

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Rapport annuel 2025



Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

[SCHL.ca](https://www.schl.ca)

Canada



La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) contribue au bon fonctionnement du système canadien du logement. Nous offrons des solutions de financement de l'habitation et procurons aux prêteurs un accès fiable au financement hypothécaire. Nous fournissons aussi des recherches, des données et des renseignements essentiels pour éclairer les décisions visant à améliorer les résultats du secteur du logement et mettons en œuvre des programmes de logement pour le gouvernement du Canada.

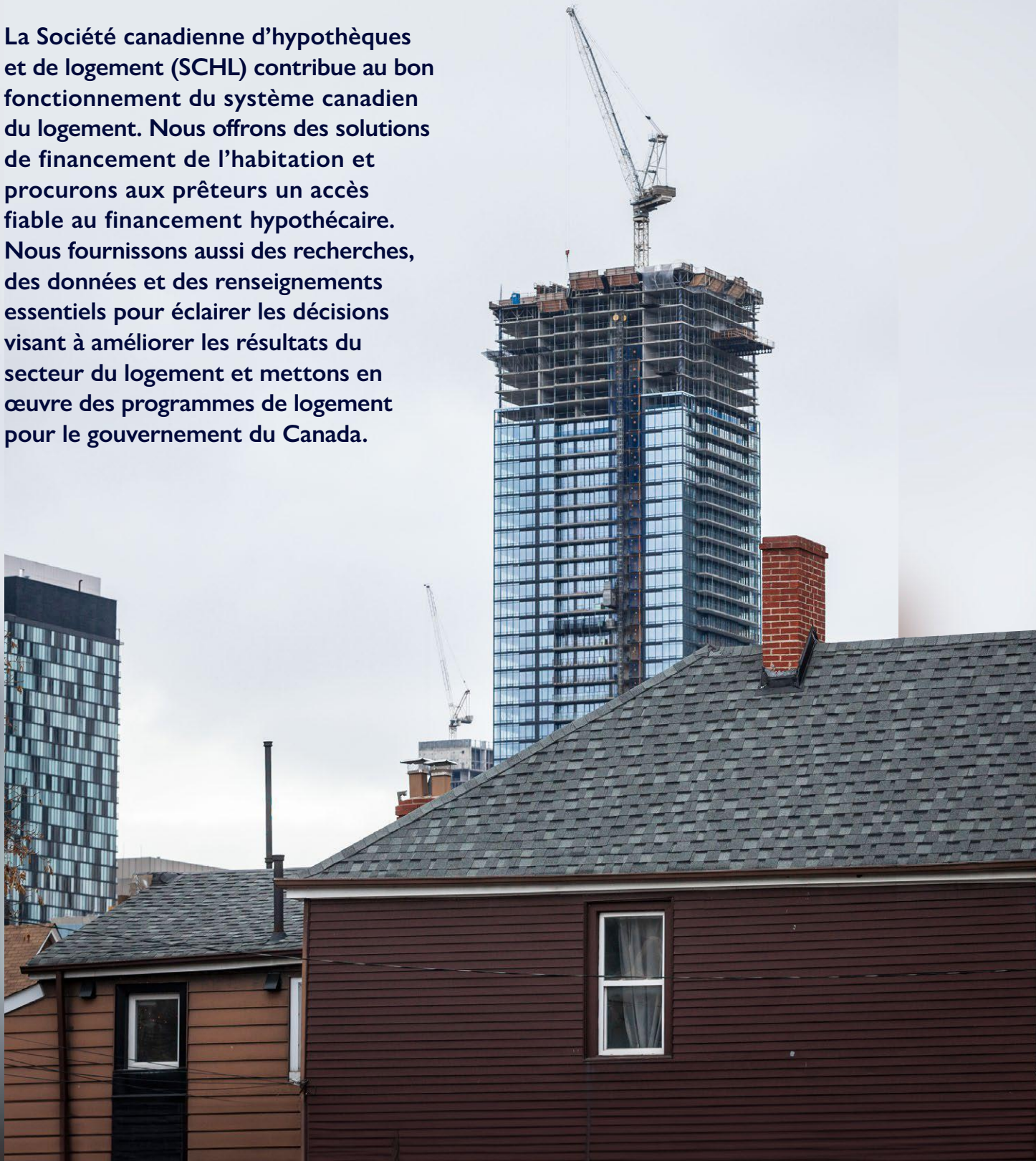


Table des matières

Message du président du Conseil d'administration.	4
Message de la présidente et première dirigeante.	6
Notre stratégie.	8
Notre rendement.	11
Rapport de gestion.	15
Contexte opérationnel.	16
Points saillants opérationnels et financiers.	20
Offrir des solutions de financement de l'habitation.	23
Mise en œuvre des programmes et des priorités du gouvernement en matière de logement.	32
Renforcer et transmettre notre savoir et notre expertise du logement.	38
Une organisation de haute performance.	41
Gestion des risques.	43
Divulgations des risques financiers liés au climat.	46
Gestion du capital.	47
États financiers consolidés.	49
Gouvernance de la Société.	145
Cadre législatif.	145
Conseil d'administration.	145
Comité de la haute direction.	147
Annexes.	149
Amélioration de la production de rapports financiers par les sociétés d'État. ...	149
Divulgations des risques financiers liés au climat.	154
Glossaire.	176
Données historiques.	179

Message du président du Conseil d'administration

« Le rôle de la SCHL a évolué en 2025, et force est de constater qu'il n'y a là rien d'inhabituel. Depuis sa création en 1946, la SCHL a toujours été agile et prête à faire face aux changements. »

En 2025, des facteurs comme les tensions commerciales et l'incertitude économique généralisée ont créé des vents contraires qui ont nui au marché de l'habitation. Les promoteurs, tant du secteur privé que du secteur sans but lucratif, ont eu de la difficulté à suivre le rythme de la demande. Pendant ce temps, beaucoup trop de personnes au Canada ont continué d'avoir du mal à trouver un logement convenable qu'elles peuvent se payer.

Malgré tout, j'ai le plaisir de souligner que la SCHL était là pour la population canadienne. Nous avons tenté d'atténuer ces pressions et de renforcer le système de logement au pays en offrant des produits commerciaux, des programmes de logement et des recherches et données de pointe.

Le rôle de la SCHL a évolué en 2025, et force est de constater qu'il n'y a là rien d'inhabituel. Depuis sa création en 1946, la SCHL a toujours été agile et prête à faire face aux changements.



Cette année, la SCHL a soutenu le gouvernement du Canada lorsqu'il a lancé un nouvel organisme fédéral responsable de l'habitation, Maisons Canada. Nous travaillons maintenant aux côtés de ce nouveau partenaire, de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, et de nombreux autres organismes fédéraux. Ensemble, nous offrons une réponse pangouvernementale à l'un des plus grands défis de notre époque.

En 2025, la SCHL a aussi continué d'établir et d'approfondir des partenariats avec des entreprises privées, des organismes sans but lucratif, des communautés autochtones et d'autres ordres de gouvernement. Tout le monde a un rôle à jouer pour bâtir un avenir meilleur dans le secteur du logement au Canada, et je suis heureux de dire qu'on a pu compter sur l'énergie, les idées et le travail acharné de tout le monde.

En tant que président du Conseil d'administration de la SCHL, j'ai supervisé le travail de la Société en 2025. Comme toujours, le Conseil d'administration a été impressionné par le professionnalisme et les compétences de tous les employés de la SCHL. Nous sommes reconnaissants de leur soutien, en particulier offert par le Comité de direction, qui a travaillé à nos côtés tout au long de l'année.

Nous avons eu le plaisir d'accueillir un nouveau membre du Conseil, Paul Halucha, en sa qualité de sous-ministre de LICC. Vers la fin de l'année, un nouveau sous-ministre des Finances a aussi été annoncé. Ainsi, le Conseil d'administration dira au revoir au membre d'office Chris Forbes et accueillera le nouveau sous-ministre Nick Leswick. M. Leswick se joint à un Conseil d'administration déjà solide, qui dispose de connaissances et d'une expertise approfondies et qui est enthousiaste à l'égard de la mission de la SCHL. Nous sommes emballés par l'année à venir et par l'occasion d'avoir ensemble un impact positif.

Alors que la SCHL entame sa 80e année en 2026, je peux dire avec certitude qu'elle demeure capable et impatiente de s'attaquer aux prochains changements et aux prochains défis. La SCHL est prête à soutenir de nouveau la population canadienne.

A stylized, handwritten signature in black ink, likely belonging to Don Iveson, the President of the SCHL Board of Directors.

Don Iveson

Président du Conseil d'administration de la SCHL

Message de la présidente et première dirigeante



« Je suis fière de ce que nous avons accompli en 2025, et je suis encore plus emballée par ce que nous réserve l'avenir. Il y a maintenant 80 ans que la SCHL aide la population canadienne à se loger. Cet anniversaire que nous célébrons en 2026 souligne notre expérience et notre capacité unique à relever les défis à venir. »

L'offre de logements et l'abordabilité sont demeurées l'un des plus grands problèmes au Canada en 2025. La SCHL a relevé ce défi de front en mettant à profit tous les outils de l'organisation pour avoir un impact sur les collectivités partout au pays.

Grâce au Programme de prêts pour la construction d'appartements et à l'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs, la SCHL a soutenu la majorité de la construction de logements locatifs au Canada en 2025. Si vous voyez une grue sur le chantier d'un immeuble résidentiel de votre collectivité, c'est probablement un projet appuyé par la SCHL.

Nous avons aussi continué d'éclairer les décisions du gouvernement et du secteur grâce à nos recherches et à nos renseignements fiables. Notre Rapport sur les écarts dans l'offre de logements 2025 a examiné de près les pénuries dans les plus grandes villes du Canada et a mis en évidence des solutions pratiques pour combler l'écart entre l'offre et la demande.

Derrière chaque résultat se trouve une solide gestion des personnes, des risques, des finances, des connaissances et de la technologie. Le rapport annuel de cette année présente de nouvelles mesures de rendement qui démontrent ces forces. Elles montrent que la SCHL demeure une organisation très performante qui peut compter sur des employés passionnés, compétents et déterminés à améliorer les résultats en matière de logement.

Les partenariats font aussi partie intégrante de notre réussite. En 2025, nous avons continué de travailler étroitement avec Logement, Infrastructures et Collectivités Canada, le ministère fédéral responsable de l'élaboration des politiques et des programmes de logement, ainsi que de la surveillance de la SCHL. Nous avons aussi accueilli un nouveau partenaire fédéral, Maisons Canada, avec qui nous avons d'autres occasions de collaborer et d'accroître l'offre de logements abordables.

À l'avenir, Maisons Canada sera responsable de créer un plus grand nombre de logements abordables, alors que les programmes de la SCHL dans ce domaine prendront fin. La SCHL se concentrera sur le logement du marché, en continuant d'offrir des programmes de logement et des produits commerciaux destinés à ce segment. Les logements du marché représentent la grande majorité des logements au Canada, et nous sommes bien placés pour continuer d'avoir un grand impact.

Je suis fière de ce que nous avons accompli en 2025, et je suis encore plus emballée par ce que nous réserve l'avenir. Il y a maintenant 80 ans que la SCHL aide la population canadienne à se loger. Cet anniversaire que nous célébrons en 2026 souligne notre expérience et notre capacité unique à relever les défis à venir. Nous utiliserons tous les outils à notre disposition et nous collaborerons avec nos 10 000 partenaires et clients dans l'ensemble du système de logement pour obtenir des résultats sur lesquels la population canadienne peut compter.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Coleen Volk', with a stylized flourish at the end.

Coleen Volk
Présidente et première dirigeante



Notre stratégie

En 2025, nous avons mis à jour notre stratégie pour tenir compte du rôle unique que joue notre organisation dans le vaste système canadien du logement. Pour régler les problèmes de logement, il faut une approche pangouvernementale avec la contribution de tous les partenaires. La SCHL doit se concentrer sur les domaines qui relèvent de sa sphère d'influence et dans lesquels elle peut avoir le plus grand impact.

Notre mission a été mise à jour pour tenir compte de l'évolution de l'environnement externe et des besoins du système.

Notre mission

Nous contribuons au bon fonctionnement du système de logement en fournissant des solutions de financement, en mettant en œuvre des programmes au nom du gouvernement, en rendant le financement disponible et en offrant une expertise fiable en matière d'habitation.

Objectifs stratégiques

Pour réaliser notre mission, nous avons établi quatre objectifs stratégiques prioritaires dans lesquels nous concentrerons nos efforts tout en veillant à répondre aux besoins de nos parties prenantes.



Solutions de financement de l'habitation

Offrir des solutions pour permettre l'accès au financement de l'habitation et assurer la stabilité du système de financement de l'habitation dans tous les cycles économiques.

Nous contribuons au maintien de la stabilité du système canadien de financement de l'habitation en assurant l'accès au capital, en demeurant résilients aux perturbations et en restant concurrentiels et financièrement solides tout en gérant les risques. Notre assurance prêt hypothécaire soutient l'accession à la propriété et les immeubles collectifs. Elle comprend des produits qui favorisent l'abordabilité, l'accessibilité et la compatibilité climatique. Nos activités de titrisation et notre cadre d'obligations sécurisées offrent un accès fiable à du financement hypothécaire. Ensemble, ces outils nous permettent de nous adapter aux changements économiques et de renforcer le système de financement de l'habitation.



Savoir et expertise sur le logement

Renforcer et transmettre nos connaissances du système de logement et notre expertise dans ce domaine afin d'orienter la prise de décisions éclairées, de stimuler le dialogue et d'améliorer les résultats dans le secteur du logement.

Nous comblons les lacunes importantes dans les connaissances sur le marché de l'habitation en fournissant des renseignements à jour, pertinents et objectifs. Notre leadership en recherche fait de nous une autorité digne de confiance, qui permet aux parties prenantes de prendre des décisions éclairées et de renforcer le secteur du logement. En offrant de précieux renseignements et des solutions utiles, nous contribuons à relever les défis actuels et futurs en matière de logement.



Programmes de logement

Mettre en œuvre des programmes de logement pour accroître l'offre de logements, préserver le parc résidentiel et contribuer à l'abordabilité du logement.

Nous mettons en œuvre des programmes qui répondent à divers besoins en matière de logement et qui soutiennent les populations rendues vulnérables, en veillant à ce qu'un plus grand nombre de personnes au Canada aient accès à un logement adéquat. En renforçant nos capacités, nous permettons une mise en œuvre évolutive des programmes qui s'adapte à l'évolution des priorités du gouvernement du Canada pour aider à relever les défis actuels et futurs.

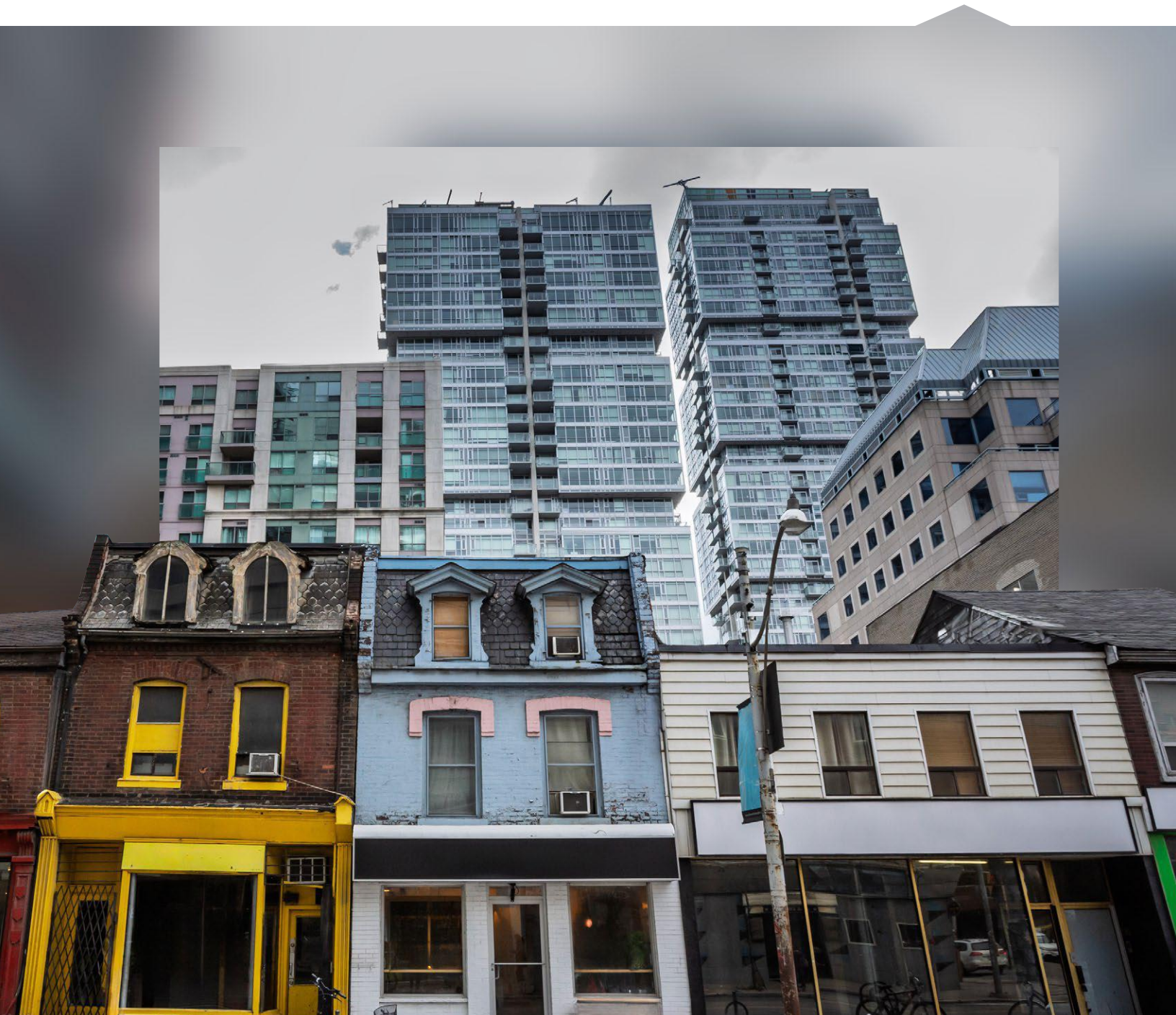


Organisation de haute performance

Être une organisation de haute performance grâce à une saine gestion des risques, des finances, des personnes, des connaissances et de la technologie, afin de remplir notre mandat avec efficacité et efficience.

En mettant l'accent sur l'excellence opérationnelle, nous pouvons nous acquitter de notre mandat et répondre aux attentes des parties prenantes. En améliorant continuellement nos processus et en favorisant une culture axée sur des normes élevées, nous sommes plus à même d'atteindre un succès organisationnel durable.

Notre mandat façonne notre mission et nos objectifs stratégiques, et nous exprimons chaque objectif au moyen de résultats en matière de logement qui définissent le changement que nous visons à créer. Nos résultats stratégiques, chacun assorti d'indicateurs de rendement clairs, montrent nos progrès. Nous avons aussi adapté une approche reposant sur une fiche de pointage équilibrée et mis en correspondance tous ces résultats et mesures avec les quatre perspectives pour nous assurer d'avoir une vision globale, équilibrée et interreliée du rendement.





Notre rendement

Nos mesures de rendement de la Société fournissent un cadre pour évaluer les progrès par rapport à nos résultats stratégiques et éclairer la prise de décisions fondées sur des données probantes. Ces mesures évaluent l'efficacité et l'incidence de nos produits, programmes et activités. Elles assurent aussi l'harmonisation avec les priorités du gouvernement du Canada, notamment l'accélération de l'offre de logements, l'augmentation du nombre de logements abordables et la discipline budgétaire afin de maximiser les résultats pour la population canadienne.

9,7 % Rendement du capital requis de l'assurance prêt hypothécaire¹

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Un rendement raisonnable est obtenu au profit du gouvernement du Canada, tout en tenant dûment compte des risques de pertes.

2025 Cible

7,8 %

315 % Atteinte des cibles des programmes de logement

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Les cibles des programmes de logement sont atteintes.

2025 Cible

100 %

361 470 Nombre total de logements soutenus par les produits commerciaux

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Les produits commerciaux facilitent l'accès au financement.

2025 Cible

395 600

57 % Cote de satisfaction de la clientèle

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Notre clientèle et nos parties prenantes sont satisfaites.

2025 Cible

61 %

45 Indice d'influence des renseignements¹

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Nous comprenons et comblons les lacunes les plus importantes dans les connaissances afin d'accélérer la prise de décisions et de contribuer à la stabilité du système. La SCHL est perçue comme un chef de file en matière de recherche sur le logement.

2025 Cible

58

¹ Cible sur 3 ans (2026)

105 % Respect des normes de service pour les produits commerciaux

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Les délais de traitement pour les produits répondent aux attentes.

2025 Cible

100 %

101 % Respect des normes de service pour les programmes de logement

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Les délais de traitement pour les programmes répondent aux attentes.

2025 Cible

100 %

8,0 % Ratio des charges au titre du Budget de fonctionnement

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Nous utilisons nos budgets et gérons nos ressources efficacement.

2025 Cible

8,2 %

58 % Indice de mobilisation et d'habilitation des employés

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Les employés sont mobilisés et habilités.

2025 Cible

63 %

100 % Respect du Cadre d'appétit pour le risque

RÉSULTAT STRATÉGIQUE

Nous exerçons nos activités en respectant notre appétit pour le risque.

2025 Cible

95 %

Remarques : En 2025, les demandes d'assurance prêt hypothécaire (APH) pour les immeubles collectifs (IC) et pour les logements locatifs du marché ont atteint un nouveau record. Elles ont été stimulées par le produit APH Select, et le nombre d'unités financées a dépassé celui de 2024. La demande a aussi augmenté du côté des produits APH pour propriétaires-occupants, ce qui a permis aux prêteurs de favoriser l'accès à la propriété pour la population canadienne. Cependant, le ralentissement de la construction résidentielle et des ventes a fait diminuer le volume de nouvelles unités financées par le produit APH IC. Ainsi, la cible du nombre total de logements soutenus par les produits commerciaux n'a pas été atteinte par un écart de 9 %.

La satisfaction de la clientèle est demeurée excellente, surtout chez les clients qui utilisent les recherches, les renseignements et les données de la SCHL. Le résultat de 2025 est resté légèrement inférieur à la cible, en raison des changements externes à notre environnement opérationnel qui ont influencé la perception des clients et augmenté nos délais. Notre partenariat avec le nouvel organisme fédéral Maisons Canada, ainsi que la clarification de nos responsabilités futures respectives, devrait soutenir la satisfaction de la clientèle.

Les employés sont demeurés mobilisés et habilités, et ils ont continué d'offrir un bon rendement. La perception de la sécurité psychologique et de l'inclusion est restée stable et solide, même si notre rendement était quelque peu inférieur à la cible en raison des rajustements continus à notre modèle opérationnel.

Le respect des normes de service pour les produits commerciaux et les programmes de logement, le Ratio des charges au titre du Budget de fonctionnement et le respect du Cadre d'appétit pour le risque ont dépassé les cibles de 2025.

Le rendement du capital requis de l'assurance prêt hypothécaire a franchi le jalon de 2025 et est sur la bonne voie pour atteindre la cible de 2026, tandis que l'Indice d'influence des renseignements demeure à risque.



Rapport de gestion

Le rapport de gestion traite de la situation financière et des résultats opérationnels. Il a été préparé pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et approuvé par le Conseil d'administration le 26 mars 2026. Il doit être lu conjointement avec les états financiers consolidés audités. Sauf indication contraire, l'information financière fournie dans le présent rapport est préparée selon les Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB), et les montants y sont libellés en dollars canadiens.

Énoncés prospectifs

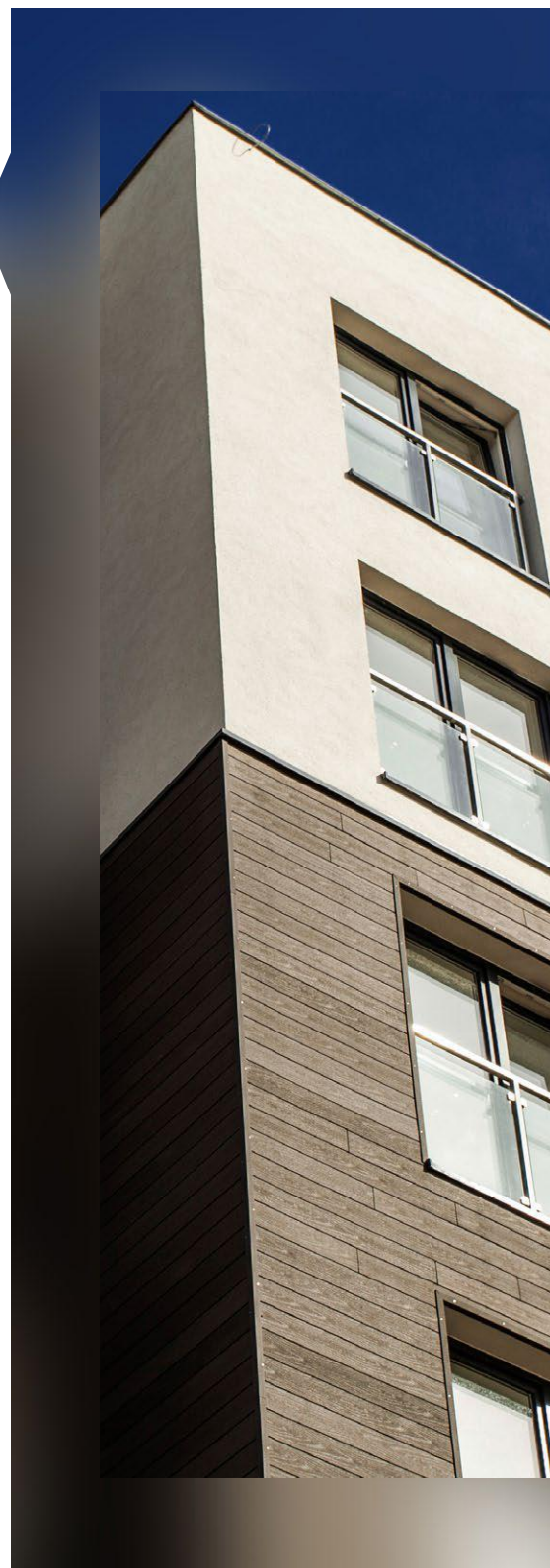
Notre rapport annuel contient des énoncés prospectifs qui comprennent notamment, sans toutefois s'y limiter : les énoncés relatifs à nos perspectives concernant le contexte réglementaire dans lequel nous exerçons nos activités; les perspectives et les priorités pour chaque activité; le contexte en matière de risque.

En raison de leur nature, les énoncés prospectifs nous obligent à formuler des hypothèses. De plus, ils comportent des incertitudes et des risques intrinsèques qui pourraient donner lieu à des résultats réels qui s'écartent considérablement des attentes exprimées dans ces énoncés prospectifs.

Mesures non définies par les IFRS

Nous avons recours à un certain nombre de mesures financières pour évaluer notre rendement. Certaines de ces mesures ne sont pas calculées selon les normes IFRS de comptabilité, ne sont pas définies par les normes IFRS de comptabilité et n'ont pas de définition normalisée, de sorte qu'elles pourraient ne pas être comparables à celles d'autres organisations.

Ces mesures non définies par les normes IFRS de comptabilité servent à compléter l'information présentée. Elles peuvent être utiles pour analyser le rendement et comprendre les indicateurs de mesure utilisés par la direction dans ses décisions financières et opérationnelles. Les mesures non définies par les normes IFRS de comptabilité qui sont utilisées dans le rapport annuel figurent dans le glossaire des mesures financières non définies par les normes IFRS de comptabilité.



Contexte opérationnel

Externe

En 2025, l'économie canadienne a évolué dans un contexte de croissance mondiale modérée et de perturbations commerciales. Ces facteurs ont pesé sur les exportations canadiennes, ébranlé la confiance des consommateurs et freiné les investissements des entreprises. Les conditions économiques difficiles à l'échelle mondiale ont été aggravées par les vulnérabilités internes, notamment l'endettement élevé des ménages, le ralentissement de la croissance démographique, la faiblesse persistante de la croissance de la productivité et la perte de vitesse du marché de l'habitation.

Tous ces facteurs ont entraîné une croissance économique modeste de 1,7 % en 2025, ce qui est légèrement inférieur à la croissance de 2,0 % en 2024 et correspond globalement au taux de croissance de 1,9 % enregistré au Canada pour la dernière période de 10 ans. Ce ralentissement s'est reflété dans l'affaiblissement du marché du travail. La croissance de l'emploi a stagné, et des baisses ont touché les secteurs industriels et les villes exposés aux tarifs douaniers. Dans l'ensemble, le taux de chômage était en moyenne de 6,8 %, en hausse par rapport à 6,4 % en 2024.

L'inflation était de 2,1 % en 2025, ce qui se situait dans la fourchette cible de la Banque du Canada. Il s'agit d'un net ralentissement par rapport aux niveaux d'inflation élevés observés en 2023. Afin de soutenir l'activité économique dans un contexte de baisse de l'inflation, la Banque du Canada a réduit le taux directeur de 100 points de base en 2025, pour l'établir à 2,25 %. Malgré l'assouplissement de la politique monétaire, les conditions de crédit sont demeurées tendues pour les ménages et les entreprises en raison de la prudence des prêteurs et des primes de risque élevées.

