www.saskatchewan.ca/business/housing-development-construction-and-property-management/developing-affordable-housing/rental-development-program>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Assurance prêt hypothécaire : logements abordables*, 31 mars 2018a. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/mortgage-loan-insurance/multi-unit-insurance/affordable-housing-rental>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Augmentation de l'offre de copropriétés à louer à Vancouver*, 26 novembre 2020. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2020-housing-observer/increase-supply-rental-condominiums-vancouver>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Caractéristiques, ménages avec besoins impérieux de logement, Canada, PT, RMR* [tableau de données, Canada], 2020. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/household-characteristics/characteristics-households-core-housing-need-canada-pt-cmas>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Déterminer les besoins impérieux en matière de logement*, 14 août 2019b. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/core-housing-need/identifying-core-housing-need>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Fonds de co-investissement pour le logement : Construction*, 2 mai 2018b. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/co-investment-fund-new-construction-stream>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2020 sont arrivés!*, 28 janvier 2021b. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2021/2020-rental-market-report>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Rapport sur le marché locatif de 2020*, 2021a. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_markets/rapport_sur_le_marche_locatif_faits_saillants_canada/rental-market-report-69721-2020-fr.pdf

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Recherche en action – Les aspects économiques de l'aménagement d'immeubles expressément destinés au marché locatif dans certains marchés canadiens*, 2017. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/recherche_en_action/69185_20_10_17_w.pdf

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Recherche en action – Aide au logement : approches axées sur l'offre ou sur la demande? Une mise à jour du débat*, 2019a. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/recherche_en_action/69465_w_acc.pdf

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Recherche en action – Début et fin des situations de besoins impérieux en matière de logement*, 2021c. <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/research-insight/2021/research-insight-transitions-into-out-core-housing-need-69727-fr.pdf?rev=f058c1a9-346c-40e5-a637-a0e6a3e57dd1>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs de 2019* [tableaux de données], 2020. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/rental-market-report-data-tables>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs de 2020* [tableaux de données], 2021. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/rental-market-report-data-tables>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Troisième baisse de suite du taux d'inoccupation national*, 15 janvier 2020. Consulté le 6 mars 2021 à l'adresse <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2020-housing-observer/national-vacancy-rate-declined-third-year-in-row>

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Un profil des logements construits expressément pour le marché locatif du Canada*, 2016. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research/rr_purpose-built_rental_housing_fr_may10.pdf

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants – Canada*, 2017. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_markets/rapport_sur_le_marche_locatif_faits_saillants_canada/64669_2017_a01.pdf

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants – Canada*, 2018. https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_markets/rapport_sur_le_marche_locatif_faits_saillants_canada/64669_2018_a01.pdf

STATISTIQUE CANADA. « Immigration et diversité ethnoculturelle : faits saillants du Recensement de 2016 », *Le Quotidien*, 25 octobre 2017b. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171025/dq171025b-fra.htm>

STATISTIQUE CANADA. « Le logement au Canada : faits saillants du Recensement de 2016 », *Le Quotidien*, 25 octobre 2017a. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171025/dq171025c-fra.htm>

STATISTIQUE CANADA. *Besoins impérieux en matière de logement, Recensement de 2016*, 15 novembre 2017c. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm>

STATISTIQUE CANADA. *Tableau 34-10-0137-01 Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, pour type de logement et par marché visé dans les centres de 10 000 habitants et plus pour le Canada et les provinces* [tableau de données], 2021. https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410013701&request_locale=en

VILLE DE VANCOUVER. *“Secured Rental Policy: Incentives for New Rental Housing”*, 2019. [en anglais seulement] <https://bylaws.vancouver.ca/zoning/policy-rezoning-secured-rental.pdf>



Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Montants de prêts de l'iFCLL (en millions de dollars) et nombre d'ensembles, par année

Année	Montants de prêts	Nombre d'ensembles
2017	84	2
2018	405	17
2019	1 701	36
2020	2 190	52

Figure 2 : Nombre de logements faisant l'objet d'un engagement, par année, jusqu'à la fin de la période visée par l'étude (30 novembre 2020)