La faible croissance économique s'est traduite par une activité globalement limitée sur le marché de l'habitation, mais il y avait des variations d'une région à l'autre. En Ontario et en Colombie-Britannique, les ventes, les prix et les mises en chantier ont diminué. En revanche, d'autres marchés se sont mieux comportés, comme l'Alberta et particulièrement le Québec.

À l'échelle nationale, les ventes ont atteint 470 000 logements en 2025, soit une baisse de 2 % par rapport à 2024. Ce total est aussi considérablement inférieur à la moyenne sur 10 ans, qui est de 510 000 logements. Le prix MLS® moyen a diminué de 1 % pour s'établir à 680 000 \$, ce qui est inférieur au sommet d'environ 710 000 \$ atteint en 2022.

Les marchés locatifs ont poursuivi leur détente amorcée en 2024. Les taux d'inoccupation sont passés de 2,2 % en 2024 à 3,1 % en 2025. La croissance des loyers a ralenti pour se chiffrer à 5,1 %, en baisse par rapport à 5,4 % l'année précédente.

Les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 6 % par rapport à 2024 pour s'établir à 259 000 logements. Elles sont toutefois demeurées inférieures au sommet d'environ 270 000 logements atteint en 2021. La tendance des mises en chantier d'habitations a augmenté de façon constante tout au long de l'année, pour culminer à l'automne, avant de baisser légèrement vers la fin de l'année. Si on tient compte du type de logements mis en chantier, les copropriétés dans les tours d'habitation ont continué de céder leur place aux logements destinés à la location, dont les niveaux ont atteint des records. De leur côté, les logements avec entrée privée ont enregistré une croissance modeste. Le nombre de logements du chaînon manquant a augmenté de 10 % dans les sept plus grandes régions métropolitaines de recensement du Canada en 2025.

Interne

Examen exhaustif des dépenses/Budget 2025

En 2025, le gouvernement du Canada a lancé un examen exhaustif des dépenses. La plupart des ministères et sociétés d'État, y compris la SCHL, devaient présenter des propositions d'économies qui leur permettraient de réduire jusqu'à 15 % les dépenses de leur portefeuille, qui est tiré des dépenses prévues dans le budget principal des dépenses 2025-2026 (crédits).

Les répercussions de l'examen exhaustif des dépenses comprennent une réduction du financement fédéral visant les programmes de logement de la SCHL et des charges opérationnelles connexes pour soutenir ces programmes au cours des années suivantes : 2026-2027 (284,1 M\$), 2027-2028 (451,9 M\$), 2028-2029 (808,6 M\$), 2029-2030 (856,4 M\$) et par la suite (859,9 M\$).

Le budget 2025 montre comment la SCHL réalisera les économies de 15 % sur trois ans :

- Le gouvernement du Canada mettra fin à certains programmes qui ne contribuent pas directement à augmenter l'offre de logements ou qui ne ciblent pas les personnes ayant des besoins de logement.
- Nous ne mettrons pas en œuvre le Programme canadien de prêts pour la construction d'un logement accessoire, qui n'est pas encore opérationnel, compte tenu des fortes possibilités de double emploi avec les changements apportés par le gouvernement aux règles d'assurance hypothécaire destinées aux propriétaires-occupants annoncés en janvier 2025. Pour les autres programmes qui prendront fin, les objectifs seront atteints par Maisons Canada, le nouvel organisme fédéral lancé en 2025 qui mettra l'accent sur la construction et le financement d'ensembles de logements abordables à grande échelle.
- Nous maintiendrons le financement des initiatives qui s'attaquent à la crise du logement, y compris le Programme de prêts pour la construction d'appartements.

Maisons Canada

En 2025, la SCHL a continué de renforcer sa relation avec Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LICC) et le nouvel organisme de son portefeuille, Maisons Canada (MC). MC se concentrera sur la construction et le financement d'ensembles de logements abordables, à grande échelle, ce qui permettra à la SCHL d'orienter la majeure partie de ses activités sur le logement du marché. Le personnel de la SCHL a fourni des conseils et du soutien pour la création de MC.

Technologie et transformation des affaires

En 2025, nous avons continué d'améliorer les capacités dont nous avons besoin pour atteindre nos objectifs stratégiques, tout en veillant à ce que nous demeurions une organisation résiliente appuyée par des technologies et des données sûres et fiables.

Certaines des mesures que nous avons prises sont mentionnées ailleurs dans le rapport annuel, par exemple la modernisation de nos systèmes de gestion d'assurance prêt hypothécaire, le renforcement de la gestion des données et des risques et les progrès en matière de cybersécurité. De plus, nous avons :

- utilisé notre feuille de route complète en matière de cybersécurité pour adopter une approche fondée sur le risque, en tenant compte des évaluations indépendantes, de notre appétit pour le risque et des pratiques exemplaires du secteur (en cours);
- continué de mettre en œuvre notre Programme de données de la Société, qui se traduit par une efficacité accrue, une réduction des risques liés aux données et une amélioration de la prise de décisions (en cours).

Progrès concernant l'approche de travail hybride

En 2025, nous avons fait progresser notre approche de travail hybride en renforçant notre engagement communautaire en tant que valeur fondamentale et en étant plus en phase avec l'écosystème général dans lequel nous exerçons nos activités, notamment avec nos pairs des secteurs financier et public. Notre plan pour remédier aux contraintes d'espace dans six bureaux demeure sur la bonne voie, ce qui appuie notre objectif de retour au bureau de trois et quatre jours par semaine pour les employés et les dirigeants, respectivement.

Les principaux jalons comprennent la transition réussie à un horaire de trois jours par semaine au bureau de Halifax en janvier 2025. À la fin de l'exercice, Ottawa comptait 940 employés suivant l'approche de travail hybride. Ces efforts reflètent notre engagement à créer un milieu de travail collaboratif et flexible qui répond aux besoins organisationnels.

Plan d'action pour la réconciliation

Le Plan d'action pour la réconciliation de la SCHL est un document d'orientation interne qui fournit une feuille de route du parcours de réconciliation de l'organisation pour 2024-2026.

Les faits saillants de 2025 comprennent les suivants :

- offrir un exercice des couvertures Kairos à la haute direction et au personnel, avec des séances en français et dans les bureaux régionaux prévues en 2026;
- faire progresser la recherche sur le logement des Autochtones au moyen de nouvelles collaborations avec l'Assemblée des Premières Nations et d'un webinaire national sur le logement Chez nous, dans le Nord;
- augmenter le financement et le soutien financier pour les initiatives dirigées par des Autochtones, y compris 3,8 millions de dollars de nouvelles approbations dans le cadre du Fonds d'innovation et 7,6 millions de dollars versés pour des projets dirigés par des Autochtones;
- lancer un projet pilote de garantie d'emprunt ministérielle pour accélérer l'approbation des ensembles résidentiels pour les Autochtones, 75 % des demandeurs ayant accepté d'y participer;
- augmenter la visibilité des Autochtones ainsi que les mesures de soutien et les résultats pour les Autochtones au moyen d'investissements majeurs dans les maisons d'hébergement et les logements de transition et du lancement d'un groupe-ressource des employés pour les Autochtones, appelé le Cercle des employés autochtones.

Diversité, équité et inclusion en milieu de travail

En 2025, la SCHL a continué de renforcer la diversité, l'équité, l'inclusion et l'accessibilité dans toute l'organisation afin de maintenir un milieu de travail où tout le monde peut s'épanouir et contribuer.

Nous avons respecté tous les engagements de notre Cadre de diversité et d'inclusion 2023-2025. Il en a résulté des pratiques d'emploi plus justes et plus transparentes, des possibilités plus équitables de perfectionnement et d'avancement professionnel, ainsi qu'une culture d'inclusion renforcée. Nos progrès ont été guidés par une mobilisation significative des employés et soutenus par des mesures continues. Notre indice d'inclusion est resté stable à 78 % en 2025, ce qui reflète les efforts que nous avons déployés.

En nous appuyant sur ces réalisations, nous avons aussi rempli tous les engagements de notre Plan sur l'accessibilité 2023-2025¹. Grâce à ce travail, nous avons amélioré l'accessibilité de nos outils numériques et de nos bureaux; renforcé la sensibilisation à l'accessibilité et aux handicaps et leur compréhension; intégré l'accessibilité aux responsabilités de la direction; et rendu nos pratiques plus inclusives, souples et adaptées aux besoins en matière d'accessibilité.

¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/info-schl/rapports-de-la-societe/transparence/laccessibilite-a-la-schl/plan-accessibilite-2023-2025>

Nous demeurons déterminés à avoir un effectif représentatif de la diversité de la population canadienne. Le tableau ci-dessous montre la représentation de notre effectif en 2025 par rapport à nos objectifs minimaux, y compris les domaines où la représentation est forte et ceux où une attention continue est nécessaire.

Groupe	Tous les employés de la SCHL		Gestionnaires de personnes de la SCHL	
	Données réelles de 2025	Objectif de 2025	Données réelles de 2025	Objectif de 2025
Femmes	59,4 %	50,9 %	54,5 %	50,9 %
Autochtones	2,8 %	5,1 %	2,0 %	5,1 %
Personnes en situation de handicap	11,7 %	12,0 %	14,0 %	12,0 %
Personnes racisées	48,5 %	28,9 %	28,9 %	28,9 %
Membres de la communauté 2ELGBTQI+	6,1 %	4,0 %	6,1 %	4,0 %



Points saillants opérationnels et financiers

Points saillants des résultats financiers consolidés

Bilans consolidés résumés

(en millions)	Activités liées aux programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de titrisation		Éliminations		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Trésorerie, équivalents de trésorerie et placements en valeurs mobilières ¹	8 179	5 982	23 421	19 617	3 626	4 504	-	(585)	35 226	29 518
Prêts	21 839	17 215	39	43	296 080	277 791	-	-	317 958	295 049
Tous les autres actifs	840	716	1 752	1 006	1 235	1 065	2	1	3 829	2 788
Total de l'actif	30 858	23 913	25 212	20 666	300 941	283 360	2	(584)	357 013	327 355
Passif des contrats d'assurance	-	-	10 112	8 455	-	-	-	-	10 112	8 455
Emprunts	28 971	22 269	-	-	296 080	277 791	(2)	(587)	325 049	299 473
Primes et droits non acquis	-	-	506	383	2 732	2 660	-	-	3 238	3 043
Tous les autres passifs	1 018	827	294	551	1 140	973	-	(1)	2 452	2 350
Total du passif	29 989	23 096	10 912	9 389	299 952	281 424	(2)	(588)	340 851	313 321
Total des capitaux propres du Canada	869	817	14 300	11 277	989	1 936	4	4	16 162	14 034

¹ Comprend les titres acquis dans le cadre de conventions de revente.

Situation financière

Le total des capitaux propres du Canada a augmenté de 2 128 millions de dollars, grâce au résultat global généré par les activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation.

Le total de nos actifs et passifs a augmenté au cours de l'exercice en raison d'une augmentation des prêts de 4 685 millions de dollars, des équivalents de trésorerie et des placements en valeurs mobilières de 2 197 millions de dollars et des emprunts de 6 829 millions de dollars, tous détenus au coût amorti dans le cadre des activités liées aux programmes de logement.

Cette croissance est attribuable aux prêts et emprunts supplémentaires dans le cadre du Prêt canadien pour des maisons plus vertes ainsi qu'aux prêts, emprunts et réinvestissements supplémentaires de fonds non encore versés en équivalents de trésorerie et en placements en valeurs mobilières dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements et du Fonds pour le logement abordable.

L'augmentation des prêts et des emprunts au coût amorti de 18 289 millions de dollars dans les activités de titrisation a contribué à cette croissance, la limite annuelle supérieure annoncée en septembre 2023 ayant contribué à ce que les nouvelles émissions d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC) soient supérieures aux échéances.

Enfin, la baisse des taux d'intérêt à court terme et la suspension continue du dividende dans les activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation ont contribué à une augmentation de 2 933 millions de dollars des équivalents de trésorerie et des placements en valeurs mobilières désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Une augmentation de 1 657 millions de dollars du passif des contrats d'assurance, principalement attribuable aux nouveaux contrats souscrits qui dépassent la comptabilisation du bénéfice non gagné, a aussi contribué à l'augmentation du passif total.

États consolidés résumés des résultats et du résultat global

(en millions)	Activités liées aux programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de titrisation		Éliminations		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Financement public	4 922	4 606	-	-	-	-	-	-	4 922	4 606
Dépenses des programmes de logement	(4 584)	(4 240)	-	-	-	-	-	-	(4 584)	(4 240)
Primes et droits acquis	-	-	43	38	971	901	-	-	1 014	939
Résultat des activités d'assurance	-	-	1 268	950	-	-	-	-	1 268	950
Charges opérationnelles	(350)	(417)	(212)	(196)	(67)	(65)	-	-	(629)	(678)
Tous les autres produits ¹	1	33	295	264	150	117	7	5	453	419
Résultat (perte) avant impôt	(11)	(18)	1 394	1 056	1 054	953	7	5	2 444	1 996
Impôt sur le résultat	(7)	-	(349)	(263)	(263)	(238)	(2)	(1)	(621)	(502)
Résultat net (perte)	(18)	(18)	1 045	793	791	715	5	4	1 823	1 494
Autres éléments du résultat global (perte)	70	21	226	204	14	54	(5)	(12)	305	267
Résultat global (perte)	52	3	1 271	997	805	769	-	(8)	2 128	1 761

¹ Comprend les produits (pertes) d'intérêts nets, les produits de placements, les gains (pertes) nets sur les instruments financiers, les charges financières d'assurance pour les contrats d'assurance souscrits et les autres produits (pertes).

Produits et charges

Le financement public et les dépenses des programmes de logement ont augmenté en 2025. Cette croissance est principalement attribuable à l'augmentation de 494 millions de dollars du financement pour le Fonds pour accélérer la construction de logements et de 107 millions de dollars pour le Programme canadien pour des logements abordables plus verts. Ces hausses ont été partiellement contrebalancées par une baisse de 96 millions de dollars du financement pour le Défi d'offre de logement et par une baisse de 130 millions de dollars du financement aux provinces dans le cadre des ententes sur le logement social.

En 2025, le total de notre résultat avant impôt a augmenté de 448 millions de dollars (22 %), principalement en raison de ce qui suit :

- Une augmentation de 318 millions de dollars (33 %) du résultat des activités d'assurance par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison de la hausse des produits des activités d'assurance attribuable à la forte croissance globale de nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants souscrits à l'unité pour et immeubles collectifs, puisque l'ajout de nouveaux prêts a été plus rapide que la maturation des activités existantes. Les mises à jour favorables apportées à l'indice des prix fondés sur les ventes répétées et

à d'autres hypothèses économiques ont modifié nos modèles de comptabilisation des bénéfices, ce qui a fait augmenter la marge sur services contractuels pour tous les produits d'assurance.

- Une augmentation de 69 millions de dollars (8 %) des droits de cautionnement acquis dans les activités de titrisation, en raison de la hausse des droits de cautionnement des dernières années et de la limite d'émission annuelle des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et des OHC annoncée en septembre 2023.
- Une augmentation de 34 millions de dollars (8 %) de tous les autres produits, principalement en raison d'une augmentation de 106 millions de dollars (14 %) des produits de placements attribuable à l'augmentation du solde moyen des placements, alors que nous continuons à conserver du capital en vue de la croissance des activités d'assurance pour immeubles collectifs et de l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026 du cadre révisé du test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire (TSAH) pour les immeubles collectifs. Ces hausses ont été partiellement contrebalancées par l'augmentation de 82 millions de dollars (31 %) des charges de financement de l'assurance, en raison de la hausse des passifs moyens des contrats d'assurance et des taux d'actualisation immobilisés.

- Les charges opérationnelles ont diminué de 49 millions de dollars (7 %), en grande partie en raison de la baisse des charges administratives des activités liées aux programmes de logement; cette baisse est attribuable à la diminution des coûts du Prêt canadien pour des maisons plus vertes, pour lequel les volumes ont diminué lors de l'exercice. Cette baisse a été partiellement contrebalancée par la hausse des charges opérationnelles des activités d'assurance prêt hypothécaire ayant permis de soutenir la croissance continue de nos produits d'assurance pour immeubles collectifs.

Autres éléments du résultat global

Les autres éléments du résultat global (déduction faite de l'impôt) ont augmenté de 38 millions de dollars (14 %), principalement en raison de ce qui suit :

- Une augmentation de 100 millions de dollars (278 %) des gains nets sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées, attribuable à une augmentation du taux d'actualisation utilisé pour réévaluer l'obligation au titre des prestations de retraite et au rendement élevé des actifs du régime pendant l'exercice. Au cours de l'exercice précédent, les gains nets sur la réévaluation avaient été plus faibles, car les répercussions de la hausse du taux d'actualisation et le solide rendement des actifs avaient été partiellement contrebalancées par la mise à jour des hypothèses démographiques, qui avaient entraîné des pertes sur la réévaluation.
- Cette augmentation a été contrebalancée par une diminution nette de 62 millions de dollars (73 %) des autres éléments du résultat global, attribuable à une baisse de 106 millions de dollars (64 %) des gains nets latents sur les titres de créance et à une diminution de 44 millions de dollars (31 %) des charges financières d'assurance pour les contrats souscrits, les taux d'intérêt à court terme ayant baissé de manière plus significative en 2024 qu'en 2025.

Rendement financier par rapport au plan pour 2025

(en millions)	2025	
	Réel	Plan
Total des actifs	357 013	356 892
Total des passifs	340 851	340 817
Total des capitaux propres du Canada	16 162	16 075
Total des produits et du financement public ¹	7 657	8 358
Total des charges ²	5 213	6 114
Impôt sur le résultat	621	570
Résultat net	1 823	1 674
Ratio du budget de fonctionnement (%)	8,0 %	8,2 %

¹ Comprend les produits d'intérêts nets, les résultats liés aux activités d'assurance, le résultat financier net, le financement public, les primes et droits acquis, les autres produits et les produits (charges) des services d'auto-assurance.

² Comprend les dépenses des programmes de logement et les charges opérationnelles.

Le total des capitaux propres du Canada a dépassé de 87 millions de dollars les prévisions, principalement en raison de la hausse de 149 millions de dollars du résultat net attribuable à l'augmentation du résultat des activités d'assurance dont il est question dans la section Produits et charges ci-dessus.

Le total des produits et du financement public a été inférieur de 701 millions de dollars aux prévisions et le total des charges a été inférieur de 901 millions de dollars aux prévisions, principalement en raison d'un décalage entre le calendrier prévu et le calendrier réel des paiements des programmes de la Stratégie nationale sur le logement, notamment le Fonds pour le logement abordable, les partenariats fédéraux-provinciaux-territoriaux (FPT) et le Programme canadien pour des logements abordables plus verts.

Offrir des solutions de financement de l'habitation

Nous offrons des solutions commerciales d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation aux prêteurs et aux émetteurs agréés. Ce faisant, nous jouons un rôle clé dans le maintien du bon fonctionnement du système de financement de l'habitation, quel que soit le cycle économique.

Nos activités soutiennent la stabilité du système financier canadien et nous menons celles-ci en tenant dûment compte des risques de pertes et sans financement public.



Assurance prêt hypothécaire

Ce que nous faisons

Nous proposons des produits d'assurance prêt hypothécaire (APH) concurrentiels afin de faciliter l'accès à la propriété. Nous offrons aussi des produits efficaces d'APH pour immeubles collectifs qui permettent de financer la construction, l'achat et le refinancement d'immeubles collectifs résidentiels afin de préserver le parc existant de ces logements, y compris les logements locatifs abordables.

Comment nous le faisons

Nous travaillons avec les prêteurs pour offrir des produits d'APH pour propriétaires-occupants, que ce soit de l'assurance souscrite à l'unité ou de portefeuille, à ratio élevé ou faible dans toutes les régions du Canada. Nous offrons aussi une gamme de produits d'APH pour immeubles collectifs qui réduisent les risques pour les établissements de crédit, ce qui donne aux emprunteurs un meilleur accès au financement et permet aux prêteurs de leur offrir des taux d'intérêt avantageux.

Nos résultats de 2025

Objectifs	Activités
Offrir une assurance prêt hypothécaire concurrentielle pour faciliter l'accès à la propriété partout au Canada.	• Nous avons augmenté la part de marché des produits pour propriétaires-occupants en harmonisant davantage les produits avec les besoins du marché. Nous avons ainsi amélioré notre position concurrentielle auprès des prêteurs agréés, en démontrant nos avantages stratégiques et en continuant d'offrir le meilleur service possible. • Nous avons peaufiné et amélioré nos produits et nos politiques pour nous assurer que les clients ont accès à une gamme complète et concurrentielle d'offres. Nous avons lancé le produit SCHL Résidence secondaire et amélioré nos exigences concernant les mises de fonds non traditionnelles. • Nous avons mis en œuvre des changements aux produits, notamment la période d'amortissement de 30 ans pour les acheteurs admissibles; l'augmentation de la limite du prix d'achat de l'habitation, qui est passée à 1,5 million de dollars; et l'option de refinancement des prêts hypothécaires assurés pour soutenir l'ajout de logements accessoires, ce qui comprenait une hausse de la valeur d'emprunt ou de la valeur de la propriété rénovée maximale, qui s'est établie à 2 millions de dollars pour construire ces logements accessoires. • Nous avons amélioré notre produit Eco Plus pour encourager la construction de logements dont le rendement énergétique est supérieur au code. Nous avons aussi ajouté un nouvel outil de gestion des cas de défaut pour soutenir les propriétaires-occupants touchés par des catastrophes naturelles. • Nous avons fait d'importants progrès dans le cadre de notre initiative de Transformation des opérations pour propriétaires-occupants, en vue de moderniser notre système de souscription de l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants (Connexion Assurance pour propriétaires-occupants de la SCHL). Cette initiative vise à réduire les délais de décision, à accroître la transparence et à améliorer la gestion des risques et l'intégration aux systèmes clients. • Nous avons facilité l'achat de plus de 64 000 logements au Canada, dont plus de 14 % de logements assurés en milieu rural (2024; 49 000 logements, 14 % en milieu rural).

Objectifs

Activités

Offrir une assurance prêt hypothécaire efficace pour permettre un financement adéquat de l'offre de logements neufs et préserver le parc existant de logements collectifs pour la population canadienne.

- Nous avons mis à jour la structure et les taux des primes d'APH pour immeubles collectifs afin de mieux harmoniser les primes avec les profils de risque de caractéristiques précises des prêts. Ce changement appuie la viabilité à long terme de ces produits tout au long des cycles économiques et assure la conformité aux nouvelles exigences du Bureau du surintendant des institutions financières en matière de suffisance du capital des activités d'assurance prêt hypothécaire.
- Nous avons fait progresser la modernisation des activités d'APH pour immeubles collectifs grâce à la mise en œuvre progressive du Portail des prêteurs pour immeubles collectifs. Ce changement améliorera les délais de prise de décisions pour les prêteurs et leurs clients, ainsi que la gestion des risques.
- Nous avons mis en œuvre un système de gestion des prêts en souffrance et des cas de défaut en septembre, pour permettre une prévention proactive et une gestion efficace des cas de défaut de l'APH pour immeubles collectifs.
- Nous avons assuré plus de 260 000 logements locatifs (y compris dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements), dont près de 36 % de logements neufs, ce qui a ajouté des unités dont le marché avait grandement besoin (2024; plus de 283 000 logements, dont 43 % de logements neufs).
- Nous avons assuré plus de 154 000 logements locatifs avec APH Select, un produit d'assurance prêt hypothécaire qui favorise l'abordabilité et la compatibilité climatique (2024; 179 000).
- Nous avons obtenu et traité un nombre record de demandes d'APH pour immeubles collectifs, dépassant de plus de 7,5 % les prévisions.

Paramètres et ratios financiers

Assurance prêt hypothécaire

(en pourcentage)	2025	2024
Ratio des charges afférentes aux activités d'assurance ¹	10,5	12,6
Ratio des charges opérationnelles	15,0	18,0
Ratio mixte	25,5	30,6
Ratio de la marge sur services contractuels initiale ²	55,8	62,8
Indice de l'importance des règlements ²	24,6	29,3
Rendement des capitaux propres	8,2	7,4
Rendement des capitaux propres requis	9,7	8,2

¹ Le ratio des charges afférentes aux activités d'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité et de l'assurance de portefeuille à l'exclusion des immeubles collectifs s'est établi à 14,1 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (4,9 % pour l'exercice clos le 31 décembre 2024).

² En 2025, la méthode de calcul de l'indice de l'importance des règlements a été révisée. Nous avons retraité les chiffres de l'exercice précédent pour les aligner sur la nouvelle méthodologie.

Le ratio des charges afférentes aux activités d'assurance, le ratio des charges opérationnelles et le ratio mixtes ont tous les trois diminué, principalement en raison de l'augmentation des revenus d'assurance, comme il est indiqué à la section Points saillants des résultats financiers consolidés ci-dessus.

Le ratio de la marge sur services contractuels initiale a diminué en raison de l'introduction de notre produit d'amortissement sur 30 ans en assurance pour propriétaires-occupants, de la baisse des taux d'actualisation et de la mise à jour de nos modèles de paiement des nouvelles demandes de règlement pour immeubles collectifs. On s'attend à ce que les flux de trésorerie liés au règlement des demandes de prêts pour immeubles collectifs surviennent plus tôt dans la durée de vie du prêt, ce qui entraîne une réduction de l'actualisation des sorties de fonds, et conséquemment de la rentabilité attendue.

L'indice de l'importance des règlements a diminué en raison de l'augmentation du produit des ventes par rapport à l'exercice précédent.

Le rendement des capitaux propres et le rendement des capitaux propres requis ont augmenté en raison de la hausse du résultat net. L'augmentation de ces ratios est partiellement contrebalancée par la hausse du volume moyen des capitaux propres et des capitaux propres requis, respectivement. En effet, nous conservons du capital pour soutenir la croissance des activités d'assurance pour immeubles collectifs. En plus de conserver du capital, nous avons transféré le capital excédentaire des activités de titrisation aux activités d'assurance prêt hypothécaire afin de nous préparer aux exigences accrues qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2026 avec le cadre révisé du TSAH pour les immeubles collectifs.

(en millions, sauf indication contraire)	Contrats d'assurance en vigueur (G\$) ¹		Marge sur services contractuels (MSC)	
	2025	2024	2025	2024
Propriétaires-occupants (à l'unité)	159	162	2 535	2 059
Portefeuille	55	65	56	65
Immeubles collectifs résidentiels	257	213	4 197	3 395
Total	471	440	6 788	5 519

¹ Les contrats d'assurance en vigueur correspondent à ce que déclarent les prêteurs et administrateurs de prêts hypothécaires.

Le montant total des contrats d'assurance en vigueur de la SCHL est de 471 milliards de dollars, ce qui est conforme à la limite de 800 milliards de dollars prévue par la loi, établie par le gouvernement du Canada. Cette année, les contrats d'assurance en vigueur ont augmenté de 31 milliards de dollars, car le volume de nouveaux contrats d'assurance était plus élevé que celui des contrats arrivant à échéance. Les nouveaux prêts assurés totalisaient 89 milliards de dollars, tandis que l'amortissement et le remboursement forfaitaire estimés se chiffraient à 58 milliards de dollars.

La marge sur services contractuels a augmenté de 1 269 millions de dollars (23 %), car nos nouveaux prêts souscrits continuent de dépasser la comptabilisation des bénéfices réalisés, en raison de la demande toujours forte pour nos produits pour immeubles collectifs, et des mises à jour favorables apportées aux projections des prix de vente des logements et à d'autres hypothèses économiques.

(en millions, sauf indication contraire)	Volumes d'assurance (nombre de logements)		Volumes de prêts assurés (\$)		Primes et droits perçus ¹		Règlements payés ²	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Propriétaires-occupants (à l'unité)	64 390	49 569	25 129	17 227	909	606	31	35
Portefeuille	11 820	10 614	3 406	2 766	12	10	3	3
Immeubles collectifs résidentiels	261 640	283 711	60 188	65 167	1 982	1 673	-	7
Total	337 850	343 894	88 723	85 160	2 903	2 289	34	45

¹ Il est possible que les primes et droits perçus ne correspondent pas aux primes reçues sur les contrats d'assurance souscrits pendant la période ni aux primes et droits différés sur les contrats d'autoassurance souscrits pendant la période indiquée à la note 7 des états financiers consolidés, en raison de la date de réception.

² Les règlements payés font référence aux montants nets en espèces payés pour des règlements de demandes, à l'exclusion des frais d'administration des demandes.

Les volumes d'assurance pour propriétaires-occupants souscrite à l'unité ont augmenté en grande partie en raison de l'activité accrue sur le marché de l'habitation, stimulée par la baisse des taux d'intérêt et par la nouvelle règle permettant des termes de 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés. Le nombre de logements assurés avec l'assurance de portefeuille a augmenté en raison de l'amélioration des efforts de sollicitation auprès des prêteurs et d'une croissance de la taille des blocs au cours de l'année. La baisse des volumes d'assurance pour immeubles collectifs résidentiels est en grande partie attribuable à la diminution du nombre de logements neufs assurés, surtout dans le cadre du produit APH Select, car il y a eu un virage vers de petits ensembles résidentiels. Cette baisse est principalement concentrée en Alberta, en Ontario et en Colombie-Britannique.

La valeur des prêts assurés a augmenté, principalement en raison de la croissance du volume d'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité, et de la hausse du montant moyen des prêts entraînée par la hausse de la valeur des propriétés assurées comparativement à l'an dernier. Le montant des volumes de l'assurance de portefeuille a aussi augmenté, tandis que celui des prêts assurés pour immeubles collectifs a diminué, ce qui reflète la variation des volumes de logements expliquée ci-dessus.

L'augmentation de 614 millions de dollars du total des primes et droits perçus est principalement attribuable à la hausse du taux de prime moyen pour les propriétés assurées avec le produit APH Select, qui reflète l'augmentation des prix en 2023. De plus, le rapport prêt-valeur moyen est plus élevé pour les logements neufs, ce qui se traduit par des taux de prime plus élevés. Les primes et les droits de l'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité ont également augmenté en raison des volumes plus élevés.

Le nombre de règlements demeure faible et a diminué par rapport à l'année précédente. Cette faiblesse est le résultat de la hausse des prix des logements au cours des dernières années, car la valeur nette du logement a grimpé partout au Canada. En raison des prix élevés des habitations, les propriétés sont vendues pour des montants supérieurs aux soldes des prêts, ce qui entraîne une baisse des demandes de règlement.

	2025		2024	
	Nombre de prêts en souffrance	Taux de prêts en souffrance	Nombre de prêts en souffrance	Taux de prêts en souffrance
Propriétaires-occupants (à l'unité)	2 914	0,41 %	2 920	0,38 %
Portefeuille	771	0,18 %	797	0,16 %
Immeubles collectifs résidentiels	143	0,33 %	129	0,35 %
Total	3 828	0,32 %	3 846	0,30 %

Le taux de prêts en souffrance comprend tous les prêts en souffrance depuis plus de 90 jours au titre de nos produits d'assurance pour propriétaires-occupants et d'assurance de portefeuille et depuis plus de 30 jours au titre des produits d'assurance pour immeubles collectifs, en pourcentage des prêts assurés en cours de remboursement. Les prêts en souffrance sont restés bas dans toutes les régions.

Facteurs qui ont influencé les résultats

La demande d'APH pour propriétaires-occupants de la SCHL a considérablement augmenté en raison de plusieurs facteurs, notamment :

- le travail stratégique avec les prêteurs agréés pour améliorer notre position concurrentielle;
- une offre de produits peaufinée et améliorée;
- la mise en œuvre de réformes par le gouvernement fédéral, introduites en 2024, visant à rendre l'accession à la propriété plus accessible et plus abordable.

L'APH pour immeubles collectifs a aidé bon nombre de projets de logements collectifs à aller de l'avant, ce qui a soutenu la préservation et la création de logements destinés à la location. Les approbations d'APH pour immeubles collectifs sont demeurées solides tout au long de 2025. La demande reste forte, en particulier pour le produit APH Select, qui met l'accent sur l'abordabilité, l'accessibilité et la compatibilité climatique. Bien que les approbations selon le nombre de prêts aient atteint des sommets records, le nombre total d'unités approuvées a diminué du côté des petits ensembles résidentiels. Cette situation reflète l'évolution du marché, qui s'adapte à la détente des marchés locatifs, à la hausse des coûts de construction et aux changements de zonage municipaux visant à soutenir les logements du chaînon manquant.

Titrisation

Ce que nous faisons

Nous offrons un financement hypothécaire fiable aux institutions financières agréées, en soutenant les activités de prêt hypothécaire, quels que soient les conditions du marché et les cycles économiques.

Comment nous le faisons

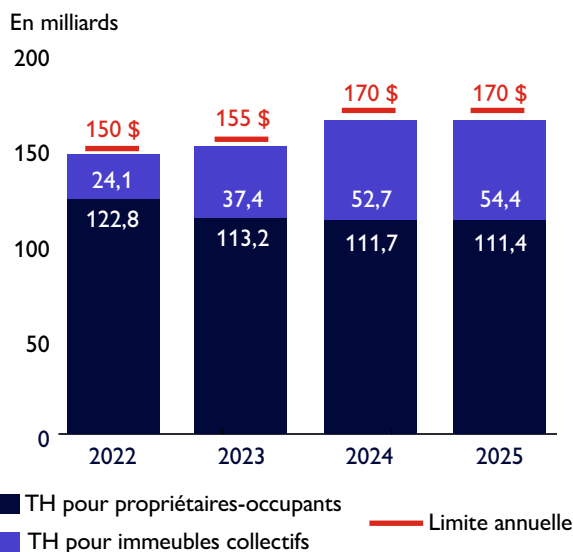
Nous cautionnons le paiement périodique du capital et des intérêts des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) par des institutions financières agréées. Nous garantissons également les Obligations hypothécaires du Canada (OHC), émises par la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH). De plus, nous sommes responsables de l'administration du cadre juridique des obligations sécurisées, une autre source de financement hypothécaire que nous administrons selon le principe du recouvrement des coûts.

Faits saillants

TH LNH : En 2025, la SCHL a continué d'offrir des droits de cautionnement préférentiels pour les TH LNH contenant des prêts pour logements sociaux ou des prêts pour immeubles collectifs. Ces prêts étaient assurés au titre de l'assouplissement de l'APH pour immeubles collectifs ou du produit APH Select avec un engagement à l'égard de l'abordabilité (les « blocs de prêts liés à l'abordabilité »). Ces blocs de prêts liés à l'abordabilité ont soutenu la Stratégie nationale sur le logement (SNL) en incitant les prêteurs à offrir des choix de financement rentables qui ont contribué à accroître l'offre de logements abordables. L'émission de blocs de prêts liés à l'abordabilité a continué d'augmenter, pour un total de 42,7 milliards de dollars en 2025, en hausse par rapport à 38,8 milliards de dollars en 2024.

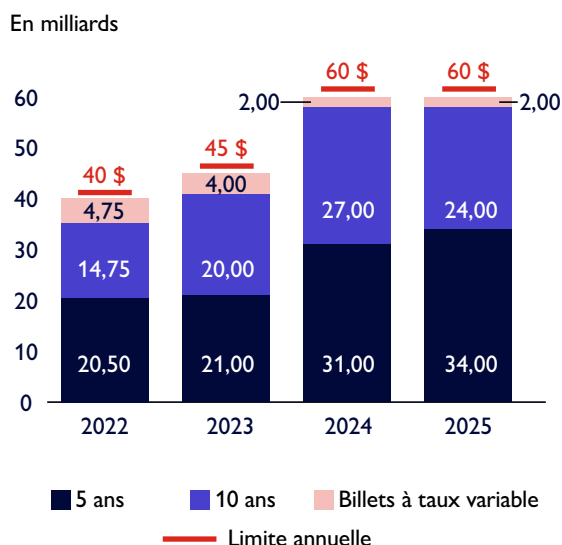
Les volumes de cautionnements de TH LNH ont augmenté de 0,8 % en 2025, pour atteindre 165,7 milliards de dollars, en hausse par rapport à 164,5 milliards de dollars en 2024.

Cautionnements de TH LNH par année



En réponse à la hausse de la demande de financement de prêts pour immeubles collectifs sur cinq ans, la FCH a augmenté le montant de ses émissions d'OHC à taux fixe de cinq ans. Parallèlement, les émissions d'OHC à taux fixe de 10 ans ont été réduites, ce qui reflète la baisse de la demande de financement sur 10 ans en 2025.

Cautionnements de OHC par année



Nos résultats de 2025

Objectifs	Activités
Offrir des solutions de titrisation fiables tout en favorisant la concurrence dans le système de financement hypothécaire.	- Nous avons cautionné 60 milliards de dollars d'OHC, et ainsi contribué à augmenter de 20 milliards de dollars le financement des OHC visant les TH pour immeubles collectifs. - La FCH a acheté pour 41,9 milliards de dollars de TH LNH contenant des prêts pour logements sociaux ou des prêts pour immeubles collectifs, ce qui représente 70 % des 60 milliards de dollars d'OHC émises en 2025. - En 2025, des TH LNH liés à l'abordabilité d'une valeur de 42,7 milliards de dollars ont été émis par des émetteurs agréés (2024: 38,8 milliards de dollars). - Nous avons amélioré l'évolutivité, la stabilité et la fiabilité du système de gestion de la relation client de la Titrisation.

Paramètres et ratios financiers

Titrisation

(en pourcentage)	2025	2024
Ratio des charges opérationnelles	5,8	5,9
Rendement des capitaux propres	54,1	42,1

Par rapport à 2024, le ratio des charges opérationnelles est inférieur. Cette situation s'explique principalement par l'augmentation des droits de cautionnement et de demande acquis, car les anciens blocs dont les droits sont moins élevés sont progressivement remplacés par de nouveaux blocs dont les droits connexes sont plus élevés. Le rendement des capitaux propres a augmenté par rapport à l'exercice précédent, en raison de la baisse du capital moyen qui résulte du transfert du capital des activités de titrisation vers les activités d'assurance hypothécaire au T4 de 2025.

	Total des cautionnements en vigueur (G\$)		Nouveaux titres cautionnés (G\$)		Droits de cautionnement et de demande perçus ¹	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
TH LNH	277	277	166	164	791	801
OHC	296	276	60	60	252	262
Total	573	553	226	224	1 043	1 063

¹ Droits de cautionnement et de demande perçus pour les TH LNH, droits de cautionnement perçus pour les OHC.

Le total des cautionnements en vigueur correspond à l'obligation maximale de remboursement du capital liée aux cautionnements de paiement périodique. Les cautionnements en vigueur totalisaient 573 milliards de dollars au 31 décembre 2025, une hausse de 20 milliards de dollars (4%), car le montant des nouveaux titres cautionnés a été supérieur à celui des cautionnements arrivés à échéance, du réinvestissement du capital et des remboursements anticipés. Cette hausse est principalement attribuable à la hausse de la limite d'émission annuelle d'OHC, qui est passée de 40 milliards de dollars à 60 milliards de dollars en septembre 2023. Les cautionnements en vigueur respectent la limite de 800 milliards de dollars établie par le gouvernement du Canada. Les droits de cautionnement et de demande perçus ont diminué de 20 millions de dollars (2 %), tandis que les nouveaux titres cautionnés ont augmenté de 2 milliards de dollars (1 %) par rapport à l'année dernière. Pour les TH LNH, les droits de cautionnement et de demande perçus sont inférieurs à ceux de l'exercice précédent en raison de l'augmentation des émissions de blocs liés à l'abordabilité, dont les droits sont moins élevés. Pour les OHC, les droits de cautionnement et de demande perçus sont inférieurs à ceux de l'exercice précédent en raison de la baisse des émissions sur 10 ans par rapport à 2024, alimentée par une plus grande proportion de prêts pour immeubles collectifs titrisés à court terme, qui comportent des droits moins élevés.

Mise en œuvre des programmes et des priorités du gouvernement en matière de logement

Ce que nous faisons

Nous mettons en œuvre des programmes de logement pour le gouvernement du Canada en fournissant des solutions financières qui augmentent l'offre et préservent le parc de logements. Ces programmes répondent à divers besoins et soutiennent les populations rendues vulnérables, en veillant à ce qu'un plus grand nombre de personnes au Canada aient accès à un logement abordable et de taille et de qualité convenables.

Comment nous le faisons

Nous mettons en œuvre des programmes de logement par l'intermédiaire de crédits parlementaires et du financement à faible coût du gouvernement en :

- créant et en maintenant des fonctions et des capacités qui permettent la mise en œuvre évolutive de programmes de logement;
- mettant en œuvre et en administrant de façon ciblée des programmes de logement pour atteindre les objectifs et les résultats du gouvernement du Canada.

Pavillon Aven²

Un ensemble résidentiel d'AVENS Seniors à Yellowknife, au Yukon, qui permet à des personnes âgées de continuer à vivre de façon autonome, rendu possible grâce au **Fonds pour le logement abordable de la SCHL**.



² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement/recits/116-nouvel-immeuble-campus-avens-personnes-agees-nord>

Nos résultats de 2025

Objectifs	Activités
Créer et maintenir des fonctions et des capacités qui permettent la mise en œuvre évolutive de programmes de logement pour répondre aux priorités changeantes du gouvernement du Canada.	Malgré un environnement difficile et en constante évolution, nous sommes demeurés un partenaire solide dans la mise en œuvre de solutions de logement en 2025. • Nous avons tenu de nombreuses tables rondes avec les parties prenantes pour obtenir des commentaires sur la façon de mieux harmoniser nos outils avec l'environnement en évolution. • Nous avons continué de collaborer avec les ministères de notre portefeuille et d'autres ministères fédéraux pour appuyer les priorités du gouvernement. Nous avons notamment fourni des conseils et du soutien pour la création et le lancement de Maisons Canada (MC). Nous avons poursuivi notre étroite collaboration avec tous les ordres de gouvernement afin de faire progresser les solutions de logement pour la population canadienne. • Nous avons mis en œuvre le financement des ententes bilatérales conclues dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) avec les provinces et les territoires pour construire, réparer et renouveler des logements, et nous avons soutenu des milliers de ménages par l'intermédiaire de l'Allocation canadienne pour le logement. • Nous avons commencé à mettre en œuvre l'Entente de collaboration entre le Canada et BC Builds de 4 ans et de 2 milliards de dollars pour accroître l'offre de logements en Colombie-Britannique. • Nous avons fait progresser la mise en œuvre du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) auprès des municipalités, des Premières Nations et du Québec. • Nous avons continué de financer le logement social par l'intermédiaire des ententes sur le logement social et des ententes existantes, y compris auprès des communautés des Premières Nations dans les réserves. Nous avons renforcé les données et la gestion des risques liées aux demandes et aux décisions pour les programmes. • Nous avons amélioré la gouvernance des données et les lignes directrices sur la gestion des risques à l'échelle des secteurs, en clarifiant les rôles et les responsabilités afin d'améliorer la responsabilisation. • Nous avons investi dans les capacités en matière de données, les contrôles intégrés et la surveillance proactive pour accroître la compréhension, l'exactitude et la détection rapide des risques. • Nous avons renforcé la sensibilisation aux risques, réduit les vulnérabilités et amélioré l'agilité pour mieux nous aligner sur les objectifs stratégiques. Nous avons commencé à mettre fin à certains programmes de logement. • Nous avons élaboré un cadre pour mettre fin à certains programmes plus tôt que prévu, notamment le Fonds pour le logement abordable, le Prêt canadien pour des maisons plus vertes (PCMV) et le Programme canadien pour des logements abordables plus verts (PCLAV), en raison de l'ampleur des projets et de l'épuisement du financement. Nous avons notamment fermé de façon anticipée les portails de demande de ces programmes. • Nous avons créé un cadre pour poursuivre la gestion opérationnelle efficace des programmes tout au long de leur cycle de vie.

Objectifs

Activités

Nous avons mis en œuvre des programmes de logement de façon ciblée et les avons administrés pour atteindre les objectifs du gouvernement du Canada.

Nous assurons la gestion et la transition efficaces et efficientes des ressources associées aux programmes dont la fin est prévue d'ici deux à cinq ans.

Dans le cadre des programmes fédéraux axés sur l'offre de la SNL, au 31 décembre 2025, nous avons engagé 49,45 milliards de dollars pour la création, la réparation ou l'acquisition de 348 240 logements partout au Canada.

- Dans le cadre du **Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA)**, 29,45 milliards de dollars avaient été engagés en prêts pour soutenir la construction de 74 636 logements destinés à la location.
- Du côté du **Fonds pour le logement abordable**, 14,44 milliards de dollars ont été engagés pour soutenir la création de 56 901 logements abordables et la réparation de 174 777 unités du parc de logements communautaires.
- À la fin de la première période de réception des demandes du **Programme de développement de coopératives d'habitation**, 1,21 milliard de dollars avaient été engagés pour soutenir la création de 2 787 logements coopératifs. Nous avons encouragé les administrations locales à accélérer le rythme de l'aménagement de logements dans le cadre du FACL, grâce à 241 ententes d'une valeur de 4,4 milliards de dollars.
- Nous avons lancé le **Catalogue de conception de logements** en octobre 2025. Il offre plus de 50 conceptions normalisées et adaptées à la région pour accélérer la construction résidentielle, réduire les coûts et soutenir l'abordabilité.
- Dans le cadre du PCMV, mis en œuvre en partenariat avec Ressources naturelles Canada, plus de 3,1 milliards de dollars ont été engagés pour près de 131 000 prêts. Plus de 92 % des demandeurs ont terminé leurs rénovations et reçu le financement final du prêt. Le financement du programme est presque entièrement affecté.
- Dans le cadre du PCLAV, plus de 370 millions de dollars ont été engagés pour soutenir les activités préalables aux rénovations de plus de 16 000 logements et les rénovations écoénergétiques majeures de plus de 3 000 logements. De ce montant, plus de 54 millions de dollars ont été engagés pour soutenir les activités préalables aux rénovations d'environ 1 100 logements et les rénovations écoénergétiques majeures de plus de 300 logements pour les Autochtones.

Au 31 décembre 2025, il y avait 4 474 ententes actives avec des prêts de 3,06 milliards de dollars investis pour soutenir la création de 24 683 unités subventionnées. Les subventions annuelles totalisent actuellement 134,2 millions de dollars.



Pour obtenir des informations plus détaillées sur les programmes que nous offrons dans le cadre de la SNL, consultez le site Web de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LICC)³, qui présente les résultats des programmes de la SNL.

³ <https://logement-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/index-fra.html>

Le 15 octobre 2025, nous avons publié les documents de conception technique complets du Catalogue de conception de logements. Le Catalogue comprend 50 plans de logements normalisés pour des maisons en rangée, des quadruplex, des sixplex et des logements accessoires partout au pays. Ces conceptions novatrices peuvent aider les communautés à accélérer la construction résidentielle. Il s'inspire du catalogue d'après-guerre de la SCHL pour créer une solution moderne et opportune à la pénurie de logements à l'échelle du pays, en mettant l'accent sur la densité légère et les logements du chaînon manquant. Visitez le site Web du Catalogue de conception de logements⁴ pour en savoir plus et voir directement les conceptions.



⁴ <https://www.cataloguedelogements.cmhc-schl.gc.ca/>

Paramètres et ratios financiers

Financement Public

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre le financement public autorisé par le Parlement qui nous est accordé pendant l'exercice du gouvernement (clos le 31 mars) et le montant que nous avons reçu pendant l'année civile.

(en millions)	2025	2024
Montants prévus pour l'application des programmes de logement :		
Montants autorisés en 2024-25 (2023-2024)		
Budget principal des dépenses	5 628	5 105
Budget supplémentaire des dépenses A ^{1,2}	199	1 004
Budget supplémentaire des dépenses B ^{1,3,5}	742	394
Budget supplémentaire des dépenses C ^{1,4,6}	-	91
Total du financement public pour l'exercice	6 569	6 594
Moins la tranche comptabilisée à l'année civile 2024 (2023)	(2 782)	(3 455)
Moins le financement public inutilisé pour 2024-2025 (2023-2024)	(892)	(919)
Moins le financement bloqué	(208)	(170)
Financement public pour 2024-2025 (2023-2024) comptabilisé en 2025 (2024)	2 687	2 050
Montants autorisés en 2025-2026 (2024-2025)		
Budget principal des dépenses ⁷	6 368	5 628
Budget supplémentaire des dépenses A ^{1,2,7}	-	199
Budget supplémentaire des dépenses B ^{1,3}	101	742
Total du financement public pour l'exercice	6 469	6 569
Moins la tranche à comptabiliser pendant l'année suivante	(3 417)	(2 687)
Moins le financement public inutilisé potentiel pour 2025-2026 (réellement inutilisé en 2024-2025)	(385)	(892)
Moins le financement bloqué	(247)	(208)
Tranche de financement public de 2025-2026 (2024-2025) comptabilisée en 2025 (2024)	2 420	2 782
Total du financement public pour la période de 12 mois au 31 décembre	5 107	4 832

¹ Les budgets supplémentaires des dépenses correspondent à la tranche supplémentaire de financement public qui a été votée par le Parlement pendant l'exercice du gouvernement.

² Budget supplémentaire des dépenses A 2024-2025 approuvé pour la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique et transfert à Logement, Infrastructures et Collectivités Canada pour soutenir la transition de la direction pour l'élaboration de politiques et de programmes de logement (2023-2024 pour le Fonds pour accélérer la construction de logements et Granville Island).

³ Approbation du Budget supplémentaire des dépenses B (2025-2026) pour le Programme de développement de coopératives d'habitation (PDCH), les ensembles de logements de transition pour les femmes, les enfants et les personnes 2ELGBTQQIA+ autochtones, le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), l'Allocation canadienne pour le logement (ACL), le Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL), le Prêt canadien pour des maisons plus vertes (PCMV). (2024-2025 pour les initiatives provinciales et territoriales, l'ACL, le FACL, le Fonds pour le logement abordable (FLA), le PPCA, le PDCH, l'Initiative des terrains fédéraux (ITF), le PCMV, l'Incitatif à l'achat d'une première propriété ainsi que les maisons d'hébergement et les ensembles de logements de transition pour les femmes, les enfants et les personnes 2ELGBTQQIA+ autochtones.) (2023-2024 pour le FLA, la pyrrhotite, le PPCA, l'Initiative pour la création rapide de logements, la résilience aux catastrophes naturelles, les maisons d'hébergement d'urgence pour femmes et filles, la Stratégie sur le logement des Autochtones en milieux urbain, rural et nordique et l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial.)

⁴ Budget supplémentaire des dépenses C 2023-2024 approuvé pour l'Allocation canadienne pour le logement.

⁵ Nous excluons le financement reçu en 2023-2024 pour le Fonds d'urgence pour Granville Island de nos états financiers consolidés parce que nous ne contrôlons pas les activités de Granville Island.

⁶ Le budget supplémentaire des dépenses C 2024-2025 n'a pas été déposé en raison de la prorogation du Parlement.

⁷ Le budget principal des dépenses 2025-2026 a été approuvé le 27 juin 2025. En raison du calendrier, les montants qui devaient être obtenus dans le budget supplémentaire des dépenses A ont été intégrés au budget principal des dépenses. À la suite de la dissolution du Parlement le 23 mars 2025, la SCHL a obtenu des pouvoirs au moyen de mandats spéciaux de la gouverneure générale pour obtenir des autorisations de crédits du 1^{er} avril 2025 au 27 juin 2025.

Facteurs qui ont influencé les résultats

L'évolution du commerce mondial, les problèmes de fidélisation de la main-d'œuvre et les préoccupations liées à l'abordabilité, ainsi que les coûts de construction élevés en 2025, ont exercé une pression soutenue sur le secteur de la construction résidentielle. Grâce à des examens rigoureux des dossiers et à une compréhension approfondie de la dynamique du marché local, nous avons atténué ces défis et continué d'obtenir de bons résultats pour la population canadienne.

La SCHL a dépassé les cibles des programmes de financement du logement abordable, malgré l'incertitude et les changements dans son environnement externe. De bonnes relations avec les clients et un excellent bassin de projets ont assuré une dynamique de mise en œuvre constante, tandis que notre personnel compétent et expérimenté s'est adapté à l'évolution des priorités.

De plus, de solides partenariats, des processus efficaces et une saine gestion proactive des risques nous ont permis de prendre de l'expansion efficacement et de maintenir un rendement élevé dans l'ensemble des programmes.

Plusieurs programmes de la SNL ont été réorientés à la suite de décisions gouvernementales. Nous avons mis en œuvre le supplément de 1,5 milliard de dollars du gouvernement du Canada au Fonds pour le logement abordable et l'accélération du financement restant du sous-volet pour la création rapide de logements du Fonds au cours de l'exercice 2026-2027. Il a été annoncé dans le budget de 2025 que le Programme canadien de prêts pour la construction d'un logement accessoire prévu ne serait pas mis en œuvre. En outre, le portail du Prêt canadien pour des maisons plus vertes a été fermé à l'automne 2025 parce que le programme n'a pas été renouvelé.



Renforcer et transmettre notre savoir et notre expertise du logement

Ce que nous faisons

Nous renforçons et transmettons nos connaissances et notre expertise du système de logement afin d'orienter la prise de décisions éclairées, de stimuler le dialogue et d'améliorer les résultats dans le secteur du logement. En fournissant des renseignements opportuns, pertinents et objectifs, nous contribuons à combler de graves lacunes dans les connaissances et à orienter les politiques, les investissements et les pratiques, ce qui renforce le rôle de la SCHL en tant que source fiable de renseignements sur le logement au Canada.

Comment nous le faisons

Nous menons et soutenons des sondages, des recherches et des analyses pour découvrir les défis actuels et futurs du système canadien du logement, examiner les dynamiques et les tendances du marché de l'habitation, et explorer des solutions pratiques. Nous mettons l'accent sur ce qui suit : offre et demande de logements, financement de l'habitation, besoins en matière de logement, science du bâtiment et innovation en construction, et logement pour les Autochtones et le Nord. En transformant les données et la recherche en renseignements exploitables, nous outillons les décideurs du gouvernement, de l'industrie et des collectivités pour faire des choix éclairés qui améliorent les résultats en matière de logement pour la population canadienne.



L'Entre-Deux – Phase II⁵

Un ensemble résidentiel de La Maison L'Entre-Deux à Longueuil, au Québec, destiné aux femmes aux prises avec des enjeux de santé mentale, rendu possible grâce à l'Entente Canada-Québec concernant l'**Initiative pour la création rapide de logements**.

⁵ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement/recits/118-intervenante-experience-vecue-aide-femmes-problemes-sante-mentale>

Nos résultats de 2025

Objectifs	Activités
Comblent d'importantes lacunes dans les connaissances afin de mieux comprendre l'abordabilité du logement.	• Nous avons publié des <u>rapports phares</u>¹, notamment le rapport Perspectives du marché de l'habitation (PMH), le Rapport sur l'offre de logements (ROL), le Rapport sur le marché locatif (RML) et le Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels, plus tôt que les années précédentes, avec des mises à jour plus fréquentes des produits clés (y compris le numéro d'été du RML) et des améliorations ciblées au contenu. • Nous avons publié des ensembles de données clés², comme l'Enquête sur les logements sociaux et abordables – Immeubles locatifs, les tableaux de données mensuels sur les mises en chantier d'habitations, les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs, le Bulletin mensuel d'information sur le logement et le Portail de l'information sur le marché de l'habitation. • Nous avons fait progresser l'Initiative de modernisation des données sur le logement (MDL) dans le cadre de cinq grands projets, notamment la publication de nouveaux ensembles de données sur les achèvements et les écoulements de logements dans les petites municipalités, le nombre de chambres pour les appartements neufs, les délais entre la délivrance des permis et les mises en chantier d'habitations, ainsi que la diffusion d'analyses et de données sur les droits d'aménagement municipaux. Nous avons aussi commencé à recueillir des données sur les mises en chantier d'habitations de manière plus économique au moyen d'images satellites. • Nous avons apporté d'autres améliorations aux données sur le logement en dehors de l'initiative de MDL, y compris de nouveaux rapports sur les mises en chantier de logements accessoires et des rapports élargis sur les projets qui ont obtenu leur permis de construire, mais dont la construction n'a pas encore commencé (mises en chantier en attente). • Nous avons publié le troisième rapport sur l'écart dans l'offre de logements³, avec une modélisation élargie et une analyse de nouveaux scénarios sur les logements nécessaires pour rétablir l'abordabilité. • Nous avons publié des <u>recherches</u>⁴ sur les tendances et les risques du marché, y compris des perspectives à long terme sur la crise du logement, les tendances en matière d'expulsion et l'itinérance, l'accélération de l'offre de logements locatifs tout en protégeant les locataires, et des comparaisons d'approches internationales pour accroître l'offre. • Nous avons mis en œuvre des programmes de financement de la recherche et commandé des recherches qui aident à renforcer l'expertise et la collaboration en recherche sur le logement partout au Canada. • Nous avons régulièrement révisé les mises en chantier pour assurer un portrait complet et exact de la construction résidentielle au Canada. Pour appuyer la recherche sur le logement, les microdonnées de l'Enquête sur les logements locatifs et du Relevé des mises en chantier et des achèvements ont été mises à la disposition des universitaires par l'intermédiaire des centres de données de recherche de Statistique Canada. • Nous avons recommencé à présenter la série Le marché sous la loupe, avec la publication de sept <u>articles</u>⁵ de leadership éclairé opportuns qui explorent les vulnérabilités et les risques émergents dans le secteur du logement, comme la volatilité du marché des copropriétés, le commerce interprovincial, les coûts d'aménagement et les défis liés à l'offre.

¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/calendrier-des-rapports>

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/calendrier-des-rapports>

³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements-penurie-logements-canada-nouveau-cadre-danalyse>

⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/centre-du-savoir-sur-le-logement>

⁵ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement>

Objectifs	Activités
Soutenir la prise de décisions éclairées et inciter les parties prenantes du secteur à agir.	• Nous avons réalisé l'Enquête sur la construction de logements locatifs au Canada et publié les résultats. • Nous avons fait progresser le renouvellement de l'Enquête canadienne sur le logement et de l'Enquête sur les logements sociaux et abordables (pour les cycles futurs) • Nous avons lancé le Catalogue de conception de logements⁶ avec 50 conceptions normalisées, des dessins techniques et des documents connexes pour simplifier la délivrance des permis et soutenir des techniques de construction novatrices. • Nous avons poursuivi l'analyse longitudinale des répercussions de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) sur les résultats en matière de logement dans les collectivités (travail pluriannuel jusqu'en 2028). • Nous avons continué de collaborer avec Statistique Canada afin de tirer parti des sources de données du gouvernement fédéral pour mieux savoir quelles sont les personnes soutenues par les programmes de la SNL (jusqu'en 2027). • Nous avons organisé des tables rondes avec les parties prenantes et présenté des renseignements et des prévisions clés sur le marché lors de plus de 50 activités de mobilisation externes, comme la Conférence du gouvernement du Canada sur les données et la recherche en matière de logement et d'infrastructure, organisée conjointement avec Statistique Canada et LICC. • Nous avons prodigué des conseils à plusieurs ministères fédéraux et organismes centraux, aidant à éclairer les décisions clés en matière de politiques et de programmes dans l'ensemble du système de logement du Canada.
Transmettre des renseignements à jour, pertinents et objectifs tout en accordant la priorité à l'impact.	• Nous avons déployé le Modèle de logement intégré (MLI) pour analyser les écarts dans l'offre, prévoir les variables du logement et exécuter des scénarios stratégiques. Le modèle demeure utilisé et sera amélioré de façon itérative. • Nous avons établi un partenariat avec Statistique Canada pour produire des statistiques trimestrielles sur les loyers afin d'obtenir des données plus fréquentes et plus complètes sur les loyers. • Nous avons travaillé à conserver une entente avec Statistique Canada pour garder un accès direct aux données du recensement, et nous avons fait avancer la modernisation des seuils de revenu pour l'abordabilité du logement utilisés par les gouvernements.