L'année du contrat de prêt	Nombre de logements
2017	388
2018	1 729
2019	5 455
2020	6 518

Figure 3 : Taux d'inoccupation et variation en pourcentage du loyer moyen des logements à deux chambres au Canada (tranche de 10 000 habitants et plus)

Année	Taux d'inoccupation (%)	Variation en pourcentage du loyer moyen des logements à deux chambres
2008	2,3	3,0
2009	3,0	2,4
2010	2,9	2,3
2011	2,5	2,2
2012	2,8	2,2
2013	2,9	2,5
2014	3,0	2,5
2015	3,5	2,4
2016	3,7	1,9
2017	3,0	2,7
2018	2,4	3,5
2019	2,2	3,9
2020	3,2	3,5

Figure 4 : Logements locatifs en tant que pourcentage de l'ensemble des mises en chantier d'habitations (1989-2020)

Année	% Logements locatifs
1989	18 %
1990	21 %
1991	23 %
1992	19 %
1993	14 %
1994	9 %
1995	9 %
1996	7 %
1997	6 %
1998	6 %
1999	7 %
2000	8 %
2001	10 %
2002	11 %
2003	10 %
2004	10 %
2005	9 %
2006	9 %
2007	10 %
2008	10 %
2009	12 %
2010	12 %
2011	12 %

2012	11 %
2013	14 %
2014	15 %
2015	19 %
2016	20 %
2017	21 %
2018	25 %
2019	29 %
2020	24 %

Figure 5 : Pourcentage de logements locatifs construits expressément pour la location par rapport aux copropriétés offertes en location, 2020

Centre	Appartements inclus dans l'Enquête sur les logements locatifs	Appartements en copropriété
Halifax	52 244	2 005
Montréal	602 897	40 322
Ottawa	66 084	10 488
Toronto	318 613	142 381
Winnipeg	62 453	4 549
Saskatoon	14 687	3 502
Calgary	41 995	26 240
Edmonton	72 061	21 396
Vancouver	113 141	77 104
Victoria	27 499	6 255

Figure 6 : Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (2016)

	% de ménages locataires ayant des besoins impérieux	% de ménages propriétaires ayant des besoins impérieux
La norme d'abordabilité seulement	20 %	5 %
La norme relative à la taille seulement	1 %	0.1 %
La norme relative à la qualité seulement	1 %	0.5 %
Plus d'une norme	5 %	1 %

Figure 7 : Note moyenne des personnes interrogées

	Note
Le montant du financement du prêt offert	4,21
Le taux d'intérêt du prêt initial	4,64
La mise de fonds inférieure aux exigences normales	3,58
Caractéristiques de remboursement anticipé du prêt initial	3,96
La possibilité d'amortir le prêt jusqu'à 50 ans	4
L'assurance prêt de la SCHL sans prime à payer	3,79

Le revenu locatif total de l'ensemble doit être < 10 % au revenu locatif brut réalisable	-0,125
L'exigence 20 % des log. loués à < 30 % du RM médian	-0,5
L'exigence vis-à-vis l'efficacité énergétique	-0,36
L'exigence vis-à-vis l'accessibilité	-0,57

Figure 8: Sondage : Serait-il difficile d'acquérir du capital pour votre projet de développement sans l'iFCLL?

Réponse	Pourcentage
Oui	60 %
Non	25 %
Je ne sais pas	15 %

Figure 9 : Logements abordables selon l'année du contrat de prêt

Année	Nombre de logements abordables	Nombre de logements inabordables
2017	373	15
2018	1 549	180
2019	3 293	2 162
2020	4 250	2 268
Total	9 465	4 625

Figure 10 : Entités du partenariat

Type	Entités du partenariat
Promoteurs à but lucratif	2 %
Municipalités et/ou provinces	9 %
Organismes sans but lucratif	7 %
Aucun partenaire / non applicable	81 %

Figure 11 : Réduction moyenne de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre inférieures aux codes du bâtiment de 2015, par année

Année	Réduction moyenne de la consommation d'énergie	Réduction moyenne des émissions de gaz
2017	34 %	46 %
2018	33 %	36 %
2019	25 %	28 %
2020	25 %	29 %
Total	27 %	30 %