⁶ <https://www.cataloguedelogeements.cmhc-schl.gc.ca/>

Facteurs qui ont influencé les résultats

En 2025, l'attention soutenue du public sur l'abordabilité du logement et l'offre ont fait croître la demande de renseignements opportuns et pertinents, ce qui a augmenté l'appétit pour les publications de la SCHL. Nous avons publié les renseignements plus rapidement et mis l'accent sur les sujets émergents, ce qui a aussi contribué à l'augmentation de la consultation de nos recherches et analyses. Le nombre de pages vues sur nos rapports phares a augmenté de 20 % d'une année à l'autre, et le visionnement des vidéos liées à ces sujets s'est accru de 32 % par rapport à l'an dernier.

Parallèlement, l'évolution du commerce mondial et des tarifs douaniers a créé un contexte dynamique et en évolution rapide, ce qui nous a incités à rendre nos analyses et nos prévisions plus adaptables et plus réactives. Compte tenu des ressources limitées, nous avons dû prioriser et échelonner les initiatives, y compris certains projets de modernisation des données qui ont été reportés pour se concentrer sur des travaux plus prioritaires. Malgré ces défis, nous avons continué de fournir des renseignements opportuns, pertinents et objectifs qui ont appuyé la prise de décisions fondées sur des données probantes et le bon fonctionnement du système de logement.

Une organisation de haute performance

Ce que nous faisons

La SCHL est déterminée à être une organisation de haute performance en gérant efficacement les risques, les finances, les personnes, les connaissances et la technologie. Cette approche globale constitue la fondation de notre cadre stratégique, ce qui nous permet de demeurer agiles, réactifs et efficaces dans l'exécution de notre mandat et de notre mission.

Comment nous le faisons

Notre stratégie façonne notre travail et guide chaque décision. En nous appuyant sur nos valeurs fondamentales – intégrité, communauté et impact – nous favorisons l'innovation, l'amélioration continue, l'excellence et la responsabilisation. Grâce à une gestion ciblée des talents, nous attirons, formons et fidélisons les meilleurs talents en investissant dans la croissance et en soutenant un milieu de travail accueillant et inclusif. La planification de l'effectif nous permet de nous assurer que nous avons la capacité nécessaire pour réaliser nos priorités. De solides pratiques de gestion des risques réduisent les perturbations, protègent les investissements publics et assurent la mise en œuvre continue des programmes de logement et des solutions financières. Notre cadre de rendement de la stratégie renforce notre engagement à l'égard des résultats, en mettant l'accent sur la santé financière, la durabilité, le service à la clientèle et la résilience organisationnelle.



Nos résultats de 2025

Activités

Cadre de mesure du rendement (2025)

- Nous avons établi un cadre de mesure du rendement conforme à notre stratégie. Il intègre un ensemble de 10 mesures de rendement qui sont harmonisées avec l'approche de la Fiche de pointage équilibrée.
- Le cadre mesure le rendement organisationnel selon quatre perspectives interreliées : l'impact sur le logement (anciennement financière), la clientèle et les parties prenantes, les processus internes et la capacité organisationnelle. Cette approche assure une évaluation équilibrée, l'harmonisation, la prise de décisions en temps opportun et la mise en œuvre efficace de la stratégie.

Amélioration des rapports (2026)

- Nous avons défini un nouveau processus de gestion de la stratégie à adopter en 2026. Il renforcera les processus, la gouvernance, les responsabilités, les systèmes organisationnels et la clarté des rôles, ce qui appuiera les résultats de la planification intégrée et la production de rapports.
- Nous avons créé un nouveau cadre d'établissement des cibles pour 2026. Il comporte des niveaux cibles pour définir les résultats de rendement et soutenir des objectifs ambitieux à forte incidence qui font progresser notre stratégie. Ce cadre aidera à renforcer la responsabilisation et l'uniformité, tout en améliorant l'agilité et l'innovation stratégiques et en favorisant une culture d'amélioration continue.
- Nous avons prévu d'autres améliorations aux rapports sur le rendement pour 2026 afin de renforcer la prise de décisions fondées sur des données probantes en bonifiant la qualité des données, l'accessibilité, l'intégration des systèmes et les renseignements sur le rendement.

Prévention des risques ergonomiques

- Nous avons élaboré une liste de vérification ergonomique autoguidée pour fournir des conseils aux employés sur la configuration adéquate de l'espace de travail.
- Nous avons éliminé l'exigence de certificat médical et offert des évaluations ergonomiques à tous les employés.
- Nous avons augmenté le plafond de remboursement pour l'équipement applicable au télétravail afin d'aider les employés à configurer leur espace de travail.
- En plus des ordinateurs portables et des casques d'écoute, nous avons offert aux employés un clavier, une souris et un écran à titre d'équipement standard.

Cybersécurité

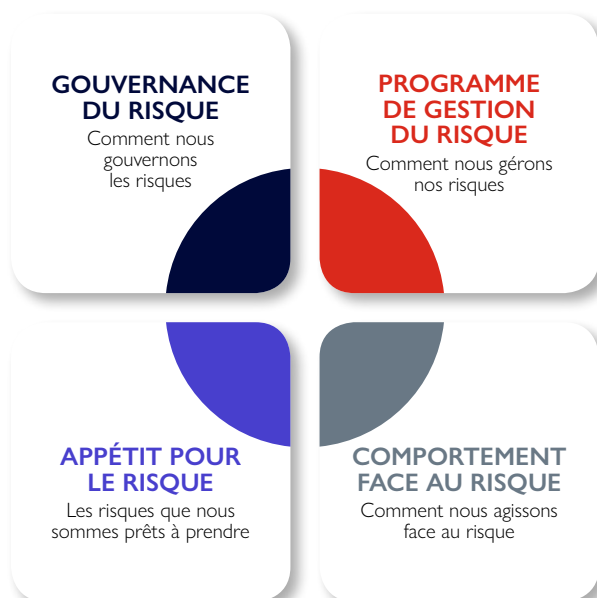
- Nous avons continué d'améliorer la position de la SCHL en matière de cybersécurité.
-

Gestion des risques

Pour toute organisation qui exerce ses activités sur les marchés financiers et de l'habitation, il est essentiel de prendre des risques réfléchis et bien gérés, et notre cadre de gestion des risques nous permet de le faire avec rigueur et clarté.

Le Cadre de gestion des risques d'entreprise (GRE) de la SCHL nous permet de cerner et de gérer les risques actuels et émergents dans le système financier et le marché de l'habitation, en intégrant la sensibilisation aux risques dans la planification stratégique et les activités quotidiennes. En renforçant notre culture du risque et en harmonisant nos pratiques en matière de risque avec nos activités opérationnelles et notre mandat gouvernemental, le Cadre de GRE nous aide à soutenir la stabilité du système de financement de l'habitation et à protéger les ressources publiques qui nous sont confiées.

Notre culture du risque est fondée sur quatre dimensions :



1. **Gouvernance du risque** : Notre structure de gouvernance et nos politiques sur le risque appuient la gestion des risques dans nos activités opérationnelles quotidiennes. En fin de compte, ce sont la haute direction et le Conseil d'administration qui supervisent les pratiques liées aux risques, alors que nous exerçons nos activités dans le cadre de

notre modèle de gouvernance des risques à trois lignes. Il nous permet de définir et de répartir les rôles et responsabilités en matière de gestion des risques dans l'ensemble de l'organisation.

2. **Appétit pour le risque** : Notre Cadre d'appétit pour le risque oriente la prise de décisions en matière de gestion des risques à l'échelle de l'organisation, en aidant le personnel de tous les échelons à gérer les risques selon des niveaux définis.
3. **Programme de gestion du risque** : Nos outils et nos processus aident à cerner, à gérer et à signaler systématiquement les risques qui touchent la SCHL. Nous les adaptons continuellement aux facteurs externes et internes changeants.
4. **Comportement face au risque** : Nous favorisons une solide culture du risque en encourageant tous les employés à assumer la responsabilité des risques.

En 2025, nous avons amélioré notre taxonomie des risques et ajouté de nouvelles catégories de risques (p. ex., risques climatiques) qui offrent une meilleure couverture de l'univers des risques de la SCHL. La nouvelle taxonomie a été mise en œuvre dans toutes les activités de gestion des risques, y compris la production de rapports sur les risques. Dans le cadre de l'examen annuel du Cadre d'appétit pour le risque, nous avons peaufiné les énoncés sur l'appétit pour le risque et les mesures pour les harmoniser avec les changements apportés à la stratégie de la Société.

Profil de risque

Le profil de risque de la SCHL est structuré en quatre catégories : risque stratégique, risque opérationnel, risque financier, et risque juridique et de non-conformité, telles qu'elles sont définies dans notre taxonomie des risques du Cadre de gestion des risques d'entreprise.

Nos risques stratégiques⁶ ont augmenté, mais ils restent globalement modérés. Ils pourraient toutefois s'accroître à l'avenir. Cette hausse est principalement attribuable à l'incertitude économique et politique croissante. Le lancement de Maisons Canada et de l'examen exhaustif des dépenses a créé de l'incertitude dans les programmes et la budgétisation. Les tarifs douaniers pourraient avoir une incidence sur les marchés de l'habitation et le rendement des prêts hypothécaires,

⁶ Les risques stratégiques comprennent le développement stratégique, la macroéconomie, la réputation et les changements climatiques.

en particulier dans les régions qui dépendent des exportations et pour les emprunteurs dont le rapport prêt-valeur est élevé. Ils peuvent aussi entraîner une hausse des coûts de construction, ce qui limiterait la mise en œuvre et la durabilité des programmes de logement de la SCHL. Bien que ces conditions macroéconomiques n'aient pas eu d'incidence importante sur la SCHL en 2025, nous continuons de suivre de près l'évolution de la situation.

Nos **risques opérationnels**⁷ sont jugés élevés, et ils pourraient augmenter à l'avenir. La cybersécurité, la sécurité de l'information et la gouvernance des données demeurent les principaux risques, tandis que la conception des services et des produits a gagné en importance. L'environnement externe de cybersécurité et de sécurité de l'information évolue constamment. Il devient de plus en plus complexe et nécessite des efforts supplémentaires pour adapter notre intervention et améliorer notre résilience. Nous continuons aussi de renforcer la gouvernance des données. Nous surveillons activement les activités et ajoutons des ressources au besoin pour atténuer les risques liés à la conception des services et des produits.

Nos **risques financiers**⁸ ont augmenté en 2025 et sont jugés élevés. L'augmentation du risque est principalement attribuable à la hausse du capital réglementaire requis découlant des changements à la réglementation qui entreront en vigueur en 2026. Ces changements auront une incidence sur le niveau de capital requis pour nos activités d'assurance pour immeubles collectifs. Les volumes élevés de notre produit APH Select ajoutent de la pression sur le niveau de capital réglementaire requis et de rendement du capital. Le ratio de capital a été rétabli grâce à des mesures de la direction. Les paiements de dividendes demeurent suspendus, des mesures de consolidation du capital sont en cours et des changements ont été apportés à la tarification de l'assurance pour immeubles collectifs. En janvier 2026, la SCHL a reçu une injection de capitaux de 3,1 milliards de dollars du gouvernement du Canada pour soutenir la croissance d'APH Select. Le risque lié à nos sous-catégories du crédit, du marché et de la liquidité demeure faible.

Nos **risques juridiques et de non-conformité**⁹ sont jugés modérés et les perspectives sont stables. La SCHL respecte toutes les exigences législatives applicables, et nous améliorons continuellement l'environnement de contrôle afin de perfectionner nos pratiques et nos contrôles de conformité.

ORSA et simulation de crise

La SCHL effectue une évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA), qui lui permet de mieux comprendre les interactions entre son profil de risque et ses besoins en capital. Dans le cadre de ce processus, nous évaluons les risques d'un point de vue quantitatif, nous estimons nos besoins en capital et notre situation de solvabilité, et nous établissons des cibles de capital interne.

Nous effectuons aussi un exercice de simulation de crise à l'échelle de la Société. Il s'agit d'une évaluation quantitative de la suffisance du capital dans des conditions économiques et financières défavorables précises. La simulation de crise à l'échelle de la Société permet d'évaluer l'assurance prêt hypothécaire, la titrisation et les portefeuilles de placements selon des scénarios défavorables (comme une récession économique profonde ou grave). Grâce au programme de simulation de crise à l'échelle de la Société, nous déterminons si la direction doit prendre des mesures pour maintenir un capital suffisant.

En 2025, nous avons effectué une simulation de crise complète pour évaluer les répercussions régionales et nationales des tarifs douaniers américains. Les résultats indiquent que, compte tenu de la gravité économique présumée, du capital réglementaire requis accru pour l'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs et des volumes projetés élevés d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs, le capital de la SCHL pourrait descendre en dessous du seuil de 150 % aux fins de la surveillance dans le cadre du Test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire (TSAH). Toutefois, comme il est indiqué à la section Risques financiers du profil de risque ci-dessus, les mesures de la direction pour recapitaliser atténueront l'incidence du scénario. Consultez la section Gestion du capital pour en savoir plus sur les mesures que la SCHL pourrait prendre si ses ratios de capital étaient inférieurs à nos cibles prédéfinies.

⁷ Les risques opérationnels comprennent la conception et l'exécution des services et des produits, la résilience organisationnelle, les tiers, les modèles, la réalisation de projets et la gestion du changement, la technologie, la fraude, la cybersécurité et la sécurité de l'information, la gouvernance des données, le personnel et les talents ainsi que la divulgation interne et externe.

⁸ Les risques financiers comprennent le crédit, le marché, la liquidité, l'assurance et la suffisance du capital.

⁹ Les risques juridiques et de non-conformité comprennent les risques liés aux lois, à la conformité et à la protection des renseignements personnels.

Consultations et lignes directrices du BSIF

En 2025, le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) a fait les annonces suivantes, qui touchent la SCHL :

Test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire (TSAH)

La Ligne directrice sur le TSAH 2025 du BSIF est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025. Le TSAH révisé reflète les changements apportés aux exigences de capital de l'assurance hypothécaire pour immeubles à logements multiples en ce qui concerne le passif au titre de la couverture restante, qui seront en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2026. Le capital requis pour les polices d'assurance en vigueur sur les prêts hypothécaires pour immeubles collectifs prenant effet au plus tard le 31 décembre 2025 est soumis à des règles de transition entre le 1^{er} janvier 2026 et le 1^{er} janvier 2030. Par conséquent, nos besoins en capitaux pour l'assurance pour immeubles collectifs devraient augmenter au cours des cinq prochaines années.

Ligne directrice E-23 Gestion du risque de modélisation

Le 11 septembre 2025, le BSIF a publié la ligne directrice E-23 définitive, qui précise les attentes en matière de gestion efficace du risque de modélisation à l'échelle de la Société au moyen d'une approche fondée sur le risque. Le BSIF a annoncé des révisions visant à ajouter du contexte et de la clarté pour la gestion des risques liés aux modèles d'intelligence artificielle et d'apprentissage machine. La ligne directrice entrera en vigueur le 1^{er} mai 2027.

Modifications des normes comptables à venir

L'information sur toutes les normes publiées et d'autres Normes internationales d'information financière (IFRS) nouvelles ou modifiées qui sont évaluées est présentée à la note 3 de nos états financiers consolidés audités de 2025. Les changements importants sont indiqués ci-dessous.

Modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers – Modifications apportées à l'IFRS 9 et à l'IFRS 7 – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026

En prévision de la date d'entrée en vigueur du 1^{er} janvier 2026, la Société a évalué les récentes modifications apportées à l'IFRS 9 et à l'IFRS 7 par l'IASB. Les modifications à l'IFRS 9 ont clarifié les directives sur la décomptabilisation des passifs financiers et l'évaluation des caractéristiques des flux de trésorerie des actifs financiers avec des facteurs ESG, liés par contrat et sans recours. Les modifications à l'IFRS 7 comprennent des exigences de divulgation supplémentaires en ce qui a trait aux placements dans des instruments de capitaux propres évalués à la JVAERG et dans des instruments financiers soumis à des éventualités.

Nous avons analysé les répercussions des changements indiqués ci-dessus et avons conclu qu'ils n'auront pas d'impact important sur nos états financiers consolidés.

IFRS 18, États financiers: présentation et informations à fournir – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2027

En avril 2024, l'IASB a publié la norme IFRS 18, États financiers : présentation et informations à fournir, qui remplacera la norme IAS 1, Présentation des états financiers, à compter du 1^{er} janvier 2027. L'IFRS 18 n'aura pas d'incidence sur la façon de mesurer notre rendement financier. Toutefois, elle modifiera la présentation de nos états financiers et nos exigences de divulgation pour certaines de nos notes complémentaires aux états financiers consolidés. En vertu de l'IFRS 18, il y aura une nouvelle présentation de l'état des résultats et du résultat global ainsi que d'autres exigences de divulgation, y compris les mesures de la performance définies par la direction.

La Société évalue actuellement l'incidence de ces modifications sur ses états financiers consolidés et appliquera ces modifications pour l'exercice commençant après le 1^{er} janvier 2027.

Divulgations des risques financiers liés au climat

Notre approche en matière de changements climatiques

Aperçu

La SCHL continue de faire progresser ses pratiques de gestion des risques climatiques et de les surveiller. En 2025, nous avons renforcé notre capacité à définir, évaluer et gérer les risques et des occasions liés au climat. Nous avons structuré nos divulgations en fonction des piliers établis par le Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques, conformément à la ligne directrice B-15 du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF). Les progrès que nous avons réalisés sont décrits en détail dans la section Divulgations des risques financiers liés au climat du présent rapport annuel (page 154).

Gouvernance

Nous intégrons continuellement les risques liés au climat à notre structure de gouvernance existante et nous mettons en place des mécanismes de responsabilisation et d'imputabilité quant aux initiatives liées au climat, tant au niveau du conseil d'administration qu'à celui de la haute direction.

Notre Conseil d'administration assure la surveillance de l'approche à l'égard des risques et des occasions. Il est appuyé par son Comité de la résilience et des risques et par le Bureau du chef de la gestion des risques. Le Comité directeur de la divulgation des risques climatiques est un comité de gestion qui assure la surveillance, l'orientation et la direction concernant la portée du projet, les livrables et la séquence des travaux afin de permettre à la SCHL de respecter les exigences de la ligne directrice B-15 du BSIF et du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC).

Stratégie

Nous déterminons et évaluons les risques et les occasions liés au climat afin de comprendre leur incidence sur notre modèle opérationnel, notre chaîne de valeur, notre stratégie et notre rendement financier selon trois horizons temporels. Cette démarche vise à ce que les considérations climatiques soient intégrées à la planification stratégique et à la gestion des risques.

- **Cartographie de la chaîne de valeur :**

Nous avons effectué une cartographie complète de notre chaîne de valeur pour déterminer les principales parties prenantes, les ressources et les interdépendances, ce qui nous a permis de comprendre où pourraient émerger les risques et les occasions liés au climat.

- **Évaluation du risque climatique :** Nous avons procédé à un examen systématique des facteurs de risque climatique à l'échelle de l'organisation et établi une priorisation, puis mené des évaluations qualitatives propres à certains secteurs afin de relier ces facteurs aux mécanismes de transmission et à notre chaîne de valeur.

- **Repérage des occasions :** Nous avons évalué et reconnu les occasions liées au climat dans l'ensemble de nos secteurs d'activité et de nos opérations.

- **Intégration de l'analyse de scénarios :** Nous avons intégré des scénarios liés au climat à nos processus annuels de simulation de crise à l'échelle de la Société et d'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA) afin de déterminer et d'évaluer les répercussions potentielles des risques physiques et de transition.

Nous continuerons d'améliorer ces analyses et de renforcer nos capacités de gestion des risques liés au climat.

Gestion des risques

Notre gestion des risques liés au climat intègre ces risques au Cadre de gestion des risques d'entreprise, en les considérant comme des risques transversaux pouvant influencer les risques stratégiques, financiers, opérationnels et de conformité. En 2025, nous avons adopté la Politique sur la gestion des risques climatiques (PGRC), qui définit les rôles, les contrôles et les procédures de gestion des risques et des occasions liés au climat, appuyée par notre ligne directrice interne sur la détermination des risques et des occasions.

Les risques climatiques importants sont signalés à la haute direction et au Conseil d'administration au moyen du Rapport trimestriel sur la gestion des risques (RTGR).



Le Village des anciens combattants ATCO¹⁰

Un ensemble résidentiel pour les anciens combattants à Edmonton, en Alberta, de la Fondation Home for Heroes, rendu possible grâce au Fonds d'innovation pour le logement abordable de la SCHL.

¹⁰ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement/recits/115-un-village-pense-pour-militaires-offre-stabilite-soutien-aux-anciens-combattants>

Indicateurs et cibles

Nous avons élargi nos indicateurs d'exposition en nous appuyant sur les évaluations antérieures du risque d'inondation pour inclure désormais le risque de feux de forêt dans nos indicateurs climatiques propres à l'organisation.

Nous mesurons les émissions de gaz à effet de serre (GES) de portée 1, 2 et 3 pour mesurer les répercussions de nos activités sur l'environnement. En 2025, nous avons poursuivi l'évaluation et l'élargissement de notre inventaire de GES en augmentant la couverture des GES de portée 1 et 2 pour inclure d'autres propriétés appartenant à la SCHL, et la couverture de GES de portée 3 pour inclure de nouvelles catégories telles que l'achat de biens d'équipement, les déchets générés dans les bureaux loués et les actifs loués en amont.

Consultez la section Divulgations des risques financiers liés au climat pour en savoir plus sur notre gouvernance, notre stratégie, notre gestion des risques et nos principaux indicateurs en matière de climat.

Gestion du capital

Cadres de référence

En ce qui concerne les activités des programmes de logement, une réserve est maintenue en vertu de l'article 29 de la Loi sur la SCHL, qui comprend les profits de la Société, après avoir prévu tous les éléments qui, de l'avis du Conseil d'administration, sont nécessaires à la réalisation de sa mission. À l'exception du fonds de réserve, aucun capital n'est affecté aux activités des programmes de logement, car elles ne présentent pas pour la SCHL de risques financiers importants qui ne sont pas déjà atténués autrement.

Pour les activités d'assurance prêt hypothécaire, notre cadre de gestion du capital respecte les règlements du BSIF en ce qui concerne l'utilisation du ratio du capital disponible sur le capital minimal requis (TSAH), car le capital économique de notre dispositif d'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA) est inférieur aux exigences réglementaires du BSIF en matière de capital. En raison de la forte croissance des activités d'assurance pour immeubles collectifs au cours des dernières années et d'un cadre réglementaire qui n'était pas aligné sur les risques sous-jacents, le BSIF a mis en œuvre un nouveau cadre de gestion du capital pour gérer les risques liés à l'assurance pour immeubles

collectifs, comme on l'explique à la section Gestion des risques ci-dessus. Ce nouveau cadre s'inspire des Normes de fonds propres applicables aux banques ordinaires, qui sont fondées sur Bâle III, et établit des exigences de capital différentes selon le type d'exposition. Par conséquent, le traitement différera selon qu'il s'agit d'immeubles à risque élevé ou sans risque élevé, d'immeubles en construction et de prêts hypothécaires de second rang. La date de mise en œuvre est le 1^{er} janvier 2026. Un plan de transition sur cinq ans commençant immédiatement avant la transition en 2026 et se terminant en 2030 est prévu pour les contrats d'assurance en vigueur qui visent des immeubles collectifs.

En ce qui concerne les activités de titrisation, notre cadre de gestion du capital est conforme aux pratiques exemplaires du secteur et intègre les principes réglementaires du BSIF, y compris ceux énoncés dans sa ligne directrice E-19 : Évaluation interne des risques et de la solvabilité et ceux du Comité de Bâle sur le contrôle bancaire. Dans le cadre de notre évaluation de la suffisance du capital, nous avons recours à une approche intégrée visant à évaluer nos besoins tant du point de vue du capital réglementaire que du capital économique, afin d'établir des cibles de capital qui tiennent compte de notre stratégie et de notre appétit pour le risque.

En août 2025, le Conseil d'administration a approuvé le maintien de cibles internes de 155 % (TSAH) et de 105 % ainsi que de niveaux opérationnels de 165 % (TSAH) et de 110 %, respectivement, pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation, pour 2026. En ce qui concerne les activités de titrisation, le Conseil d'administration a approuvé une modification au cadre de gestion du capital qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026. En effet, l'exigence de liquidité ne sera plus la contrainte active pour les décisions relatives au capital. Les cibles de capital du dispositif d'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA) ont été redéfinies en fonction des mesures de capitaux propres afin de mieux soutenir la gestion du capital. Cette situation aura une incidence sur le ratio du capital économique disponible sur le capital économique requis à compter de 2026.

Ratios

Le tableau qui suit présente nos ratios de gestion du capital au 31 décembre.

(en pourcentage)	2025	2024
Assurance prêt hypothécaire : ratio du capital disponible sur le capital minimal requis (TSAH)	210	188
Titrisation : ratio du capital économique disponible sur le capital économique requis ¹	113	140

¹ En 2025, les exigences en matière de capital ont été mises à jour pour tenir compte du capital minimal requis plutôt que du capital opérationnel, afin de mieux faciliter l'évaluation de notre situation financière par rapport à nos cibles en matière de capital.

En vertu du cadre révisé du TSAH dont l'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2026, le ratio du TSAH serait de 188 %.

Comme l'indique la section Gestion des risques ci-dessus, des mesures ont été prises pour conserver le capital nécessaire à la croissance des activités d'assurance pour immeubles collectifs et pour respecter les exigences du nouveau cadre du TSAH. Il s'agit notamment de la suspension continue des dividendes versés au gouvernement du Canada et du transfert du capital excédentaire des activités de titrisation vers les activités d'assurance prêt hypothécaire effectué au T4 de 2025. Ce transfert a réduit le ratio du capital économique disponible requis et augmenté le ratio du TSAH, avant les effets de la mise en œuvre du cadre révisé de gestion du capital de titrisation et du nouveau cadre du TSAH en 2026. Le besoin de transferts supplémentaires et d'autres mesures de gestion au cours des prochaines années sera évalué en fonction de nos projections de la situation financière des activités d'assurance prêt hypothécaire.

Voir la note 10 complémentaire aux états financiers consolidés, « Gestion du capital », pour en savoir plus à ce sujet.

Répartition des dividendes

Le tableau qui suit présente les dividendes payés au cours des cinq dernières années.

(en millions)	2025	2024	2023	2022	2021
Dividendes payés	-	290	1 080	2 180	5 080
Dividendes déclarés	-	290	1 080	2 180	5 080

États financiers consolidés

Responsabilité de la direction relativement à la présentation de l'information financière	50
Rapport des auditeurs indépendants.	51
Bilan consolidé	53
État consolidé des résultats et du résultat global	54
État consolidé des capitaux propres du Canada.	55
État consolidé des flux de trésorerie	56
Notes complémentaires aux états financiers consolidés	57
1. Informations sur la Société	57
2. Mode de préparation et information significative sur les méthodes comptables.	57
3. Modifications comptables en vigueur et à venir	76
4. Jugement critique dans l'application de méthodes comptables et la préparation d'estimations	77
5. Informations sectorielles	82
6. Financement public et dépenses des programmes de logement	86
7. Assurance prêt hypothécaire	87
8. Titrisation	97
9. Entités structurées	99
10. Gestion du capital	99
11. Évaluations de la juste valeur	103
12. Trésorerie et équivalents de trésorerie	109
13. Placements en valeurs mobilières	110
14. Prêts	112
15. Emprunts	116
16. Instruments dérivés	118
17. Produits et charges liés aux instruments financiers	120
18. Risque lié au marché	122
19. Risque de crédit	125
20. Risque de liquidité	129
21. Débiteurs et autres actifs	131
22. Immeubles de placement	132
23. Créiteurs et autres passifs	132
24. Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi	132
25. Impôt sur le résultat	139
26. Transactions entre parties liées	141
27. Engagements et passifs éventuels	143
28. Charges opérationnelles	143
29. Actifs et passifs courants et non courants	144
30. Événement postérieur	144

Responsabilité de la direction relativement à la présentation de l'information financière

Exercice clos le 31 décembre 2025

La direction est responsable de l'intégrité et de l'objectivité des états financiers consolidés et de l'information financière connexe publiée dans le présent rapport annuel. Les états financiers consolidés ont été préparés conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB) et, par conséquent, ils comprennent des montants fondés sur les meilleures estimations de la direction et sur l'exercice, par cette dernière, du meilleur jugement possible. L'information financière fournie ailleurs dans le présent rapport annuel concorde avec celle contenue dans les états financiers consolidés.

Pour s'acquitter de ses responsabilités, la direction maintient des systèmes financiers et des contrôles internes appropriés qui lui donnent l'assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que les actifs sont protégés, que les transactions sont dûment autorisées et effectuées en conformité avec les lois pertinentes, avec les règlements administratifs de la Société et avec les directives gouvernementales, que les ressources sont gérées de manière efficiente et économique et que les activités sont menées avec efficacité. Les systèmes de contrôle interne sont évalués au moyen d'audits internes réguliers portant sur différents aspects des activités.

Le Conseil d'administration, par l'entremise du Comité de vérification composé de membres qui ne sont ni des dirigeants ni des employés de la Société, veille à ce que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de présentation de l'information financière et de contrôle interne. Le Conseil d'administration a approuvé les états financiers consolidés sur la recommandation du Comité de vérification.

Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. et la vérificatrice générale du Canada ont audité les états financiers consolidés. Les auditeurs ont pleinement accès aux membres du Comité de vérification qu'ils rencontrent régulièrement pour discuter de leur audit et de questions connexes.



Coleen Volk, CPA
Présidente et première dirigeante

26 mars 2026



Michel Tremblay, CPA
Chef des finances et premier vice-président,
Services d'entreprise

RAPPORT DES AUDITEURS INDÉPENDANTS

Au ministre de l'Infrastructure et des Collectivités

Rapport sur l'audit des états financiers consolidés

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers consolidés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de sa filiale (le « groupe »), qui comprennent le bilan consolidé au 31 décembre 2025, et l'état consolidé des résultats et du résultat global, l'état consolidé des capitaux propres du Canada et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes, y compris les informations significatives sur les méthodes comptables.

À notre avis, les états financiers consolidés ci-joints donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière consolidée du groupe au 31 décembre 2025, ainsi que de sa performance financière consolidée et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB).

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers consolidés » du présent rapport. Nous sommes indépendants du groupe conformément aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers consolidés au Canada et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités déontologiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe à la direction. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport annuel, mais ne comprennent pas les états financiers consolidés et notre rapport des auditeurs sur ces états.

Notre opinion sur les états financiers consolidés ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers consolidés, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers consolidés ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de la direction et des responsables de la gouvernance à l'égard des états financiers consolidés

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle des états financiers consolidés conformément aux Normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers consolidés exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers consolidés, c'est à la direction qu'il incombe d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité de l'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si la direction a l'intention de liquider le groupe ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à elle.

Il incombe aux responsables de la gouvernance de surveiller le processus d'information financière du groupe.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit des états financiers consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers consolidés pris dans leur ensemble sont exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de délivrer un rapport de l'auditeur contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent résulter de fraudes ou d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'audit généralement reconnues du Canada, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque

de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que des informations y afférentes fournies par cette dernière;
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Des événements ou situations futurs pourraient par ailleurs amener le groupe à cesser son exploitation;
- nous évaluons la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des états financiers consolidés, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers consolidés représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle;
- nous planifions et réalisons l'audit du groupe afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières de la Fiducie du Canada pour l'habitation ou des unités du groupe pour servir de fondement à la formation d'une opinion sur les états financiers du groupe. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la revue des travaux d'audit effectués pour les besoins de l'audit du groupe, et assumons l'entière responsabilité de notre opinion d'audit.

Nous communiquons aux responsables de la gouvernance notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Rapport relatif à la conformité aux autorisations spécifiées

Opinion

Nous avons effectué l'audit de la conformité aux autorisations spécifiées des opérations de la Société canadienne

d'hypothèques et de logement dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés. Les autorisations spécifiées à l'égard desquelles l'audit de la conformité a été effectué sont les suivantes : la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements, la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, la *Loi nationale sur l'habitation*, les règlements administratifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que les instructions données en vertu de l'article 89 de la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

À notre avis, les opérations de la Société canadienne d'hypothèques et de logement dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés sont conformes, dans tous leurs aspects significatifs, aux autorisations spécifiées susmentionnées. De plus, conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, nous déclarons qu'à notre avis les principes comptables des Normes IFRS de comptabilité publiées par l'IASB ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Responsabilités de la direction à l'égard de la conformité aux autorisations spécifiées

La direction est responsable de la conformité de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux autorisations spécifiées indiquées ci-dessus, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la conformité de la Société canadienne d'hypothèques et de logement à ces autorisations spécifiées.

Responsabilités des auditeurs à l'égard de l'audit de la conformité aux autorisations spécifiées

Nos responsabilités d'audit comprennent la planification et la mise en œuvre de procédures visant la formulation d'une opinion d'audit et la délivrance d'un rapport sur la question de savoir si les opérations dont nous avons pris connaissance durant l'audit des états financiers consolidés sont en conformité avec les exigences spécifiées susmentionnées.

Pour la vérificatrice générale du Canada,



Sophie Bernard, CPA
Directrice principale



Comptables professionnels agréés
Experts-comptables autorisés

Ottawa, Canada
Le 26 mars 2026

Bilan consolidé

(en millions de dollars canadiens)	Notes	Au 31 décembre 2025	Au 31 décembre 2024
Actif			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	1 512	1 655
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente		2 597	950
Intérêts courus à recevoir		1 348	1 117
Placements en valeurs mobilières	13		
Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN)		50	57
Désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (JVAERG)		26 365	23 287
Classés au coût amorti		4 702	3 569
Instruments dérivés	16	176	-
Montants à recevoir du gouvernement du Canada	6	193	177
Prêts	14		
Désignés à la JVRN		461	521
Classés au coût amorti		317 497	294 528
Débiteurs et autres actifs	21	539	476
Immeubles de placement	22	379	396
Actif au titre des régimes à prestations déterminées	24	324	199
Actif d'impôt différé	25	870	423
		357 013	327 355
Passif			
Créditeurs et autres passifs	23	828	693
Impôt sur le résultat à payer		92	229
Intérêts courus à payer		1 275	1 043
Instruments dérivés	16	81	205
Passif des contrats d'assurance	7	10 112	8 455
Emprunts	15		
Désignés à la JVRN		21	148
Classés au coût amorti		325 028	299 325
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	24	176	180
Primes et droits non acquis	7, 8	3 238	3 043
		340 851	313 321
Engagements et passifs éventuels	27		
Capitaux propres du Canada	10		
Capital d'apport		25	25
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)		79	(90)
Fonds de réserve		127	172
Résultats non distribués		15 931	13 927
		16 162	14 034
		357 013	327 355

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.



Don Iveson
Président



Coleen Volk, CPA
Présidente et première dirigeante

État consolidé des résultats et du résultat global

Exercice clos le 31 décembre

(en millions de dollars canadiens)	Notes	2025	2024
Produits d'intérêts	17	8 838	8 039
Charges d'intérêts	17	(8 710)	(7 916)
Produits d'intérêts nets		128	123
Produits des activités d'assurance	7	1 416	1 087
Charges afférentes aux activités d'assurance	7	(148)	(137)
Résultat des activités d'assurance		1 268	950
Produits de placements	17	871	765
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	17	(171)	(194)
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits	7	(345)	(263)
Résultats financiers nets		355	308
Financement public	6	4 922	4 606
Dépenses des programmes de logement	6	(4 584)	(4 240)
Primes et droits acquis	7, 8	1 014	939
Charges opérationnelles	28	(629)	(678)
Autres produits (pertes)		(30)	(12)
Résultat avant impôt		2 444	1 996
Impôt sur le résultat	25	(621)	(502)
Résultat net		1 823	1 494
Autres éléments du résultat global (perte), après impôt			
Éléments qui seront reclassés ultérieurement dans le résultat net (perte)			
Gains (pertes) nets latents sur les titres de créance désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global		146	176
Reclassement des pertes sur les titres de créance désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global sur cession pendant l'exercice		43	119
Produits financiers (charges financières) d'assurance pour les contrats souscrits	7, 25	(20)	(64)
Total des éléments qui seront reclassés ultérieurement dans le résultat net		169	231
Éléments qui ne seront pas reclassés ultérieurement dans le résultat net			
Gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées	24, 25	136	36
Total des autres éléments du résultat global (perte), après impôt		305	267
Résultat global		2 128	1 761

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

État consolidé des capitaux propres du Canada

Exercice clos le 31 décembre

<i>(en millions de dollars canadiens)</i>	Notes	2025	2024
Capital d'apport		25	25
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)			
Solde de la réserve pour la juste valeur au début de l'exercice		(126)	(421)
Autres éléments du résultat global (perte) – juste valeur		189	295
Solde de la réserve à la juste valeur à la clôture de l'exercice		63	(126)
Réserve pour le financement de l'assurance à l'ouverture		36	100
Autres éléments du résultat global (perte) – réserve pour le financement de l'assurance		(20)	(64)
Solde de la réserve pour le financement de l'assurance à la clôture de l'exercice		16	36
Solde à la clôture de l'exercice		79	(90)
Fonds de réserve			
Solde au début de l'exercice		172	72
Résultat net (perte nette)		(45)	100
Solde à la clôture de l'exercice	10	127	172
Résultats non distribués			
Résultats non distribués à l'ouverture		13 927	12 787
Résultat net		1 868	1 394
Autres éléments du résultat global (perte)		136	36
Dividendes	10	-	(290)
Total des résultats non distribués		15 931	13 927
Capitaux propres du Canada	10	16 162	14 034

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

État consolidé des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre

(en millions de dollars canadiens)	Notes	2025	2024
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles			
Résultat net		1 823	1 494
Ajustements pour déterminer les flux de trésorerie nets liés aux activités opérationnelles			
Amortissement des primes et escomptes sur les instruments financiers		(59)	(46)
Pertes (gains) nettes sur les instruments financiers		461	(96)
Intérêts capitalisés	14	(176)	(135)
Impôt sur le résultat différé		(486)	(502)
Amortissement, dépréciation et pertes de valeur des immobilisations corporelles et incorporelles		34	41
Pertes nettes latentes sur les immeubles de placement	22	17	2
Variation des actifs et passifs opérationnels			
Instruments dérivés		(300)	311
Intérêts courus à recevoir		(231)	(274)
Montants à recevoir du (à payer au) gouvernement du Canada		76	152
Débiteurs et autres actifs		(29)	4
Créditeurs et autres passifs		134	112
Impôt sur le résultat à payer/exigible		(182)	(355)
Intérêts courus à payer		232	257
Passif des contrats d'assurance		1 540	1 219
Passif au titre des régimes à prestations déterminées		31	29
Primes et droits non acquis		195	267
Autres		(1)	(6)
Prêts	14		
Remboursements		42 390	41 232
Décaissements		(65 069)	(65 040)
Emprunts	15		
Remboursements		(58 835)	(60 303)
Émissions		83 815	84 750
		5 380	3 113
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement			
Placements en valeurs mobilières			
Ventes et échéances		23 719	13 141
Achats		(27 344)	(15 810)
Règlement de contrats de change à terme			
Remboursements		446	266
Décaissements		(629)	(403)
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente		(1 647)	(250)
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		(68)	(51)
		(5 523)	(3 107)
Flux de trésorerie affectés aux activités de financement			
Dividendes payés	10	-	(290)
Variation de la trésorerie et des équivalents de trésorerie		(143)	(284)
Trésorerie et équivalents de trésorerie			
Au début de l'exercice		1 655	1 939
À la clôture de l'exercice		1 512	1 655
Représentés par			
Trésorerie		34	64
Équivalents de trésorerie		1 478	1 591
		1 512	1 655
Informations supplémentaires sur les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles			
Intérêts encaissés pendant l'exercice		9 485	8 708
Intérêts payés pendant l'exercice		8 748	8 183
Impôt sur le résultat payé pendant l'exercice		1 285	1 358

Les notes complémentaires font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes complémentaires aux états financiers consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

1. Informations sur la Société

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL, Société, nous, notre ou nos) est une société d'État canadienne créée en 1946, par suite de l'adoption de la Loi sur la *Société canadienne d'hypothèques et de logement* (Loi sur la SCHL), afin de respecter les dispositions de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). Elle est également assujettie à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* (LGFP), en raison de sa désignation à la partie I de l'annexe III. La SCHL est une société d'État mandataire qui appartient exclusivement au gouvernement du Canada (gouvernement). Notre Bureau national est situé au 700, chemin Montréal, Ottawa (Ontario) Canada, K1A 0P7.

En vertu de la LNH, notre mandat consiste à favoriser la construction, la réparation et la modernisation de logements ainsi que l'amélioration des conditions de vie et de logement. En matière de financement de l'habitation, la LNH a pour objet de promouvoir l'abordabilité et le choix en matière d'habitation, de favoriser l'accès à des sources de financement de l'habitation ainsi que la concurrence et l'efficacité dans ce domaine, d'assurer la disponibilité de fonds suffisants pour l'habitation et de contribuer à l'essor du secteur de l'habitation. De plus, nous voulons atteindre les objectifs qui suivent en offrant de l'assurance prêt hypothécaire, en appliquant des programmes de titrisation ainsi qu'en administrant le cadre juridique des obligations sécurisées canadiennes : a) favoriser le fonctionnement efficace et la compétitivité du marché du financement de l'habitation, b) favoriser et soutenir la stabilité du système financier, notamment le marché de l'habitation et c) tenir dûment compte de nos risques de perte. Nous nous acquittons de notre mandat dans le cadre de nos secteurs à présenter : programmes de logement (PL), assurance prêt hypothécaire (APH) et titrisation.

Dans les Comptes publics du Canada, notre résultat net consolidé annuel réduit le déficit annuel du gouvernement, et nos résultats non distribués consolidés et notre cumul des autres éléments du résultat global (CAERG) consolidé réduisent le déficit accumulé du gouvernement.

En tant que société d'État, nous avons reçu les directives suivantes en vertu de l'article 89 de la LGFP et nous nous y conformons :

- C.P. 2008-1598, nous demandant de prendre en considération l'intégrité personnelle de ceux à qui nous consentons des prêts ou offrons des avantages;
- C.P. 2014-1380, nous demandant d'assurer un partage à parts égales des coûts des services rendus entre les employés et l'employeur pour les cotisations aux régimes de retraite de tous les participants;
- C.P. 2015-1106, nous demandant d'harmoniser nos politiques, lignes directrices et pratiques relatives aux dépenses de voyages, d'accueil, de conférences et d'événements avec ceux du Secrétariat du Conseil du Trésor (SCT) du Canada, d'une manière qui est conforme à nos obligations légales.

2. Mode de préparation et information significative sur les méthodes comptables

Mode de préparation

Nos états financiers consolidés ont été préparés conformément aux normes IFRS de comptabilité publiées par l'International Accounting Standards Board (IASB). Nous avons appliqué les mêmes méthodes comptables de la même manière pour toutes les périodes présentées.

Les présents états financiers consolidés ont été approuvés par le Conseil d'administration le 26 mars 2026.

Base d'évaluation

Nos états financiers consolidés ont été établis sur la base de continuité d'exploitation au coût historique, sauf en ce qui concerne les éléments suivants indiqués dans le bilan consolidé :

- les actifs financiers désignés à la juste valeur par le biais du résultat net (JVRN), les actifs financiers désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global (JVAERG) et les passifs désignés à la JVRN sont évalués à la juste valeur;
- les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur;
- le passif des contrats d'assurance est évalué à la valeur actuelle;
- L'actif et le passif au titre des prestations déterminées – avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisé à la valeur actualisée de l'obligation au titre des prestations déterminées, déduction faite de la juste valeur de l'actif des régimes.

Monnaie fonctionnelle

Nos états financiers consolidés sont présentés en millions de dollars canadiens, soit notre monnaie fonctionnelle, à moins d'avis contraire.

Information significative sur les méthodes comptables

L'information significative sur les méthodes comptables appliquées pour la préparation de nos états financiers consolidés est résumée ci-dessous.

Mode de consolidation

Nous consolidons nos comptes et ceux de la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) puisque nous en contrôlons les activités, comme il est décrit à la note 4.

Les soldes et transactions intersectoriels ont été éliminés.

Conversion des monnaies étrangères

Les actifs et passifs monétaires libellés en monnaies étrangères sont convertis en dollars canadiens aux taux de change en vigueur à la date de clôture. Les gains et pertes de change découlant de la conversion des soldes libellés en monnaies étrangères sont comptabilisés dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers. Les achats et ventes de titres étrangers et les produits de placements qui en découlent sont convertis en dollars canadiens au taux de change en vigueur à la date de règlement de la transaction.

Financement public et dépenses des programmes de logement

Financement public

Le financement public est comptabilisé s'il existe une assurance raisonnable qu'il sera perçu et que l'ensemble des modalités qui s'y rattachent seront remplies. Cela se produit généralement lorsque le prestataire répond à des critères particuliers du programme qui nous permettent de présenter la demande de règlement connexe au gouvernement.

Le financement public qui a été acquis, mais n'a pas encore été reçu, est inclus dans les montants à recevoir du gouvernement du Canada.

Dépenses des programmes de logement

Les dépenses des programmes de logement sont comptabilisées selon la comptabilité d'exercice et celles qui sont engagées, mais qui n'ont pas encore été payées, sont incluses dans les créditeurs et autres passifs.

Les coûts de mise en œuvre des programmes de logement sont inclus dans les charges opérationnelles.

Assurance prêt hypothécaire

Classement des contrats d'assurance

Nous acceptons un risque d'assurance important dans le cadre de l'émission de nos contrats d'assurance prêt hypothécaire, car le prêteur fait face à de l'incertitude en ce qui concerne le défaut éventuel d'un emprunteur de rembourser le prêt hypothécaire et, par conséquent, nous verse une prime d'assurance prêt hypothécaire pour nous transférer le risque d'assurance. Notre exposition à ce risque, qui représente le solde hypothécaire non remboursé moins le prix de vente estimatif de la propriété assurée, constitue la base de nos tranches de couverture aux fins de la comptabilisation de la marge sur services contractuels (MSC).

Auto-assurance

Pour certains programmes de logement, nous recevons une prime liée à un contrat d'assurance dans lequel nous sommes le prêteur pour une partie de la durée du prêt assuré. Pendant la période où nous sommes le prêteur, nous nous auto-assurons et, par conséquent, il n'y a pas de contrat d'assurance, car nous ne sommes pas exposés à un risque d'assurance important. Les primes connexes sont exigibles à l'établissement du contrat d'assurance, et sont différées et incluses dans les primes et droits non acquis. Les primes non acquises sont comptabilisées dans les produits et sont inscrites au poste des primes et droits acquis au cours de la période couverte par le contrat d'auto-assurance, selon des facteurs d'acquisition des primes qui reflètent les volumes historiques des nouvelles demandes de règlement.

Pendant la période d'auto-assurance, nous comptabilisons une provision pour règlements engagés dans les créditeurs et autres passifs. La provision correspond au montant estimé des règlements attendus, déduction faite du produit qui devrait être tiré de la vente des propriétés immobilières, relativement aux défauts couverts dans le cadre des contrats d'assurance et survenus au plus tard à la date de clôture. Cette provision comprend les demandes de règlement au titre de sinistres survenus mais non déclarés (DSND), les demandes de règlement au titre de sinistres survenus mais insuffisamment déclarés (DSID) et les demandes de règlement en cours de traitement (DRCT). La provision est calculée en tenant compte de la valeur temporelle de l'argent et en prévoyant une marge précise pour écarts défavorables. Une variation de la provision pour règlements estimée est comptabilisée en tant qu'autres produits ou pertes au cours de la période où ils sont engagés.

Lorsque nous ne sommes plus le prêteur, il n'y a plus d'auto-assurance, car nous acceptons un risque d'assurance important de la part du titulaire du contrat à ce stade. Par conséquent, la valeur comptable des primes et droits non acquis pour le contrat d'auto-assurance est décomptabilisée et incluse en tant que transfert de prime pour le contrat d'assurance nouvellement comptabilisé. Si le montant de la prime transférée est inférieur aux flux de trésorerie d'exécution du contrat d'assurance, une perte est comptabilisée immédiatement dans les charges afférentes aux activités d'assurance. Si la différence entraîne un gain, ce gain fera partie de la MSC qui sera réalisée pendant la période de couverture restante du contrat d'assurance.

Comptabilisation

Nous comptabilisons les groupes de contrats d'assurance à compter de la date la plus rapprochée entre la réception de la prime d'assurance prêt hypothécaire et le moment où le contrat est déclaré comme étant en vigueur par le prêteur. En effet, il s'agit du moment le plus tôt où nous avons une obligation de fond de fournir au prêteur une couverture pour le risque d'assurance.

Limites du contrat

Nous évaluons nos groupes de contrats d'assurance en fonction de tous les flux de trésorerie inclus dans les limites de nos contrats d'assurance. Les flux de trésorerie directement liés à l'exécution de nos contrats d'assurance comprennent les primes, les droits, les flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance, les demandes de règlement et les autres charges afférentes aux activités d'assurance, ainsi que les recouvrements estimatifs sur jugement auprès des emprunteurs. Nos limites contractuelles prennent effet dès la réception de la prime d'assurance hypothécaire ou lorsque le prêteur déclare le contrat en vigueur. Nos limites contractuelles prennent fin lorsque le prêt hypothécaire assuré est résilié, soit par le remboursement du prêt hypothécaire, soit par le paiement d'une demande de règlement, soit lorsque certaines modifications sont apportées au prêt hypothécaire. Nous ne sommes pas en mesure de réévaluer le prix de nos contrats d'assurance prêt hypothécaire une fois qu'ils ont été souscrits.

Niveau de regroupement

Nous regroupons nos contrats d'assurance en portefeuilles qui présentent des risques semblables et en fonction de la façon dont nous les gérons. Nos trois principaux produits, l'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité, l'assurance de portefeuille et l'assurance pour immeubles collectifs résidentiels, sont exposés au même risque, à savoir le risque de défaut de l'emprunteur. Cependant, chacun de nos produits est géré séparément, avec une tarification et une conception de produits uniques pour atteindre les objectifs opérationnels et stratégiques.

Nos portefeuilles sont ensuite divisés en trois catégories en fonction de la rentabilité attendue à l'établissement du contrat d'assurance :

- les contrats qui, au moment de la comptabilisation initiale, ont peu de chance de devenir déficitaires par la suite;
- les contrats déficitaires au moment de la comptabilisation initiale;
- les autres contrats du portefeuille.

Chaque groupe de contrats d'assurance est ensuite regroupé par cohorte trimestrielle d'émission, ce qui représente le niveau auquel nos méthodes comptables de comptabilisation et d'évaluation sont appliquées. Pour en savoir plus sur les estimations utilisées pour regrouper nos contrats d'assurance, voir la note 4.

Comptabilisation initiale

Nous utilisons le modèle général d'évaluation pour évaluer le passif au titre de la couverture restante d'un groupe de contrats d'assurance à la valeur actuelle lors de la comptabilisation initiale comme étant le total des flux de trésorerie d'exécution estimatifs futurs.

Une MSC représentant le bénéfice non gagné qui doit être comptabilisé en tant que service est fournie en vertu de nos contrats d'assurance. Le passif au titre de la couverture restante représente notre obligation à l'égard des événements assurés à la date du bilan qui ne se sont pas encore produits. Il comprend toutes les rentrées et sorties de trésorerie futures attendues restantes en vertu de nos groupes de contrats d'assurance, y compris toute MSC.

Le passif au titre des règlements engagés représente notre obligation à l'égard des événements assurés qui se sont produits, y compris les événements assurés qui ont été engagés, mais pour lesquels il y a des demandes de règlement en cours de traitement, des demandes de règlement au titre des DSND et des DSID, et des recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs qui sont exigibles. Lors de la comptabilisation initiale, le passif au titre des règlements engagés devrait être nul, car aucun événement assuré important ne s'est produit.

Flux de trésorerie d'exécution

Les flux de trésorerie d'exécution estimatifs sont une estimation impartiale pondérée en fonction des probabilités et corrigée pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent et d'un ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers. Nous tenons compte de tous les renseignements raisonnables et justifiables disponibles à la date de présentation sans devoir engager de coûts ou d'efforts excessifs.

Les flux de trésorerie d'exécution de nos contrats d'assurance comprennent les éléments suivants :

Primes

Les primes d'assurance prêt hypothécaire sont exigibles lors de l'établissement du contrat d'assurance prêt hypothécaire. Elles donnent lieu à une MSC si elles sont supérieures aux flux de trésorerie d'exécution ou à un contrat déficitaire (perte lors de l'établissement du contrat d'assurance) si elles sont inférieures aux flux de trésorerie d'exécution. Tout remboursement de prime payé au cours de la période réduit la MSC ou augmente la perte sur contrats déficitaires.

Droits

Les droits de demande recouvrent une partie ou la totalité des coûts d'acquisition liés à l'émission de contrats d'assurance prêt hypothécaire pour les prêts visant des immeubles collectifs résidentiels. Ils sont traités de la même façon que les primes d'assurance prêt hypothécaire lors de la comptabilisation initiale.

Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance

Les flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance sont composés des éléments suivants :

- les coûts d'émission des polices, comme les charges internes liées aux salaires et au personnel qui sont directement attribuables à la souscription des contrats d'assurance;
- les droits payés au gouvernement du Canada en guise d'indemnisation pour les risques liés à l'assurance prêt hypothécaire. Les droits sont égaux à 3,25 % des primes souscrites pendant la période pour tous les contrats d'assurance et à une tranche supplémentaire de 0,1 % pour les nouveaux contrats d'assurance de portefeuille souscrits pendant la période;
- l'affectation des frais généraux fixes et variables liés aux salaires et aux avantages sociaux pour les différents services internes qui sont directement attribuables à la souscription de nos contrats d'assurance.

Les flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance réduisent la MSC ou augmentent la perte lors de l'établissement du passif des contrats d'assurance. Ils sont par la suite amortis sur la période de couverture attendue de nos contrats d'assurance en utilisant les mêmes tranches de couverture utilisées pour comptabiliser la MSC avec des montants compensatoires égaux pour les produits des activités d'assurance et les charges afférentes aux activités d'assurance au cours de la période.

Nous ne comptabilisons pas un actif distinct pour les flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance, car tous les flux de trésorerie importants liés à l'acquisition de produits d'assurance sont engagés au cours de la même période où les contrats d'assurance sont émis et réalisés.

Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance

Nos demandes de règlement et autres charges liées à l'administration de l'assurance sont composées des éléments suivants :

- les demandes de règlement d'assurance prêt hypothécaire attendues lorsque le solde du prêt assuré, les intérêts courus et les autres coûts de règlement dépassent le prix de vente attendu de la propriété assurée;
- les frais de traitement ou d'administration des demandes de règlement;
- l'affectation des frais généraux fixes et variables qui sont directement attribuables à l'exécution de nos contrats d'assurance.

Le montant attendu des demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance est inclus dans les flux de trésorerie d'exécution du passif au titre de la couverture restante lors de la comptabilisation initiale d'un groupe de contrats d'assurance, et réduit la MSC ou augmente la perte sur un groupe de contrats d'assurance déficitaires.

Recouvrements estimatifs sur jugement auprès des emprunteurs

Nous estimons les recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs liés aux demandes de règlement payées à l'aide des données et hypothèses historiques relativement aux recouvrements sur jugement auprès d'emprunteurs reçus dans le passé. Les recouvrements estimatifs sur jugement auprès des emprunteurs sont inclus dans les flux de trésorerie d'exécution du passif au titre de la couverture restante lors de la comptabilisation initiale d'un groupe de contrats d'assurance, et augmentent la MSC ou réduisent la perte sur un groupe de contrats d'assurance déficitaires.

Évaluation subséquente

À la fin de la période, nous évaluons la MSC en tant que bénéfice non gagné lié à un groupe de contrats d'assurance qui n'a pas été comptabilisé, puisqu'il concerne les services futurs à fournir.

Pour un groupe de contrats d'assurance, la valeur comptable de la MSC à la fin de la période de présentation de l'information financière est égale à la valeur comptable au début de la période ajustée en fonction de ce qui suit :

- les effets des nouveaux contrats émis au cours de la période;
- les intérêts courus sur la valeur comptable de la MSC pendant la période, évalués aux taux d'actualisation lors de la comptabilisation initiale;
- les variations des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur dans la mesure où elles ne créent pas une composante de perte, ou que ces variations sont affectées à des composantes de perte existantes;
- le montant comptabilisé comme produit des activités d'assurance correspondant à la couverture prévue dans nos contrats d'assurance au cours de la période, déterminé par l'affectation de la MSC restante à la fin de la période de présentation de l'information financière sur les tranches de couverture actuelles et futures.

Les variations des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur qui modifient la MSC comprennent ce qui suit :

- les variations des estimations de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs du passif au titre de la couverture restante, à l'exception de celles relatives à la valeur temporelle de l'argent;
- les variations de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers liés au service futur.

Les ajustements susmentionnés apportés à la MSC, y compris la désactualisation des intérêts, sont évalués aux taux d'actualisation immobilisés déterminés lors de la comptabilisation initiale des groupes de contrats d'assurance.

À chaque période de présentation de l'information financière, nous réduisons les flux de trésorerie d'exécution du passif au titre de la couverture restante pour les demandes de règlement attendues au cours de la période et augmentons le passif au titre des règlements engagés pour l'estimation des règlements engagés. Cette approche augmente à la fois nos produits des activités d'assurance et nos charges afférentes aux activités d'assurance. La libération du passif au titre de la couverture restante et le passif au titre des règlements engagés comptabilisé ne correspondront pas. En effet, il y aura un écart entre les demandes de règlement attendues de la période de présentation de l'information financière précédente et l'estimation des règlements engagés au cours de la période. Il y aura aussi un rajustement en fonction du risque le plus faible du passif au titre des règlements engagés, car le risque d'incertitude quant au montant et au calendrier des flux de trésorerie est plus faible.

Nous évaluons la valeur comptable d'un groupe de contrats d'assurance à la fin de chaque période de présentation de l'information financière comme la somme de ce qui suit :

- le passif au titre de la couverture restante, à l'exclusion des composantes de perte, qui comprennent les flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur, affecté au groupe à cette date et la MSC du groupe à cette date;
- le passif au titre de la couverture restante en ce qui concerne les composantes des pertes;
- le passif au titre des règlements engagés, qui comprend les flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service courant et le service passé, affecté au groupe de contrats d'assurance à cette date.

Les variations du passif au titre des règlements engagés portant sur le service courant ou le service passé sont comptabilisées dans les charges afférentes aux activités d'assurance au cours de la période. Pour savoir comment le passif au titre des règlements engagés est déterminé, voir la note 4.

Produits des activités d'assurance

Le montant du produit des activités d'assurance comptabilisé au cours de la période correspond à la couverture d'assurance prévue dans nos contrats d'assurance pour la période.

Le produit des activités d'assurance comptabilisé pendant la période pour un groupe de contrats d'assurance est composé des éléments suivants :

- les règlements engagés et autres charges afférentes aux activités d'assurance attendus, à l'exclusion de tout montant affecté à la composante de perte du passif au titre de la couverture restante;
- la variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers, à l'exclusion de tout montant affecté à la composante de perte du passif au titre de la couverture restante;
- la MSC à comptabiliser pour la couverture fournie;
- le recouvrement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance.

Contrats déficitaires et composantes des pertes

S'il y a un groupe de contrats d'assurance déficitaires lors de la comptabilisation initiale, une perte est immédiatement comptabilisée dans les charges afférentes aux activités d'assurance. Il n'y aura donc aucune MSC pour le groupe et la valeur comptable du passif des contrats d'assurance correspondra aux flux de trésorerie d'exécution. Une composante de perte pour le passif au titre de la couverture restante est comptabilisée, représentant l'excédent des flux de trésorerie d'exécution au-delà des rentrées de trésorerie.

La composante de perte est libérée en fonction d'une affectation systématique des variations subséquentes des flux de trésorerie d'exécution au niveau des éléments suivants :

- la composante de perte;
- le passif au titre de la couverture restante, à l'exclusion de la composante de perte.

Les variations subséquentes des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service courant représentent la libération des règlements engagés attendus ainsi que de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers. La composante de perte est également mise à jour pour tenir compte des variations subséquentes des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur. Les variations des flux de trésorerie d'exécution en ce qui concerne le service futur peuvent faire augmenter ou diminuer la composante de perte, ou encore la rendre nulle, ce qui entraînerait une MSC.

L'affectation systématique des variations subséquentes de la composante de perte fait que les montants totaux affectés à la composante de perte sont nuls à la fin de la période de couverture des groupes de contrats d'assurance. Nous avons défini l'affectation systématique comme le pourcentage relatif de la composante de perte au début de la période par rapport au passif total au titre de la couverture restante au taux d'actualisation initial.

Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers

Nous ventilons l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers entre le produit des activités d'assurance et les charges afférentes aux activités d'assurance. L'incidence de la valeur temporelle de l'argent est incluse dans les charges afférentes aux activités d'assurance. Voir la note 4 pour de plus amples renseignements sur les estimations et les hypothèses utilisées pour calculer l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers.

Charges afférentes aux activités d'assurance – taux d'actualisation

Les charges liées au financement de l'assurance reflètent la variation de la valeur comptable de nos groupes de contrats d'assurance découlant de l'effet et des variations de la valeur temporelle de l'argent.

Nous ventilons les charges liées au financement de l'assurance dans le passif de nos contrats d'assurance entre le revenu et les autres éléments du résultat global (AERG). L'incidence de la variation des taux d'actualisation sur la valeur du passif de nos contrats d'assurance est reflétée dans les charges afférentes aux activités d'assurance, dans les AERG, afin de réduire au minimum les non-concordances comptables entre la comptabilisation des actifs financiers et du passif des contrats d'assurance. Les actifs financiers couvrant le passif de nos contrats d'assurance sont principalement évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

Nous affectons systématiquement le total des charges liées au financement de l'assurance sur la durée du groupe de contrats d'assurance au revenu en utilisant les taux d'actualisation déterminés lors de la comptabilisation initiale du groupe de contrats d'assurance. Voir la note 4 pour de plus amples renseignements sur les estimations et les hypothèses utilisées pour déterminer les taux d'actualisation.

Décomptabilisation et modification des contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont décomptabilisés lorsque les droits et obligations liés au contrat d'assurance sont acquittés ou si les modalités sont modifiées d'une manière qui change considérablement l'évaluation du contrat d'assurance si les nouvelles modalités avaient toujours existé. Lorsque les critères de décomptabilisation sont respectés, le contrat initial est décomptabilisé et un nouveau contrat fondé sur les modalités modifiées est comptabilisé. Si la modification n'entraîne pas de décomptabilisation, elle est traitée comme un changement aux estimations des flux de trésorerie d'exécution.

Cautionnements de paiement périodique

Classement

En vertu d'un contrat de cautionnement, l'émetteur doit rembourser le titulaire qui subit une perte en raison du défaut d'un débiteur de faire un paiement au moment opportun. Nous classons le cautionnement de paiement périodique sur les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) comme étant un contrat de cautionnement. Un tel contrat demeure en vigueur jusqu'à ce que tous les droits et obligations s'éteignent ou échoient.

Comptabilisation et évaluation

Les droits de cautionnement de paiement périodique et les droits de demande sont comptabilisés initialement dans les primes et droits non acquis à la juste valeur (la prime perçue). Ils sont évalués ensuite au plus élevé des montants suivants : i) le montant comptabilisé initialement moins l'amortissement des produits tirés des droits de demande et de cautionnement et ii) le montant de la provision pour pertes de crédit attendues. Les droits sont comptabilisés dans les primes et droits acquis selon la méthode linéaire sur la durée attendue (habituellement la durée contractuelle) des TH LNH ou OHC connexes. Tous les droits sont perçus dans les cinq jours ouvrables suivant la date de la facturation.

Droits de cautionnement pour risques courus du gouvernement du Canada

Nous payons des droits de cautionnement au gouvernement du Canada chaque année en guise d'indemnisation pour son exposition aux risques découlant du cautionnement de paiement périodique. Ces droits sont différés dans les débiteurs et autres actifs à l'émission du cautionnement, et ils sont amortis dans les charges opérationnelles selon la méthode linéaire pendant la période visée par le cautionnement de paiement périodique. Ces droits sont égaux à 0,075 % des émissions d'OHC.

Instruments financiers

Classement et évaluation des titres de créance

Le classement et l'évaluation des titres de créance sont fondés sur le modèle opérationnel de gestion de l'actif et sur le fait ou non que les flux de trésorerie contractuels ne soient que des paiements de capital et d'intérêts.

Analyse du modèle opérationnel

Le modèle opérationnel reflète comment nous gérons l'actif pour générer des flux de trésorerie. Il importe de savoir si l'objectif est de percevoir uniquement des flux de trésorerie contractuels ou à la fois des flux de trésorerie contractuels et des flux de trésorerie découlant de la cession d'actifs.

Nous évaluons notre modèle opérationnel à un niveau qui reflète la manière dont nos instruments financiers sont gérés pour atteindre nos objectifs opérationnels. Cette analyse commence au niveau des secteurs opérationnels et, le cas échéant, est effectuée par sous-portefeuille d'instruments financiers gérés de concert dans le cadre d'une activité particulière afin d'atteindre des objectifs commerciaux communs. Nous effectuons l'analyse de notre modèle opérationnel sur la base des principaux critères suivants :

- les objectifs stratégiques du modèle opérationnel et la manière dont ces objectifs sont mis en pratique;
- la manière dont le rendement du modèle opérationnel est évalué et communiqué aux principaux dirigeants;
- les risques affectant le rendement du modèle opérationnel et la manière dont nous gérons ces risques. Parmi les principaux risques, mentionnons les risques de marché, de crédit et de liquidité, qui sont décrits en détail, respectivement, dans les notes 18, 19 et 20;
- la rémunération des gestionnaires du modèle opérationnel;
- la fréquence, la valeur et le calendrier de l'historique des activités de cession et les attentes relatives aux activités de cession futures.

Évaluation des paiements qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts

Nous évaluons la nature des flux de trésorerie de nos titres de créance, à savoir s'ils répondent aux critères des paiements de capital et d'intérêts uniquement, en fonction des modalités contractuelles de l'actif. Pour cette évaluation, nous définissons le capital comme étant la juste valeur de l'actif lors de la comptabilisation initiale et les intérêts comme étant la contrepartie pour la valeur temporelle de l'argent, le risque de crédit de la transaction et d'autres risques et coûts liés aux activités d'octroi de prêts, ainsi qu'une marge bénéficiaire.

Les modalités contractuelles qui entraînent un risque ou une volatilité des flux de trésorerie contractuels d'une manière incompatible avec une convention de prêt de base ne correspondent pas à des paiements de capital et d'intérêts uniquement.

Classement et évaluation des instruments financiers

La comptabilisation à la date du règlement s'applique aux achats et ventes d'actifs et de passifs financiers, et les gains et pertes réalisés sur les ventes sont comptabilisés selon le coût moyen pondéré. Le tableau qui suit présente une description de nos instruments financiers, leur désignation en vertu de l'IFRS 9 et les critères de classement.

Classement	Instruments financiers (activités) ¹	Description	Critères et traitement comptable
Actifs financiers classés au coût amorti	Trésorerie et équivalents de trésorerie (PL, APH, PT)	Placements très liquides, dont la durée à l'échéance est d'au plus 98 jours à compter de la date d'achat, qui sont facilement convertibles en un montant connu, dont le risque de variation de la valeur est négligeable, et qui sont détenus pour répondre à des besoins de liquidité à court terme.	Les actifs financiers sont classés au coût amorti si nous les détenons dans le but de recueillir des flux de trésorerie contractuels qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts. Ils sont initialement évalués à la juste valeur majorée des coûts de transaction, puis au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite d'une provision pour pertes de crédit attendues.
	Titres acquis dans le cadre de conventions de revente (prise en pension) (PL, APH)	Achats de titres, habituellement des bons du Trésor ou des obligations du gouvernement, qui doivent être revendus au vendeur initial à court terme à un prix et une date préétablis.	Les produits d'intérêts sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif dans les produits d'intérêts pour les activités des programmes de logement et de titrisation (prêts liés au Programme des OHC et au PAPHA), et dans les produits de placements pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation (trésorerie).
	Intérêts courus à recevoir (PL, APH, PT)	Produits d'intérêts sur les actifs financiers, mais pas encore perçus.	
	Valeurs mobilières (PL)	Titres de créance fédéraux, provinciaux, souverains et de sociétés.	Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers pour les activités des programmes de logement et les activités d'assurance prêt hypothécaire.
	Prêts – Programme des OHC et Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA) (PT)	Montants à recevoir des institutions financières canadiennes à la suite de la vente de leurs droits de bénéficiaire dans des TH LNH à la FCH (pour le Programme des OHC) ou à la SCHL (pour le PAPHA).	Les gains et pertes découlant de la décomptabilisation sont comptabilisés directement dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers, avec les gains et pertes de change.
	Prêts liés aux programmes d'octroi de prêts (PL)	Prêts non couverts économiquement dans le cadre de nos activités des programmes de logement.	Pour certains prêts initiés entre 1946 et 1984 en vertu des dispositions de la LNH, les pertes d'intérêts découlant du fait que les prêts portent intérêt à des taux inférieurs à ceux exigés sur les emprunts connexes sont recouvrées au moyen du financement public. Pour évaluer la juste valeur de ces prêts lors de la comptabilisation initiale, nous présumons que nous continuerons d'obtenir du financement public à l'avenir.
	Prêts (APH)	Prêts hypothécaires ou prêts (sauvetages) qui bénéficient de mesures de gestion des cas de défaut offertes dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire afin de permettre aux emprunteurs de surmonter leurs difficultés financières.	

¹ Activités pour lesquelles nous détenons les instruments financiers : programmes de logement (PL), assurance prêt hypothécaire (APH) ou titrisation (PT).

Classement	Instruments financiers (activités) ¹	Description	Critères et traitement comptable
Titres de créance désignés à la JVAERG	Trésorerie et équivalents de trésorerie (APH, PT)	Placements très liquides, dont la durée à l'échéance est d'au plus 98 jours à compter de la date d'achat, qui sont facilement convertibles en un montant connu, dont le risque de variation de la valeur est négligeable, et qui sont détenus pour répondre à des besoins de liquidité à court terme.	Les actifs financiers sont classés à la JVAERG si nous les détenons dans le but de recueillir des flux de trésorerie contractuels ou de vendre des actifs qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts. Initialement comptabilisé à la juste valeur majorée des coûts de transaction, puis évalués à la juste valeur. Les gains et pertes latents découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans les AERG jusqu'à ce que l'actif soit décomptabilisé, auquel cas ces gains et pertes cumulés sont reclassés du cumul des AERG aux gains (pertes) nets sur les instruments financiers. Les gains (pertes) de change latents sont imputés aux gains (pertes) nets sur les instruments financiers.
	Placements en valeurs mobilières – Titres de créance (APH, PT)	Titres de créance fédéraux, provinciaux, souverains et de sociétés.	Les produits d'intérêts sont comptabilisés selon la méthode du taux d'intérêt effectif dans les produits de placements. La provision cumulée pour pertes de crédit attendues sur les actifs financiers désignés à la JVAERG est comptabilisée dans les AERG et ne réduit pas la valeur comptable de l'actif financier. La variation de la provision pour pertes de crédit attendues est comptabilisée dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers.

¹ Activités pour lesquelles nous détenons les instruments financiers : programmes de logement (PL), assurance prêt hypothécaire (APH) ou titrisation (PT).

Classement	Instruments financiers (activités) ¹	Description	Critères et traitement comptable
Actifs financiers désignés à la JVRN	Équivalents de trésorerie, prêts, placements en valeurs mobilières désignés à la JVRN (PL)	En ce qui concerne certains portefeuilles de prêts et emprunts connexes initiés avant août 2016, des instruments dérivés sont utilisés dans le cadre des activités des programmes de logement pour gérer les risques de refinancement et de réinvestissement ainsi que la non-concordance des échéances entre les encaissements provenant des actifs et les décaissements affectés aux passifs. Ces actifs qui sont désignés à la JVRN font partie de la structure de couverture des activités d'octroi de prêts.	Les actifs financiers sont classés à la JVRN s'ils ne répondent pas aux critères de classification des actifs financiers au coût amorti ou à la JVAERG. Ils comprennent également les instruments dérivés ou les instruments financiers qui ont été irrévocablement désignés à la JVRN lors de la comptabilisation initiale afin d'éliminer ou de réduire considérablement une non-concordance comptable qui découlerait autrement de leur non-désignation dans cette classe. Initialement comptabilisés, puis évalués à la juste valeur. Les gains et pertes latents découlant des variations de la juste valeur et les gains et pertes réalisés sur cession sont imputés aux gains (pertes) nets sur les instruments financiers.
	Instruments dérivés – Swaps d'intérêts (PL), contrats de change (APH) et instrument dérivé de prêt de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété (IAPP) (PL)	Les swaps d'intérêt sont utilisés dans notre structure de couverture des activités d'octroi de prêts. Les contrats de change sont utilisés pour atténuer les risques de change liés aux titres de créance libellés en dollars américains. L'instrument dérivé de prêt de l'IAPP est utilisé pour comptabiliser un compte créditeur ou débiteur à l'égard du gouvernement du Canada lorsqu'il y a des gains ou des pertes sous-jacents sur les prêts.	Les coûts de transaction sont comptabilisés dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers à mesure qu'ils sont engagés. Les produits d'intérêts et les produits de dividendes sont comptabilisés dans les produits de placements dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire. Les produits d'intérêts des programmes de logement sont comptabilisés dans les produits d'intérêts.
	Placements en valeurs mobilières – Parts dans une société en commandite (APH)	Placements en titres de capitaux propres des fiducies de placement immobilier canadiennes. Obligatoirement désignés à la JVRN.	Les pertes de crédit attendues ne sont pas comptabilisées sur les instruments financiers désignés à la JVRN.
	Placements en valeurs mobilières – Titres de créance (APH)	Certains titres adossés à des créances mobilières dont les flux de trésorerie contractuels ne donnent pas lieu à des flux de trésorerie qui sont uniquement des paiements de capital et d'intérêts.	
	Prêts (PL, APH)	Les prêts, y compris ceux assortis de clauses d'ajustement des intérêts, ceux pour lesquels nous prévoyons recouvrer seulement la valeur de la sûreté sous-jacente et ceux qui sont couverts économiquement.	
Passifs financiers désignés à la JVRN	Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts (PL)	Emprunts couverts économiquement dans le cadre de notre structure de couverture des activités d'octroi de prêts. Un passif financier peut être irrévocablement désigné à la JVRN au moment de la comptabilisation initiale si cela élimine ou réduit considérablement une non-concordance comptable, ou si son rendement est évalué à la juste valeur conformément aux politiques de gestion des risques.	Les gains et pertes latents découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers, à l'exception des variations de la juste valeur attribuable à notre propre risque de crédit pour les passifs financiers désignés à la JVRN. Ces changements sont comptabilisés dans les autres éléments du résultat global, sauf si cela entraîne une non-concordance comptable, auquel cas l'intégralité de la variation de la juste valeur est inscrite dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers.

¹ Activités pour lesquelles nous détenons les instruments financiers : programmes de logement (PL), assurance prêt hypothécaire (APH) ou titrisation (PT).

Classement	Instruments financiers (activités) ¹	Description	Critères et traitement comptable
Passifs financiers classés au coût amorti	Intérêts courus à payer (PL, PT)	Charges d'intérêts engagées sur les emprunts et autres obligations financières mais pas encore payées.	Les passifs financiers sont classés au coût amorti, sauf s'ils ont été désignés à la JVRN. Ils sont initialement comptabilisés à la juste valeur majorée des coûts de transaction, puis évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, et les charges d'intérêts sont comptabilisées dans les charges d'intérêts pour les activités des programmes de logement et de titrisation et dans les produits de placements pour les activités d'assurance prêt hypothécaire.
	Emprunts liés au Programme des OHC (PT)	Obligations sans amortissement et portant intérêt, qui sont émises par la FCH et cautionnées par la SCHL. D'autres informations sur les OHC sont fournies après le présent tableau.	
	Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts (PL)	Emprunts contractés afin de financer des prêts liés aux activités des programmes de logement qui ne font pas partie de la structure de couverture des activités d'octroi de prêts.	
	Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHA (PT)	Emprunts amortis servant à financer les prêts aux termes du PAPHA.	
	Titres vendus dans le cadre de conventions de rachat (APH)	Ventes de titres et engagement à les racheter auprès de l'acquéreur initial à court terme à un prix et une date préétablis. Les titres vendus sont donnés en garantie et présentés comme des placements dans le bilan consolidé. Le produit tiré de ces conventions peut être conservé aux fins de liquidité ou être investi dans des conventions de revente ou des équivalents de trésorerie dans le but de générer des produits additionnels.	

¹ Activités pour lesquelles nous détenons les instruments financiers : programmes de logement (PL), assurance prêt hypothécaire (APH) ou titrisation (PT).

Évaluation initiale des instruments financiers

Lorsque la juste valeur d'un instrument financier à la comptabilisation initiale diffère de son prix de transaction, nous comptabilisons le gain ou la perte qui en résulte comme suit :

Lorsque la juste valeur de l'instrument est déterminée à l'aide de données observables importantes, nous comptabilisons immédiatement le gain ou la perte dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers et, par la suite, nous l'amortissons dans les produits d'intérêts (pour les prêts) ou les charges d'intérêts (pour les emprunts) selon la méthode du taux d'intérêt effectif. C'est le cas pour tous les fonds que nous empruntons du gouvernement pour les programmes d'octroi de prêts dans le cadre du Programme d'emprunt des sociétés d'État (PESE), ainsi que pour certains prêts des programmes d'octroi de prêts. Voir la note 17 pour de plus amples renseignements.

Lorsque la juste valeur de l'instrument est déterminée à l'aide de données non observables importantes, nous reportons et amortissons le gain ou la perte dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers et les produits d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif. C'est le cas pour certains prêts des programmes d'octroi de prêts. Voir la note 17 pour de plus amples renseignements.

Évaluation des pertes de crédit attendues

Les pertes de crédit attendues s'entendent de l'écart entre les flux de trésorerie contractuels payables en vertu du contrat et les flux de trésorerie que nous prévoyons recevoir (insuffisance de fonds), actualisés au taux d'intérêt effectif initial (ou le taux d'intérêt effectif ajusté en fonction du crédit pour les actifs dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation). Les pertes de crédit attendues représentent la moyenne pondérée des pertes de crédit attendues, qui est déterminée en évaluant une gamme de résultats possibles à l'aide d'informations raisonnables et justifiables sur les événements antérieurs ainsi que sur la conjoncture économique actuelle et future, selon les prévisions.

Nous utilisons un modèle de dépréciation pour déterminer la provision pour pertes de crédit attendues sur nos titres de créance classés au coût amorti ou désignés à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global et nos contrats de cautionnement. Nous déterminons la provision pour pertes de crédit attendues lors de la comptabilisation initiale de l'instrument financier (ou à la date à laquelle nous devenons partie à un cautionnement), provision qui est mise à jour à chaque date de clôture pendant la durée de l'instrument financier.

La provision pour pertes de crédit attendues est fondée sur les pertes de crédit attendues pendant la durée de l'instrument financier (pertes de crédit attendues sur la durée), sauf s'il n'y a pas eu d'augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, auquel cas la provision pour pertes de crédit attendues est évaluée à un montant égal à la tranche des pertes de crédit attendues sur la durée qui découlerait des défauts pouvant se produire dans les 12 mois (pertes de crédit attendues sur 12 mois). Le calcul des pertes de crédit attendues repose sur trois grandes variables : la probabilité de défaut, la perte en cas de défaut et le risque en cas de défaut.

- **Probabilité de défaut** : estimation ponctuelle de la probabilité de défaut pendant les 12 prochains mois (pertes de crédit attendues sur 12 mois) ou pendant la durée résiduelle de l'instrument financier (pertes de crédit attendues sur la durée). Nous déterminons les probabilités de défaut en mettant en correspondance les notations internes et les tableaux de probabilités de défaut ponctuelles, qui sont fondés sur des modèles statistiques dérivés d'un vaste ensemble de données de sociétés cotées.
- **Perte en cas de défaut** : pourcentage de la valeur comptable brute de l'instrument financier qui sera perdu en cas de défaut. Ce calcul est effectué en comparant l'écart entre les flux de trésorerie contractuels payables et ceux qui devraient être reçus, y compris la réalisation de la sûreté, à la valeur comptable brute.
- **Risque en cas de défaut** : valeur comptable brute de l'instrument financier à un moment donné, calculée comme étant la valeur actualisée de l'encours des flux de trésorerie contractuels selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les pertes de crédit attendues sont calculées à l'aide d'une approche fondée sur des scénarios où, pour chaque scénario, la probabilité de défaut, la perte en cas de défaut et le risque en cas de défaut sont projetés pour chaque risque à chaque date de flux de trésorerie pendant les 12 prochains mois (pertes de crédit attendues sur 12 mois) ou la durée résiduelle de l'instrument financier (pertes de crédit attendues sur la durée). Les éléments sont multipliés à chaque date future et actualisés au taux d'intérêt effectif initial jusqu'à la date de clôture, puis additionnés. Une moyenne pondérée des pertes de crédit attendues en fonction des probabilités est ensuite déterminée pour l'ensemble des multiples scénarios. Nous modélisons toutes les pertes de crédit attendues pour chacun des instruments financiers.

Augmentation importante du risque de crédit

Nous avons établi une politique visant à évaluer, à chaque date de clôture du bilan, si le risque de crédit d'un instrument financier a augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale (ou la date à laquelle nous devenons partie à un contrat de cautionnement). Sur la base de cette évaluation, nous regroupons les instruments financiers dans les catégories suivantes :

- **Stade 1** : Instruments financiers sans augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale. Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées sur 12 mois. Les pertes de crédit et les produits d'intérêts sont calculés en fonction de la valeur comptable brute de l'actif.
- **Stade 2** : Instruments financiers avec augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, mais non considérés comme étant dépréciés. Si, lors d'une période subséquente, le risque de crédit d'un instrument financier s'atténue au point où il n'y a plus d'augmentation importante du risque de crédit depuis la comptabilisation initiale, la provision pour pertes de crédit attendues est rétablie au stade 1. Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées sur la durée. Les pertes de crédit et les produits d'intérêts sont calculés en fonction de la valeur comptable brute de l'actif.
- **Stade 3** : Instruments qui sont considérés comme étant douteux, c'est-à-dire qu'un ou que plusieurs incidents influant défavorablement sur les flux de trésorerie futurs estimés sont survenus. Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées sur la durée.
- **Actifs dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation** – Instruments financiers qui sont dépréciés lors de la comptabilisation initiale. Les pertes de crédit attendues sont comptabilisées sur la durée.

Les produits d'intérêts sur les instruments financiers au stade 3 ou dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation sont calculés en fonction de la valeur comptable nette de l'actif, qui correspond à la valeur comptable brute, après déduction de la provision pour pertes.

Pour les instruments financiers qui présentent un faible risque de crédit à la date de clôture, nous avons appliqué l'exemption pour faible risque de crédit (stade 1) et nous avons présumé que le risque de crédit n'avait pas augmenté de manière importante depuis la comptabilisation initiale. Nous utilisons des notations internes fondées sur des évaluations internes de la solvabilité des contreparties à la date de clôture pour évaluer si l'instrument présente un faible risque de crédit. Pour les portefeuilles de placements gérés à l'externe, la notation de chaque instrument est fondée sur les cotes des agences de notation. Nous considérons qu'un instrument financier présente un faible risque de crédit lorsque notre notation interne est égale ou supérieure à BBB-. Notre politique de risque de crédit limite le montant des placements en titres de créance dont la notation de crédit est inférieure à BBB.

Nous appliquons un filet de sécurité en cas d'augmentation importante du risque de crédit de l'instrument financier si les paiements contractuels de la contrepartie sont en retard depuis plus de 30 jours.

Nous estimons qu'un instrument financier est en défaut aux fins du calcul des pertes de crédit attendues, et cette définition concorde parfaitement avec celle d'un actif déprécié, lorsqu'il répond aux critères énumérés ci-dessous :

- certaines données observables ont une incidence défavorable sur les flux de trésorerie futurs estimés, comme :
 - des difficultés financières importantes de l'émetteur;
 - l'octroi d'un nouveau prêt pour permettre à un emprunteur de surmonter ses difficultés financières;
 - la probabilité de faillite ou de restructuration financière de l'émetteur;
 - la disparition d'un marché actif en raison de difficultés financières;
- les paiements contractuels d'un emprunteur sont en retard depuis 90 jours.

Un instrument financier n'est plus réputé être déprécié lorsque tous les montants en souffrance, incluant les intérêts, ont été recouvrés et qu'il est déterminé que le capital et les intérêts sont intégralement recouvrables conformément aux modalités de la convention initiale de l'instrument financier. Nous radions les instruments financiers, en totalité ou en partie, par imputation à la provision pour pertes de crédit attendues si nous jugeons qu'il n'est pas réaliste d'envisager un recouvrement futur.

Prêts liés au Programme des OHC et au PAPHA

Aux termes du Programme des OHC et du PAPHA, les prêts reflètent les montants à recevoir des institutions financières canadiennes qui nous ont cédé leurs droits de bénéficiaire dans les TH LNH. Les prêts sont assortis d'une sûreté composée des contreparties de swap des TH LNH et des actifs de réinvestissement connexes uniquement dans le cas du Programme des OHC, acquis lors des transactions. Les TH LNH, les actifs de réinvestissement et les swaps représentent la seule source de remboursement des prêts et influent directement sur la probabilité qu'un défaut survienne. Notre évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit est donc fondée sur le risque de crédit de ces actifs de soutien. Les actifs de soutien sont détenus en notre nom et se limitent aux TH LNH, qui sont des blocs de prêts hypothécaires assurés, aux actifs de réinvestissement notés R-1 (élevé) ou AAA (dans le cadre du Programme des OHC seulement) et aux contreparties de swap ayant une notation d'au moins BBB+ (dans le cadre du Programme des OHC) ou A- (dans le cadre du PAPHA). Ainsi, nous présumons que tous les prêts accordés dans le cadre du Programme des OHC et du PAPHA présentent un faible risque de crédit, de sorte que nous avons appliqué l'exemption pour faible risque de crédit (stade 1). Nous ne comptabilisons pas non plus de pertes de crédit attendues distinctes pour ces prêts, car le risque de crédit découlant des prêts accordés dans le cadre du programme des OHC et du PAPHA est déjà reflété dans le risque de crédit des TH LNH et des cautionnements de paiement périodique des OHC. Ce sujet est abordé à la section Cautionnements.

Prêts liés aux activités des programmes de logement et d'assurance prêt hypothécaire

Nous présumons que les prêts assurés dans le cadre de nos activités d'assurance prêt hypothécaire ne présentent aucun risque de crédit puisqu'ils sont entièrement assurés. Les prêts dont la notation interne est égale ou supérieure à BBB- sont présumés présenter un faible risque de crédit et l'exemption pour faible risque de crédit a été appliquée (stade 1). Il s'agit de prêts octroyés à des municipalités, de prêts couverts par les provinces et territoires en vertu des modalités des ententes sur le logement social (ELS), et de prêts garantis par le gouvernement du Canada lorsque la notation des provinces ou territoires ou celle du gouvernement du Canada est prise en compte dans l'évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit. Pour les prêts couverts par les provinces et territoires, ce rehaussement de crédit est pertinent pour évaluer les variations du risque de crédit puisqu'il influe directement sur la probabilité de défaut. Les provinces ou territoires sont responsables de la perception des paiements auprès de l'emprunteur et, à leur tour, remettent tous les paiements à la SCHL conformément aux modalités de la convention de prêt au nom de l'emprunteur. Ces paiements sont remis à la SCHL, sans égard à ceux faits par l'emprunteur. Pour les prêts garantis par le gouvernement du Canada, ce rehaussement de crédit est pertinent pour évaluer les variations du risque de crédit puisque le gouvernement du Canada a explicitement garanti toutes les pertes sur ces prêts. Toute perte de crédit découlant d'un défaut dans la perception d'un montant dû par l'emprunteur serait couverte par le gouvernement du Canada, car il assume l'entière responsabilité d'une perte sur prêt en vertu de cette garantie.

Puisque tous les autres prêts octroyés dans le cadre de nos activités des programmes de logement ou d'assurance prêt hypothécaire n'ont pas été notés à l'interne, nous ne présumons pas que le risque de crédit est faible. Notre évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit de ces prêts est principalement fondée sur les jours de retard, puisqu'il s'agit d'un indicateur historiquement fiable de la qualité du crédit et du rendement des prêts.

Voici les critères de classement :

- **Stade 1** : Prêts actuels en souffrance jusqu'à 30 jours;
- **Stade 2** : Prêts en souffrance depuis 30 à 90 jours;
- **Stade 3** : Prêts en souffrance depuis plus de 90 jours. Un prêt qui n'est pas en souffrance, mais auquel s'est ajouté un prêt de sauvetage pour aider l'emprunteur à surmonter des difficultés financières est considéré comme étant déprécié, peu importe le nombre de jours de retard.

Si un report exceptionnel de paiement est accordé pour un prêt, les circonstances dans lesquelles il est accordé sont évaluées afin de déterminer si son incidence sur les jours en retard devrait entraîner un transfert entre les stades. Lorsque le report découle de circonstances indépendantes de la volonté de l'emprunteur, il ne sera pas traité comme des jours additionnels de retard et ne devrait pas, en soi, entraîner un changement de stade.

En vertu des modalités de certains prêts à la construction octroyés dans le cadre de nos activités des programmes de logement ou de prêts de sauvetage octroyés dans le cadre de nos activités d'assurance prêt hypothécaire, il peut y avoir une période pendant laquelle le prêt a été avancé, mais n'a pas commencé à être remboursé, et on ne peut donc pas utiliser les jours de retard pour évaluer s'il y a eu une augmentation importante du risque de crédit. Pour ces prêts dont le remboursement n'a pas commencé, nous déterminerons s'il y a eu une augmentation importante du risque de crédit d'après les critères suivants :

- le nombre de jours de retard pour les prêts octroyés au même emprunteur;
- une évaluation collective à l'aide d'un examen de la situation de défaut des emprunteurs ayant des caractéristiques communes en matière de risque de crédit;
- l'évaluation qualitative d'indicateurs précis du projet de construction, comme les retards dans la réalisation des travaux, la progression par rapport au budget et les coûts d'achèvement résiduels.

Cautionnements

Aux termes du Programme des TH LNH, une institution financière (l'« émetteur des TH LNH ») forme un bloc avec des prêts hypothécaires assurés et le cède à des investisseurs. Le bloc formé des prêts hypothécaires est conçu pour générer des flux de trésorerie suffisants pour financer les TH LNH. L'émetteur a l'obligation de couvrir toute insuffisance pouvant survenir, ce qui expose la SCHL au risque de crédit de l'émetteur, le bloc servant de rehaussement de crédit. Notre évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit se fonde donc à la fois sur le risque de crédit de l'émetteur et sur le risque de crédit des prêts hypothécaires formant le bloc de TH LNH. Le bloc est considéré comme étant à faible risque de crédit puisque seuls les prêts hypothécaires assurés par la SCHL ou par un assureur hypothécaire privé agréé peuvent former des blocs de TH LNH. Le risque de crédit lié à l'émetteur est géré en faisant preuve de diligence raisonnable dans l'agrément des nouveaux émetteurs et en surveillant constamment la qualité du crédit des émetteurs et leur conformité aux programmes. Nous atténuons davantage ce risque en nous faisant attribuer tous les droits, titres et intérêts sur les prêts hypothécaires sous-jacents afin de toucher les paiements de capital et d'intérêts en cas de défaut d'un émetteur.

Aux termes du Programme des OHC, le risque de crédit découle par nature des prêts liés au Programme des OHC, qui sont l'unique source de fonds permettant à la Fiducie du Canada pour l'habitation de remplir ses obligations à l'égard des OHC. Tel qu'il a été mentionné, les TH LNH, qui sont garantis par des blocs de prêts hypothécaires assurés, les actifs de réinvestissement et les swaps représentent la seule source de remboursement des prêts. L'évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit pour le cautionnement des OHC est fondée sur le risque de crédit de ces actifs de soutien, qui a été jugé faible.

Nous avons estimé que les cautionnements de paiement périodique dans le cadre des programmes des TH LNH et des OHC présentaient un faible risque de crédit et, en conséquence, nous appliquons l'exemption pour faible risque de crédit (stade 1).

Variables macroéconomiques prospectives

Nous avons intégré dans nos pertes de crédit attendues des informations économiques prospectives en effectuant un calcul selon divers scénarios, ce qui donne une moyenne pondérée des pertes de crédit attendues en fonction des probabilités pour chaque scénario. Nous utilisons trois ensembles de prévisions économiques pour tous les instruments financiers représentant un scénario de référence, un scénario plus favorable et un scénario moins favorable.

Nous avons procédé à la sélection des variables économiques afin de déterminer les ensembles de variables macroéconomiques dont la corrélation avec nos portefeuilles était la plus forte. Ce processus a donné lieu à l'utilisation de différents ensembles de variables économiques selon la région et le secteur de l'exposition. Cela comprend les variables suivantes : les prévisions des indices boursiers canadiens et américains, les taux de chômage, les écarts de crédit, les prix du pétrole et l'indice de volatilité (VIX).

Toutes les variables macroéconomiques sont projetées sur une période de cinq ans, les pertes de crédit attendues retournant ensuite à des moyennes à long terme. Nous établissons nos prévisions et les probabilités de nos scénarios en nous fondant sur des données macroéconomiques prévisionnelles publiées par des tiers, puis revues et approuvées par notre économiste en chef adjoint.

Passifs financiers classés au coût amorti

Obligations hypothécaires du Canada

Les OHC sont des obligations sans amortissement, portant intérêt, qui sont émises par la FCH et cautionnées par la SCHL. Les paiements d'intérêts sont semestriels pour les OHC à taux fixe et trimestriels pour les OHC à taux variable. Le capital des OHC est remboursable à l'échéance. Les émetteurs agréés de TH LNH remboursent à la FCH les charges de financement, en incluant les commissions des preneurs fermes et les frais des parties chargées de la distribution des OHC. Les coûts de transaction directement attribuables à l'émission d'OHC, déduction faite des remboursements connexes, sont inclus dans le montant comptabilisé initialement puis imputés aux charges d'intérêts selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Nous pouvons acheter et revendre des OHC sur le marché à des fins d'investissement. Les achats sont traités comme étant des remboursements de dette, et l'écart entre le prix d'achat et la valeur comptable des OHC est comptabilisé en tant que gain ou perte dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers. Les ventes ultérieures sont traitées comme étant des réémissions de dette et les gains et pertes sont différés et amortis sur la durée résiduelle des OHC vendues. Lorsque nous détenons des OHC jusqu'à l'échéance ou en achetons sur le marché primaire, les flux de trésorerie connexes sont éliminés de l'état consolidé des flux de trésorerie, car ils ne sont pas considérés comme étant des flux de trésorerie externes pour l'entité consolidée.

Programme des OHC et PAPHA

Aux termes du Programme des OHC et du PAPHA, les prêts reflètent les montants à recevoir des institutions financières canadiennes qui nous ont cédé leurs droits de bénéficiaire dans les TH LNH. Ces prêts sont financés par l'émission d'OHC (Programme des OHC) ou par des emprunts du gouvernement du Canada (PAPHA). Cette catégorie regroupe aussi bien des prêts à taux fixe qu'à taux variable. Dans le cadre du Programme des OHC, le capital est exigible à l'échéance et, dans le cadre du PAPHA, le capital est exigible mensuellement (période d'amortissement).

Aux termes de ces modalités, la quasi-totalité des risques et des avantages des TH LNH est conservée par les émetteurs au moyen de swaps conclus avec la SCHL et la FCH. Par conséquent, les TH LNH, qui sont garantis par des blocs de prêts hypothécaires assurés, et les actifs de réinvestissement dans le cadre du Programme des OHC servent de sûreté pour les prêts et ne sont pas comptabilisés dans le bilan consolidé. Néanmoins, la sûreté est détenue en notre nom et représente l'unique source de remboursement du capital en ce qui concerne les prêts. Comme indiqué précédemment, on présume que la garantie présente un faible risque de crédit. Le montant à recevoir des contreparties de swap correspond aux produits d'intérêts sur les prêts et est comptabilisé dans les produits d'intérêts.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont détenus pour générer des produits locatifs, réaliser des plus-values en capital ou les deux. Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement à leur coût majoré des coûts de transaction. Ils sont évalués ensuite à la juste valeur. Les gains ou pertes découlant des variations de la juste valeur sont comptabilisés dans les autres produits pendant la période au cours de laquelle ils surviennent.

Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi

Nous offrons divers avantages du personnel aux employés admissibles, notamment des prestations de retraite et d'autres avantages postérieurs à l'emploi. Ces avantages incluent un régime de retraite sous réglementation fédérale (régime de retraite), un régime complémentaire de retraite non enregistré (régime complémentaire) et d'autres prestations déterminées postérieures à l'emploi, qui incluent principalement une assurance vie et une assurance soins médicaux. Le régime complémentaire offre des avantages qui excèdent les limites prescrites dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*

Le régime de retraite est assujéti à la *Loi de 1985 sur les normes de prestation de pension* et à son règlement ainsi qu'à la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Le régime de retraite est enregistré auprès du Bureau du surintendant des institutions financières et de l'Agence du revenu du Canada.

Régimes à prestations déterminées

Les régimes à prestations déterminées incluent le régime de retraite et le régime complémentaire ainsi que les autres avantages postérieurs à l'emploi. Les prestations du régime de retraite et du régime complémentaire sont calculées en fonction des années de service et du salaire annuel moyen.

Le passif net des régimes à prestations déterminées correspond à la valeur actualisée de l'obligation au titre des régimes à prestations déterminées, moins la juste valeur de l'actif de ces régimes. L'actif des régimes à prestations déterminées se limite à la valeur actualisée de tout avantage économique disponible sous forme d'une diminution des cotisations futures à ces régimes.

Le coût net des prestations des régimes inclut les coûts des services rendus pendant l'exercice et le montant net des charges d'intérêts se rapportant à l'obligation au titre des prestations déterminées, déduction faite des produits d'intérêts sur l'actif des régimes et des gains ou pertes découlant d'une réduction des régimes. Le coût net des prestations est comptabilisé dans les charges opérationnelles.

Les gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées incluent les écarts actuariels ainsi que les variations du rendement de l'actif des régimes (en excluant les produits d'intérêts nets). Ils sont comptabilisés dans les autres éléments du résultat global à mesure qu'ils surviennent puis sont imputés aux résultats non distribués et ne sont pas reclassés en résultat net au cours des périodes ultérieures.

Impôt sur le résultat

La SCHL est une société d'État fédérale en vertu du *Règlement 7100 de la Loi de l'impôt sur le revenu* et elle est assujettie à l'impôt fédéral en tant que société prévue par règlement au sens du paragraphe 27(2) de cette loi. Elle n'est pas assujettie à l'impôt provincial. La FCH est assujettie à l'impôt fédéral ainsi qu'à l'impôt provincial sur le résultat imposable de l'exercice et elle peut déduire les montants payés ou payables à ses bénéficiaires pour déterminer son résultat imposable. Puisque la totalité du résultat imposable a été payée aux bénéficiaires, aucune provision pour impôt n'est comptabilisée pour la FCH.

Nous appliquons la méthode axée sur le bilan pour comptabiliser notre impôt sur le résultat. Selon cette méthode, l'actif et le passif d'impôt différé sont constatés selon l'incidence fiscale estimée des écarts temporaires entre la valeur comptable des actifs et passifs et leur valeur fiscale respective. La SCHL utilise les taux d'imposition quasi adoptés à la date de clôture qui devraient s'appliquer lorsque l'actif sera réalisé ou que le passif sera réglé. La valeur comptable de l'actif d'impôt différé est examinée à chaque date de clôture et elle est réduite lorsqu'il n'est plus probable qu'un résultat imposable suffisant sera réalisé pour permettre d'utiliser en totalité ou en partie l'actif d'impôt différé.

Transactions entre parties liées

À l'exception des emprunts contractés auprès du gouvernement pour les programmes d'octroi de prêts aux termes du Programme d'emprunt des sociétés d'État (PESE), les transactions entre parties liées sont réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions conclues dans un contexte de concurrence normale. Les fonds empruntés aux termes du Programme d'emprunt des sociétés d'État, que nous incluons dans les emprunts désignés à la juste valeur par le biais du résultat net sont contractés à des taux inférieurs au marché. Nous pouvons ainsi octroyer des prêts à des taux favorables et, du coup, réduire le coût des subventions que le gouvernement verse pour le logement social. Les emprunts à des taux inférieurs au marché génèrent un gain comptabilisé dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers à la date d'emprunt. Ce sujet est abordé précédemment à la section Évaluation initiale des instruments financiers.

3. Modifications comptables en vigueur et à venir

Modifications comptables en vigueur

Pendant l'exercice, nous n'avons adopté aucune norme nouvelle ou modifiée et publiée par l'IASB (International Accounting Standards Board).

Modifications comptables à venir

Modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers – Modifications apportées à l'IFRS 9 et à l'IFRS 7 – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026

En mai 2024, l'IASB a publié des modifications aux exigences de classement et d'évaluation de l'IFRS 9, *Instruments financiers*, et de l'IFRS 7, *Instruments financiers : Informations à fournir*. Les modifications visent à réduire la diversité des pratiques comptables en clarifiant et en uniformisant les exigences. Les modifications doivent être mises en œuvre le 1^{er} janvier 2026.

Les modifications visent notamment les exigences de classement et d'évaluation au titre de l'IFRS 9. Ces changements portent sur la décomptabilisation des passifs financiers et donnent des directives supplémentaires pour évaluer les caractéristiques des flux de trésorerie contractuels provenant d'actifs financiers liés aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) ainsi que les caractéristiques sans recours et liées par contrat. Les modifications proposées à l'IFRS 7 comprennent des exigences de divulgation supplémentaires en ce qui a trait aux placements dans des instruments de capitaux propres évalués à la JVAERG et dans des instruments financiers soumis à des éventualités.

Nous avons analysé les répercussions des changements indiqués ci-dessus et avons conclu qu'ils n'auront pas d'impact important sur nos états financiers consolidés.

IFRS 18, États financiers : présentation et informations à fournir – Date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2027

En avril 2024, l'IASB a publié l'IFRS 18, *États financiers : présentation et informations à fournir* (IFRS 18), qui remplacera la norme IAS 1, *Présentation des états financiers*.

L'objectif de l'IFRS 18 est d'améliorer la façon dont l'information est communiquée dans les états financiers, en mettant l'accent sur l'information contenue dans l'état des résultats et du résultat global. L'IFRS 18 doit être mise en œuvre d'ici le 1^{er} janvier 2027, et son application anticipée est permise.

La nouvelle norme introduit des changements importants dans la présentation des résultats financiers, notamment la classification des produits et des charges en cinq catégories définies (exploitation, investissement ou financement, impôt sur le résultat et activités abandonnées), ainsi que la présentation de nouveaux sous-totaux obligatoires, tels que le « Résultat d'exploitation ».

La Société évalue actuellement l'incidence de ces modifications sur ses états financiers consolidés et appliquera ces modifications pour l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2027.

4. Jugement critique dans l'application de méthodes comptables et la préparation d'estimations

Jugement dans l'application de méthodes comptables

Nous avons posé les jugements suivants, qui ont l'incidence la plus importante sur les montants comptabilisés dans nos états financiers consolidés.

Consolidation

Nous exerçons un jugement important pour déterminer si la nature de notre relation avec la FCH indique que nous contrôlons la FCH. Nous cautionnons le paiement périodique du capital et des intérêts des OHC et établissons le calendrier d'émission. La FCH ne peut pas émettre de titres sans bénéficier d'un cautionnement, et nous sommes actuellement le seul garant disponible. Dans ce contexte, nous exerçons une influence directe sur les activités de la FCH et pouvons faire valoir cette influence pour gérer notre exposition à la FCH.

Décomptabilisation

Afin d'évaluer si les TH LNH transférés par les émetteurs à la FCH aux termes du Programme des OHC, et à la SCHL en vertu du PAPHA, sont admissibles à la décomptabilisation, un jugement important est exercé pour déterminer si la quasi-totalité des risques et avantages de la possession des TH LNH a été transférée. Nous avons déterminé que les transferts de TH LNH à la FCH ou à la SCHL ne respectent pas les critères de décomptabilisation puisque les émetteurs conservent les risques et avantages des TH LNH dans le cadre des swaps. Par conséquent, nous ne comptabilisons pas les TH LNH sous-jacents dans le bilan consolidé et présentons le transfert comme étant un prêt.

Utilisation d'estimations

La préparation de nos états financiers consolidés exige que nous fassions des estimations qui influent sur les montants déclarés au titre des produits, des charges, des actifs et des passifs ainsi que sur les informations à fournir. Il est question dans les sections suivantes des principales hypothèses en ce qui concerne l'avenir et les autres principales sources d'incertitude relative aux estimations à la date de clôture qui présentent un risque important d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et passifs au cours de l'exercice suivant. Nous avons fondé nos estimations sur les informations disponibles lorsque les états financiers consolidés ont été préparés. Les circonstances et les hypothèses quant aux faits futurs sont susceptibles de changer en raison de l'évolution du marché ou de circonstances qui échappent à notre contrôle. Ces changements sont pris en considération dans les estimations lorsqu'ils surviennent.

Passif des contrats d'assurance

Le passif des contrats d'assurance au 31 décembre est déterminé à l'aide de modèles déterministes des flux de trésorerie qui tiennent compte d'un éventail de conditions économiques possibles. Nous révisons et mettons à jour les hypothèses économiques au deuxième trimestre de chaque exercice dans le cadre du cycle de planification et de production de rapports de la Société; tous les autres intrants des calculs sont revus chaque année à la fin de l'exercice dans le cadre de l'évaluation actuarielle du passif des contrats d'assurance. Les hypothèses suivantes sont utilisées pour calculer les flux de trésorerie dans les limites du passif de nos contrats d'assurance :

Fréquence des demandes de règlement

Taux de prêts en souffrance et de demandes de règlement

Le taux de prêts en souffrance est un déterminant clé quant aux demandes de règlement futures. Il s'agit des prêts qui sont en souffrance depuis plus de 90 jours au titre de nos produits d'assurance pour propriétaires-occupants et d'assurance de portefeuille et depuis plus de 30 jours au titre des produits d'assurance pour immeubles collectifs. Une demande de règlement est présentée lorsqu'un emprunteur est en défaut et que le prêteur a procédé à la saisie. Les hypothèses relatives aux prêts en souffrance et aux demandes de règlement sont fondées sur notre propre expérience et sur nos attentes.

Une augmentation (diminution) des taux de prêts en souffrance ou de demandes de règlement attendus augmentera (réduira) le coût attendu des demandes de règlement, ce qui diminuera (augmentera) les bénéfices futurs.

Taux de résiliation

Une résiliation survient lorsqu'un contrat d'assurance n'est plus en vigueur et qu'il n'y a pas de demande de règlement. Les hypothèses relatives au taux de résiliation sont fondées sur l'expérience antérieure et sont ajustées au besoin pour refléter les attentes révisées.

Une augmentation (diminution) des taux de résiliation attendus réduira (augmentera) la fréquence attendue des demandes de règlement, ce qui augmentera (diminuera) les bénéfices futurs.

Taux de remboursement des prêts en souffrance

Un prêt n'est plus en souffrance lorsque l'emprunteur rembourse tous les montants en souffrance. Les hypothèses relatives au taux de remboursement des prêts en souffrance sont fondées sur l'expérience antérieure et sont ajustées au besoin pour refléter les attentes révisées.

Une augmentation (diminution) des taux de remboursement attendus réduira (augmentera) la fréquence attendue des demandes de règlement, ce qui augmentera (diminuera) les bénéfices futurs.

Importance des règlements

Perte en cas de défaut

La perte en cas de défaut représente les sorties nettes de fonds estimatives en cas de défaut, elle est fondée sur l'expérience antérieure et ajustée au besoin pour refléter les attentes révisées.

Une augmentation (diminution) de la perte en cas de défaut augmentera (réduira) le flux de trésorerie d'exécution, ce qui diminuera (augmentera) les bénéfices futurs attendus.

Conjoncture économique (taux de chômage et indice des prix fondé sur les ventes répétées de logements)

La conjoncture économique est fondée sur des hypothèses non financières utilisées pour prévoir les niveaux futurs des demandes de règlement. Les variations de ces hypothèses, qui ont une incidence sur la fréquence et l'importance des demandes de règlement, pourraient accroître ou réduire les flux de trésorerie d'exécution, ce qui aura une incidence sur les bénéfices futurs. Une hausse (baisse) du taux de chômage ou une baisse (hausse) de l'indice des prix fondé sur les ventes répétées feront augmenter (diminuer) les demandes de règlement. Voir la note 7 pour de plus amples renseignements sur ces hypothèses.

La méthode de détermination du passif au titre de la couverture restante et du passif au titre des règlements engagés comporte nécessairement un risque que les résultats réels s'écartent des estimations, parfois considérablement.

Le passif au titre des règlements engagés reflète les demandes de règlement au titre des DSND, des DRCT, des DSID et des demandes réduites par recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs. L'estimation des DSND est fondée sur les prêts qui sont déclarés en souffrance et sur une estimation des prêts qui ne sont pas encore déclarés en souffrance (DSND uniquement) à la date d'évaluation et sur la probabilité qu'une demande de règlement soit présentée par la suite à l'égard de ces prêts sans que ces derniers redeviennent productifs. Les DRCT sont estimées en multipliant les montants des prêts assurés par l'importance des règlements. L'estimation des DSID est effectuée à l'aide du calendrier des paiements supplémentaires à verser dans le cadre d'une demande encore ouverte. L'estimation des recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs est déterminée en fonction des renseignements historiques sur les recouvrements sur jugement auprès des emprunteurs reçus relativement aux demandes de règlement payées.

Les flux de trésorerie d'exécution inclus dans le passif au titre de la couverture restante sont liés aux demandes de règlement futures. Ils sont tirés de simulations qui projettent le cycle de vie des prêts hypothécaires en tenant compte de considérations comme les renouvellements de prêts hypothécaires, les remboursements anticipés et les prêts hypothécaires à taux variable par rapport aux prêts à taux fixe. Ils font l'objet d'un degré d'incertitude plus élevé que celui du passif au titre des règlements engagés.

Ajustement en fonction du risque

L'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers représente la compensation dont nous avons besoin pour assumer l'incertitude liée au montant et au calendrier des flux de trésorerie des groupes de contrats d'assurance, et couvre le risque d'assurance, le risque de déchéance et le risque de charges. L'ajustement en fonction du risque reflète le montant que nous paierions pour éliminer l'incertitude que les flux de trésorerie futurs dépasseront notre meilleure estimation du passif de nos contrats d'assurance. Nous avons estimé notre ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers à l'aide de l'approche quantile. Selon cette approche, nous devons estimer une répartition des flux de trésorerie d'exécution et choisir un niveau de confiance adapté à notre appétit pour le risque.

Au 31 décembre 2025, l'ajustement en fonction du risque pour nos contrats d'assurance correspond à un niveau cible de confiance de 85 %, tant pour le passif au titre de la couverture restante que le passif au titre des règlements engagés.

L'ajustement en fonction du risque est réévaluée chaque année au quatrième trimestre dans le cadre du processus d'évaluation de fin d'année. Tout au long de l'année, nous suivons l'évolution des demandes de règlement et les indicateurs économiques. Si des éléments justifient une révision avant la prochaine réévaluation prévue, l'ajustement en fonction du risque peut être modifié en conséquence.

Taux d'actualisation

Les flux de trésorerie d'exécution sont calculés en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à selon une approche ascendante, en commençant par une courbe des prêts sans risque et en appliquant une prime d'illiquidité. La courbe des prêts sans risque est établie par renvoi à la courbe des taux des émissions du gouvernement du Canada. La prime d'illiquidité est déterminée par renvoi aux taux du marché observables pour les obligations de bonne qualité de catégorie A et BBB, majorés d'un facteur de prime d'illiquidité constant de 0,5 %.

Les taux d'actualisation moyens pondérés appliqués pour actualiser les flux de trésorerie futurs au 31 décembre sont indiqués ci-dessous :

Durée du portefeuille

	De 1 à 5 ans		De 5 à 10 ans		De 10 à 15 ans		De 15 à 20 ans		De 20 à 25 ans		Plus de 25 ans	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Taux d'actualisation	3,8 %	4,0 %	4,5 %	4,5 %	5,1 %	4,9 %	5,3 %	5,1 %	5,4 %	5,1 %	5,3 %	5,0 %

Tranches de couverture

La MSC est une composante du passif au titre de la couverture restante qui représente le bénéfice non gagné à comptabiliser à mesure que la couverture d'assurance est fournie.

Un montant de la MSC par groupe de contrats d'assurance est comptabilisé chaque trimestre comme produit des activités d'assurance afin de refléter les services fournis au cours de la période.

Le montant de la MSC comptabilisé est déterminé en :

- identifiant les tranches de couverture applicables aux groupes de contrats d'assurance;
- affectant la MSC à la fin de la période de façon égale à chaque tranche de couverture offerte dans la période en cours et qui devrait être offerte dans les périodes futures;
- comptabilisant dans le produit des activités d'assurance le montant affecté aux tranches de couverture fournie au cours de la période.

Le nombre de tranches de couverture dans un groupe correspond à la couverture totale devant a priori être fournie par les contrats d'assurance du groupe, qui est déterminée en fonction de la quantité d'avantages offerts et de la durée attendue de la couverture. La quantité d'avantages que nous prévoyons d'offrir au titulaire du contrat à la fin de chaque période correspond au solde hypothécaire non remboursé. Elle comprend aussi les intérêts courus et les coûts de règlement habituel moins le prix de vente estimatif de la propriété assurée garantissant le prêt hypothécaire. Ce calcul est effectué en fonction de la perte moyenne historique en cas de défaut (importance du règlement) si un prêt est en souffrance. Les tranches de couverture totales de chaque groupe de contrats d'assurance sont réévaluées à la fin de chaque période de présentation de l'information financière afin de tenir compte de l'évolution de la perte en cas de défaut attendue. Les tranches de couverture sont ensuite affectées selon la durée moyenne pondérée en fonction des probabilités de chaque tranche de couverture offerte dans la période en cours et qui devrait être offerte dans les périodes futures.

Niveau de regroupement – critères

Une fois que les contrats d'assurance sont regroupés dans les portefeuilles en fonction des produits d'assurance prêt hypothécaire, nous utilisons la rentabilité attendue pour répartir les contrats d'assurance en trois catégories : les contrats déficitaires, les contrats dont la probabilité de devenir déficitaires par la suite n'est pas substantielle et les autres contrats du portefeuille.

Pour évaluer la rentabilité attendue et ventiler les contrats d'assurance, les caractéristiques suivantes sont utilisées :

- le niveau des prix (rapport prêt-valeur);
- le type de produit (abordable ou marché);
- la tranche de pointage de crédit;
- le type de propriété (standard ou non).

Les critères de regroupement sont appliqués lors de la comptabilisation initiale et ne sont pas réévalués.

Test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire (TSAH)

Les contrats d'assurance en vigueur (CAV) sont essentiels pour déterminer notre ratio selon le TSAH et font l'objet d'une estimation. En raison de la disponibilité des données, le volume de contrats d'assurance en vigueur utilisés dans le cadre du TSAH est la valeur la plus élevée entre : 1) une projection reflétant une estimation des nouvelles activités, des résiliations et des demandes de règlement de notre trimestre le plus récent; et 2) le montant réel de nos contrats d'assurance en vigueur déclaré par les prêteurs à la fin du trimestre précédent. Les changements des exigences de souscription, du contexte réglementaire et des tendances du marché peuvent accroître la volatilité de notre estimation.

Évaluation de l'obligation au titre des prestations de retraite

Le coût des services rendus au cours de la période du régime de retraite à prestations déterminées et la valeur actualisée de l'obligation sont établis au moyen d'une évaluation actuarielle. L'évaluation actuarielle consiste à formuler diverses hypothèses susceptibles de s'écarter des résultats réels dans l'avenir. Ces hypothèses concernent les taux d'actualisation, de mortalité et d'inflation. En raison de la complexité et de la nature à long terme de l'évaluation, l'obligation est hautement sensible à des changements des hypothèses. Toutes les hypothèses sont passées en revue au moins une fois par an.

L'hypothèse la plus sensible à un changement concerne le taux d'actualisation. Pour déterminer le taux d'actualisation approprié, nous tenons compte des taux d'intérêt des obligations de sociétés libellées en dollars canadiens, notées AA et extrapolées au besoin selon la courbe de rendement en fonction de la durée attendue de l'obligation. Le taux de mortalité s'appuie sur les tables de mortalité du secteur public pour le Canada, car nous avons déterminé qu'elles étaient représentatives de notre main-d'œuvre.

Pour évaluer la possibilité de recouvrement de l'actif au titre des régimes à prestations déterminées, nous avons appliqué des hypothèses pour déterminer l'avantage économique futur maximal découlant d'une réduction des cotisations futures. Cela est déterminé en fonction de l'écart entre la valeur actualisée des coûts des services rendus de l'employeur et la valeur actualisée des exigences de financement minimales projetées de l'employeur. Pour déterminer les exigences de financement minimales, nous avons appliqué des hypothèses relatives aux taux d'actualisation (5,9 % sur la base de la continuité et 4,2 % sur la base de la solvabilité par année) et aux rendements futurs projetés de l'actif (6,4 % par année).

Voir la note 24 pour de plus amples renseignements sur les hypothèses et la sensibilité.

Pertes de crédit attendues

Notre méthodologie pour l'estimation des pertes de crédit attendues (PCA) sur nos titres de créance classés au coût amorti ou désignés à la JVAERG et sur nos prêts classés au coût amorti comprend différents scénarios économiques (scénario de base, scénario optimiste et scénario pessimiste) qui sont basés sur les données macroéconomiques prévisionnelles publiées par des tiers et examinées et approuvées par notre économiste en chef adjoint. Les principaux éléments du modèle de provision pour pertes de crédit attendues comprennent les prévisions des marchés boursiers canadiens et américains, les taux de chômage, les écarts de crédit, le prix du pétrole et l'indice de volatilité (VIX). Nous attribuons une pondération aux différents scénarios aux fins du calcul de la provision pour pertes de crédit attendues. La pondération appropriée que l'on attribue à chaque scénario économique est déterminée par notre économiste en chef adjoint. Au 31 décembre 2025, les pertes de crédit attendues ont été calculées en appliquant une pondération de 35 % au scénario pessimiste, de 50 % au scénario de référence et de 15 % au scénario optimiste (au 31 décembre 2024 : 40 % au scénario pessimiste, 45 % au scénario de référence et 15 % au scénario optimiste). Les hypothèses macroéconomiques révisées reflètent une probabilité plus élevée de pertes au cours des 12 prochains mois par rapport au 31 décembre 2024. Voir les notes 13 et 14 pour de plus amples renseignements sur les pertes de crédit attendues.

Incertitude des estimations

Les incertitudes économiques et commerciales liées aux droits de douane et au commerce mondial en général ont entraîné une incertitude dans les estimations de la SCHL. Nos résultats financiers au 31 décembre 2025 sont fondés sur les renseignements sur les conditions du marché qui étaient raisonnablement disponibles à la date du bilan. Par conséquent, ils ne reflètent pas l'évolution subséquente de ces conditions du marché.

Étant donné l'incertitude du marché, nous avons mis à jour nos hypothèses macroéconomiques pour tenir compte d'une probabilité accrue de défaut au cours des 12 prochains mois. Malgré ces changements, la hausse des pertes de crédit attendues sur les titres de créance et les prêts n'a pas été significative. Voir la discussion ci-dessus sur les pertes de crédit attendues.

En ce qui concerne les activités d'assurance prêt hypothécaire, les droits de douane n'ont pas conduit à des augmentations significatives du taux de chômage ou à des baisses des prix des logements. Par conséquent, nous n'avons pas constaté d'augmentation importante des prêts en souffrance ou de notre passif au titre des règlements engagés, ni de hausse de la valeur actualisée des demandes de règlement futures, ni de baisse de la marge sur services contractuels.

De manière globale, nous prévoyons que la volatilité prospective de ces estimations sera plus élevée qu'au cours des dernières années et qu'elle pourra varier d'un trimestre à l'autre.

5. Informations sectorielles

Nos secteurs opérationnels comprennent le secteur des programmes de logement, le secteur de l'assurance prêt hypothécaire, le secteur de la titrisation et la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH). Comme indiqué à la note 1, nous avons établi que nos secteurs à présenter sont les programmes de logement, l'assurance prêt hypothécaire et la titrisation.

Notre principal décideur opérationnel est notre présidente et première dirigeante. Elle surveille les résultats opérationnels des activités séparément pour prendre des décisions concernant l'affectation des ressources et l'évaluation du rendement. Le rendement des secteurs est évalué au moyen de paramètres financiers et non financiers liés aux objectifs de chaque secteur opérationnel qui peuvent varier d'un secteur opérationnel à l'autre.

Le secteur des programmes de logement englobe les programmes de logement et d'octroi de prêts, qui présentent de nombreuses similitudes et répondent au même objectif, à savoir soutenir l'accès à des logements abordables pour les gens dans le besoin au Canada. Notre principal décideur opérationnel affecte les ressources et évalue le rendement des programmes de logement et d'octroi de prêts de manière agrégée. Les programmes de logement sont administrés directement par la SCHL ou par les provinces et territoires en vertu des ententes sur le logement social et du Cadre de partenariat fédéral-provincial-territorial pour le logement. Pour mettre en œuvre nos programmes de logement abordable et communautaire, nous prêtons aux secteurs sans but lucratif et privé, aux organismes et communautés des Premières Nations, des Métis et des Inuits, ainsi qu'aux provinces et municipalités. Le secteur des programmes de logement génère des produits d'intérêts sur les prêts et les placements et reçoit des fonds du gouvernement pour administrer les programmes de logement.

Le secteur de l'assurance prêt hypothécaire offre de l'assurance prêt hypothécaire pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité, de l'assurance de portefeuille et de l'assurance pour immeubles collectifs résidentiels partout au Canada. Nous appliquons ces programmes dans un contexte commercial en tenant dûment compte des risques de perte et sans apport de fonds de la part du gouvernement. Les produits des activités d'assurance prêt hypothécaire incluent les primes d'assurance, les droits de demande et les produits de placements.

Dans le cadre de nos activités de titrisation, nous cautionnons le paiement périodique du capital et des intérêts sur les titres adossés à des prêts résidentiels admissibles et les OHC. Nous offrons ces garanties dans un contexte commercial. La titrisation comprend également les intérêts associés aux TH LNH découlant d'acquisitions dans le cadre du PAPHA en 2020.

Les activités de la FCH sont l'acquisition de participations dans des prêts résidentiels admissibles comme ceux formant les TH LNH, l'émission d'OHC, l'acquisition de placements de grande qualité et la réalisation de certaines transactions de couverture connexes.

Pour la présentation de nos résultats par secteurs opérationnels, nous regroupons la titrisation et la FCH (une entité distincte) sous le secteur « Titrisation ». Par conséquent, les activités de titrisation génèrent un revenu des droits de cautionnement et de demande acquis et des produits de placements.

La titrisation et la FCH répondent à notre objectif de maintenir une offre suffisante de fonds destinés au crédit hypothécaire au moyen de la titrisation de prêts hypothécaires. Grâce au Programme des OHC dans son ensemble (en incluant les cautionnements offerts par la titrisation) et du PAPHA, nous contribuons à la stabilité du système financier en permettant aux prêteurs d'accéder à des fonds pour offrir du crédit hypothécaire résidentiel.

Les activités de ces deux secteurs sont générées par la demande du marché pour le cautionnement de paiement périodique de la SCHL, aux fins de titrisation, au moyen de l'émission des TH LNH ainsi que des OHC par la FCH.

La nature des processus d'émission, les clients et les méthodes de distribution présentent de nombreuses similitudes. Les OHC sont offertes aux investisseurs institutionnels et à des investisseurs individuels, qui peuvent se les procurer auprès d'un courtier en valeurs mobilières, d'une banque, d'une société de fiducie ou d'autres types d'institutions financières. Le cautionnement entre en vigueur au moment de l'émission.

Les frais généraux et les actifs sont répartis entre chaque secteur opérationnel et sont inclus dans les montants présentés.

Pour nous, un prêteur important est un prêteur pour lequel nous recevons des primes, des droits de cautionnement et des droits de demande s'élevant à 10 % ou plus du total de nos primes et droits perçus. En 2025, nous avons perçu des montants totalisant 602 millions de dollars, ce qui représente 15 % du total de nos primes et droits perçus, provenant d'un grand prêteur (769 millions de dollars ou 23 % de la part de deux grands prêteurs en 2024). Nous comptabilisons ces montants dans nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation; voir la note 2 pour en savoir plus sur nos méthodes de comptabilisation des produits.

Pour tous les secteurs, les produits sont comptabilisés et les actifs sont situés au Canada.

(en millions)	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire		Activités de titrisation		Éliminations		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Produits d'intérêts	886	724	-	-	7 952	7 317	-	(2)	8 838	8 039
Charges d'intérêts	(774)	(624)	-	-	(7 944)	(7 308)	8	16	(8 710)	(7 916)
Produits d'intérêts nets	112	100	-	-	8	9	8	14	128	123
Produits des activités d'assurance	-	-	1 416	1 087	-	-	-	-	1 416	1 087
Charges afférentes aux activités d'assurance	-	-	(148)	(137)	-	-	-	-	(148)	(137)
Résultat des activités d'assurance	-	-	1 268	950	-	-	-	-	1 268	950
Produits (pertes) de placements	-	-	744	660	136	117	(9)	(12)	871	765
Gains (pertes) nets sur les instruments financiers	(91)	(66)	(85)	(113)	(3)	(18)	8	3	(171)	(194)
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits	-	-	(345)	(263)	-	-	-	-	(345)	(263)
Résultats financiers nets	(91)	(66)	314	284	133	99	(1)	(9)	355	308
Financement public	4 922	4 606	-	-	-	-	-	-	4 922	4 606
Dépenses des programmes de logement	(4 584)	(4 240)	-	-	-	-	-	-	(4 584)	(4 240)
Primes et droits acquis	-	-	43	38	971	901	-	-	1 014	939
Charges opérationnelles	(350)	(417)	(212)	(196)	(67)	(65)	-	-	(629)	(678)
Autres produits (pertes)	(20)	(1)	(19)	(20)	9	9	-	-	(30)	(12)
Résultat avant impôt	(11)	(18)	1 394	1 056	1 054	953	7	5	2 444	1 996
Impôt sur le résultat	(7)	-	(349)	(263)	(263)	(238)	(2)	(1)	(621)	(502)
Résultat net	(18)	(18)	1 045	793	791	715	5	4	1 823	1 494
Autres éléments du résultat global (perte)	70	21	226	204	14	54	(5)	(12)	305	267
Résultat global (perte)	52	3	1 271	997	805	769	-	(8)	2 128	1 761
Total des produits et du financement public ¹	4 923	4 639	1 606	1 254	1 121	1 018	7	5	7 657	6 916
Moins les produits (pertes) intersectoriels ²	-	2	1	9	(8)	(16)	7	5	-	-
Produits externes et financement public	4 923	4 637	1 605	1 245	1 129	1 034	-	-	7 657	6 916

¹ Comprend les produits d'intérêts nets, le résultat des activités d'assurance, les résultats financiers nets, le financement public, les primes et droits acquis et les autres produits.

² Les produits (pertes) intersectoriels font référence à ce qui suit :

- Le secteur des programmes de logement comptabilise les produits d'intérêts provenant des placements en OHC.
- Le secteur de l'assurance prêt hypothécaire comptabilise les produits de placements tirés de placements dans des OHC.
- Pour le secteur de la titrisation, la FCH comptabilise les charges d'intérêt sur les OHC détenues dans le cadre des activités des programmes de logement et d'assurance prêt hypothécaire.

Au 31 décembre

(en millions)	Activités des programmes de logement		Activités d'assurance prêt hypothécaire ²		Activité de titrisation ²		Éliminations ¹		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Actif										
Trésorerie et équivalents de trésorerie	880	1 388	631	262	1	5	-	-	1 512	1 655
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente	2 597	950	-	-	-	-	-	-	2 597	950
Intérêts courus à recevoir	81	74	177	123	1 090	921	-	(1)	1 348	1 117
Placements en valeurs mobilières :										
Désignés à la JVRN	-	-	50	57	-	-	-	-	50	57
Désignés à la JVAERG	-	-	22 740	19 298	3 625	4 499	-	(510)	26 365	23 287
Classés au coût amorti	4 702	3 644	-	-	-	-	-	(75)	4 702	3 569
Instruments dérivés	-	-	176	-	-	-	-	-	176	-
Montants à recevoir du gouvernement du Canada	193	177	-	-	-	-	-	-	193	177
Prêts :										
Désignés à la JVRN	441	502	20	19	-	-	-	-	461	521
Classés au coût amorti	21 398	16 713	19	24	296 080	277 791	-	-	317 497	294 528
Débiteurs et autres actifs	119	90	293	265	127	121	-	-	539	476
Immeubles de placement	379	396	-	-	-	-	-	-	379	396
Actif au titre des régimes à prestations déterminées	140	85	173	107	11	7	-	-	324	199
Actif d'impôt différé	(72)	(106)	933	511	7	16	2	2	870	423
	30 858	23 913	25 212	20 666	300 941	283 360	2	(584)	357 013	327 355
Passif										
Créditeurs et autres passifs	648	530	134	115	46	48	-	-	828	693
Impôt sur le résultat à payer	10	3	62	204	20	22	-	-	92	229
Intérêts courus à payer	207	147	-	-	1 068	897	-	(1)	1 275	1 043
Instruments dérivés	77	70	4	135	-	-	-	-	81	205
Passif des contrats d'assurance	-	-	10 112	8 455	-	-	-	-	10 112	8 455
Emprunts :										
Désignés à la JVRN	21	148	-	-	-	-	-	-	21	148
Classés au coût amorti	28 950	22 121	-	-	296 080	277 791	(2)	(587)	325 028	299 325
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	76	77	94	97	6	6	-	-	176	180
Primes et droits non acquis	-	-	506	383	2 732	2 660	-	-	3 238	3 043
	29 989	23 096	10 912	9 389	299 952	281 424	(2)	(588)	340 851	313 321
Capitaux propres du Canada	869	817	14 300	11 277	989	1 936	4	4	16 162	14 034
	30 858	23 913	25 212	20 666	300 941	283 360	2	(584)	357 013	327 355

¹ Les éliminations portées au bilan concernent les placements intersectoriels en OHC, de même que les débiteurs et créditeurs intersectoriels.

² Au T4 de 2025, le capital excédentaire des activités de titrisation a été transféré aux activités d'assurance prêt hypothécaire en prévision de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2026, du cadre révisé du TSAH pour les immeubles collectifs. Voir la note 10 pour de plus amples renseignements.

6. Financement public et dépenses des programmes de logement

Nos activités sont présentées en fonction des trois activités essentielles suivantes.

- **Aide pour combler les besoins en matière de logement** : programmes selon lesquels nous fournissons des fonds fédéraux (principalement des programmes fondés sur les contributions) pour améliorer l'accès au logement abordable à l'intention des personnes au Canada qui ont des besoins de logement, notamment les Premières Nations, les Métis et les Inuits, les gens ayant des besoins spéciaux ou particuliers et certains groupes vulnérables.
- **Financement de l'habitation** : programmes selon lesquels nous fournissons du financement (principalement des programmes fondés sur des prêts) pour des initiatives de logement (logements neufs ou existants).
- **Expertise en logement et développement du potentiel** : divers programmes selon lesquels nous soutenons des activités de développement du potentiel et des compétences dans le secteur du logement, réalisons des recherches et des analyses et diffusons des informations sur un éventail de sujets pour soutenir le secteur du logement et la prise de décisions éclairées par le gouvernement et d'autres secteurs.

Le tableau qui suit présente le montant du financement public, y compris les dépenses des programmes de logement et les charges opérationnelles engagées pour soutenir ces programmes par secteur principal.

(en millions)	2025	2024
Aide pour combler les besoins en matière de logement	2 347	2 568
Financement de l'habitation	1 493	1 385
Expertise en logement et développement du potentiel	1 267	879
Total	5 107	4 832
Financement public reçu non lié aux dépenses des programmes de logement	(185)	(226)
Total du financement public comptabilisé¹	4 922	4 606
Recouvrement de charges opérationnelles	(317)	(393)
Pertes de crédit attendues (recouvrement)	(21)	22
Recouvrement d'immobilisations ²	-	5
Total des dépenses des programmes de logement comptabilisées	4 584	4 240

¹ Le total du financement public comptabilisé ne comprend pas les gains résultant des fonds empruntés à un taux inférieur au marché dans le cadre du Programme d'emprunt des sociétés d'État, qui sont comptabilisés dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers. Ces gains ont totalisé 138 millions de dollars (140 millions de dollars en 2024).

² Se rapporte aux dépenses des programmes de logement pour lesquelles les crédits sont déduits de la valeur comptable des immobilisations correspondantes.

Le tableau qui suit présente la variation des montants à recevoir du gouvernement du Canada. Le solde au 31 décembre 2025 est principalement composé de dépenses des programmes de logement qui ont été engagées, mais qui n'ont pas encore été remboursées.

(en millions)	2025	2024
Solde au début de l'exercice	177	240
Total du financement public	5 107	4 832
Financement public reçu pendant l'exercice	(5 093)	(4 885)
Remises de tiers dues au gouvernement du Canada	(24)	(14)
Solde à la clôture de l'exercice avant les ajustements des périodes antérieure et ultérieure	167	173
Variation nette des avances du supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement	-	24
Variation nette des ajustements des années précédentes	26	(20)
Solde à la clôture de l'exercice	193	177

7. Assurance prêt hypothécaire

Gestion du risque d'assurance prêt hypothécaire

Selon les contrats d'assurance prêt hypothécaire conclus avec les prêteurs agréés, nous couvrons le risque de perte découlant du défaut de paiement des emprunteurs et nous nous exposons alors à l'incertitude liée au moment, à la fréquence et à l'importance des règlements. Les politiques de gestion du risque d'assurance régissent la détermination, l'atténuation, les rapports et le suivi relativement à ce risque pour veiller à ce que les activités soient gérées selon notre appétit pour le risque, notre tolérance au risque et nos limites de risque pour que nous respections notre mandat et nos orientations stratégiques.

Nous gérons notre risque d'assurance en faisant preuve de prudence concernant la conception des produits, la tarification, les politiques de souscription, le paiement des règlements et la gestion des cas de défaut, l'établissement de réserves, la gestion du risque de fraude et de fausses déclarations, la diversification des marchés, l'examen des emprunteurs et la surveillance des produits d'assurance pour immeubles collectifs, de portefeuille et pour logements de propriétaires-occupants.

Conception des produits

L'élaboration de produits d'assurance prêt hypothécaire tient compte de l'évolution des besoins des clients, des changements des lois et des règlements, de l'évolution de la conjoncture économique et de notre mandat consistant à servir les gens partout au Canada, en particulier dans les segments de marché qui intéressent moins, voire pas du tout, le secteur privé. La conception des produits s'appuie sur des pratiques de souscription prudentes combinées à notre but de nous assurer que les emprunteurs solvables aient accès à des produits d'assurance prêt hypothécaire qui répondent à leurs besoins.

Tarification

Les primes sont fixées en fonction des projections sur la fréquence des demandes de règlement, l'importance des règlements, le rendement des placements, les charges opérationnelles, les impôts, les cibles de capital, la rentabilité et la demande du marché. Les décisions relatives à la tarification tiennent également compte d'autres facteurs liés à la concurrence ainsi que de l'orientation stratégique et de notre mandat public. Le risque de tarification s'entend de la possibilité que ces projections et facteurs s'écartent considérablement et continuellement des résultats et faits réels à long terme, ce qui pourrait avoir des incidences importantes sur notre risque de perte, notre rentabilité et notre réalisation du mandat.

Nous procédons à un examen de la tarification de nos produits au moins une fois par an pour nous assurer i) qu'ils contribuent à aider les personnes au Canada à répondre à leurs besoins de logement pour un large éventail de types de logement et de modes d'occupation, ii) qu'ils appuient la rentabilité à long terme des activités d'assurance prêt hypothécaire, iii) qu'ils favorisent la concurrence, iv) qu'ils contribuent à la stabilité financière et v) qu'ils soient conformes à notre appétit pour le risque et à notre tolérance au risque.

Politiques de souscription

Les risques de souscription peuvent venir i) du prêteur, ii) de l'emprunteur, iii) de la propriété et iv) du marché. Ainsi, nous avons mis en place des lignes directrices et politiques de souscription prudentes et rigoureuses qui établissent le cadre contractuel et les obligations générales concernant la souscription, fournissent aux prêteurs agréés les critères de souscription pour l'assurance prêt hypothécaire et incluent les critères applicables pour obtenir la désignation de prêteur agréé.

De plus, dans le cas de l'assurance pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité, nous évaluons le risque d'assurance pour différents types de propriété résidentielle au moyen de notre méthode d'évaluation du risque et d'un processus rigoureux de souscription et de diligence raisonnable après l'approbation.

Pour ce qui est de l'assurance pour immeubles collectifs, étant donné les différentes caractéristiques de risque, les demandes font en outre l'objet d'évaluations individuelles approfondies, par lesquelles nos souscripteurs examinent les caractéristiques de l'emprunteur, de la propriété, du marché et du prêt.

Païement des règlements et gestion des cas de défaut

Le Centre de règlement des demandes de la SCHL aide les prêteurs agréés à gérer les cas de défaut des propriétaires-occupants et des propriétaires de petits immeubles locatifs afin de réduire le risque de défaut de paiement.

Notre équipe de l'Administration de l'assurance travaille avec des prêteurs agréés pour les logements collectifs résidentiels, les établissements de soins agréés et les résidences pour personnes âgées, afin de résoudre les cas de défaut, d'envisager des solutions de sauvetage et de régler d'autres problèmes. Nous envisageons des scénarios de sauvetage par une gestion efficace des ensembles en difficulté en suivant les cadres établis.

Nous cherchons activement à recouvrer les montants qui nous sont dus par des emprunteurs pour atténuer nos pertes éventuelles.

Établissement de réserves

Le risque lié à l'établissement de réserves désigne le risque que le passif d'assurance s'écarte considérablement des règlements payés. Nous estimons le passif d'assurance afin de couvrir les pertes futures et les règlements payés. Le passif d'assurance est fondé sur des projections portant sur la fréquence, l'importance et le moment des règlements, compte tenu de la conjoncture économique et des indicateurs de rendement récents comme les taux de prêts en souffrance.

Gestion du risque de fraude et de fausse déclaration

La gestion du risque de fraude englobe toutes les activités visant à détecter et à prévenir les fraudes ou les fausses déclarations et à atténuer les pertes qui en découlent. Nous atténuons la fraude en utilisant des modèles permettant de repérer les demandes d'assurance qui ont une probabilité élevée de contenir de fausses déclarations et en prenant les mesures qui s'imposent lorsqu'un risque est découvert. Nous misons sur des souscripteurs ayant reçu une formation spécialisée pour examiner ces demandes et, s'il y a lieu, celles qui nécessitent une diligence accrue des prêteurs.

Diversification des marchés

Le risque de concentration peut découler de la conclusion de contrats d'assurance dans une région géographique où la conjoncture économique locale s'écarte considérablement de la moyenne nationale au point où la SCHL pourrait être exposée à un plus grand risque de perte. L'incidence relative d'une telle concentration du risque est atténuée au moyen de la répartition géographique des activités. Les volumes d'activités ne sont assujettis à aucune limite par prêteur ou limite régionale, puisque notre mandat est de répondre aux besoins de la population canadienne en matière de logement d'un océan à l'autre. Cependant, nous surveillons la conjoncture du marché de l'habitation et de l'économie dans chaque région du Canada par rapport à la tolérance au risque prédéterminée conformément à notre cadre d'appétit pour le risque.

Le tableau qui suit indique la concentration du montant des prêts assurés au cours de l'année :

(en pourcentage)	2025				2024			
	Logements de P.-O. à l'unité	Portefeuille	Immeubles collectifs résidentiels	Tous les types	Logements de P.-O. à l'unité	Portefeuille	Immeubles collectifs résidentiels	Tous les types
Atlantique	6	6	7	7	7	7	7	7
Québec	28	12	38	34	28	16	31	30
Ontario	30	44	25	27	26	36	28	28
Prairies et territoires	24	21	15	18	29	24	19	21
Colombie-Britannique	12	17	15	14	10	17	15	14
Canada	100	100	100	100	100	100	100	100

Surveillance

De plus, un cadre exhaustif de surveillance et d'assurance de la qualité nous permet d'effectuer, de manière continue, un examen rigoureux des tendances des activités, du rendement et de la conformité des prêteurs pour ajuster au moment opportun les processus de souscription et autres critères et processus de gestion des risques au besoin.

Contrats d'assurance en vigueur

Au 31 décembre 2025, les contrats d'assurance en vigueur, qui représentent le risque lié aux activités d'assurance prêt hypothécaire, totalisaient 471 milliards de dollars (440 milliards de dollars en 2024). Ce montant inclut le solde de 12 858 millions de dollars (9 646 millions de dollars en 2024) des prêts octroyés aux termes des programmes inclus dans les activités des programmes de logement (voir la note 14). En vertu de l'article 11 de la LNH, le total des contrats d'assurance en vigueur ne doit pas dépasser 800 milliards de dollars (800 milliards de dollars en 2024).

Le tableau qui suit indique la répartition régionale en pourcentage des contrats d'assurance en vigueur :

(in percentages)	2025				2024			
	Logements de P.-O. à l'unité	Portefeuille	Immeubles collectifs résidentiels	Tous les types	Logements de P.-O. à l'unité	Portefeuille	Immeubles collectifs résidentiels	Tous les types
Atlantique	7	5	6	6	7	4	6	6
Québec	26	13	32	28	26	13	30	26
Ontario	25	44	32	31	24	44	34	32
Prairies et territoires	32	21	16	22	33	21	16	23
Colombie-Britannique	10	17	14	13	10	18	14	13
Canada	100	100	100	100	100	100	100	100

Aperçu des contrats d'assurance

Le tableau qui suit présente le passif des contrats d'assurance par portefeuille à la fin de l'exercice.

(en millions)	2025	2024
Contrats d'assurance		
Logements de P.-O. (à l'unité)	3 693	3 312
Portefeuille	88	103
Immeubles collectifs résidentiels	6 331	5 040
Passif total des contrats d'assurance	10 112	8 455

Produits des activités d'assurance

Le tableau qui suit présente la répartition des produits des activités d'assurance comptabilisés au cours de l'exercice.

(en millions)	2025	2024
Montants liés à la variation du passif au titre de la couverture restante		
MSC comptabilisée au titre des services fournis	879	692
Variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	226	172
Règlements engagés attendus et autres charges des activités d'assurance	240	172
Recouvrement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	71	51
Produit total des activités d'assurance	1 416	1 087

Résultats financiers nets

Le tableau qui suit présente les résultats financiers nets, plus précisément le lien entre les charges liées au financement de l'assurance et le rendement des placements sur l'actif. Le tableau montre les résultats financiers nets pour l'assurance prêt hypothécaire. Les résultats financiers nets de tous les secteurs sont présentés à la note 5.

(en millions)	2025	2024
Produits de placements	744	660
Pertes nettes sur les instruments financiers	(85)	(113)
Montants comptabilisés dans les autres éléments du résultat global	244	338
Rendement total des placements	903	885
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits	(345)	(263)
Charges financières d'assurance pour les contrats souscrits comptabilisées dans les AERG	(26)	(85)
Total des charges financières d'assurance	(371)	(348)
Résultats financiers nets totaux	532	537
Représentés par :		
Les montants comptabilisés dans le résultat avant impôt	314	284
Les montants comptabilisés dans les autres éléments du résultat global avant impôt	218	253

Contrats d'assurance selon la couverture restante et les règlements engagés

Les tableaux qui suivent présentent le rapprochement du passif selon la couverture restante et les règlements engagés.

Au 31 décembre 2025

(en millions)	Couverture restante	Règlements engagés	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	8 204	251	8 455
Produits des activités d'assurance			
Contrats selon la méthode de la juste valeur ¹	(455)	-	(455)
Autres contrats	(961)	-	(961)
	(1 416)	-	(1 416)
Charges afférentes aux activités d'assurance			
Règlements engagés et autres charges des activités d'assurance	-	321	321
Amortissement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	71	-	71
Variations du passif au titre des règlements engagés	-	(244)	(244)
	71	77	148
Résultat des activités d'assurance	(1 345)	77	(1 268)
Total des charges financières d'assurance	359	12	371
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(986)	89	(897)
Flux de trésorerie			
Primes perçues	2 736	-	2 736
Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance payées	-	(28)	(28)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(154)	-	(154)
Flux de trésorerie totaux	2 582	(28)	2 554
Passif des contrats d'assurance à la fin de l'exercice	9 800	312	10 112

¹ Lors de la transition à l'IFRS 17, la méthode de la juste valeur a été utilisée pour déterminer la MSC du passif au titre de la couverture restante des contrats d'assurance en vigueur avant le 1^{er} janvier 2021.

Au 31 décembre 2024

(en millions)	Couverture restante	Règlements engagés	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	6 876	203	7 079
Produits des activités d'assurance			
Contrats selon la méthode de la juste valeur ¹	(464)	-	(464)
Autres contrats	(623)	-	(623)
	(1 087)	-	(1 087)
Charges afférentes aux activités d'assurance			
Règlements engagés et autres charges des activités d'assurance	-	193	193
Amortissement des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	51	-	51
Variations du passif au titre des règlements engagés	-	(107)	(107)
	51	86	137
Résultat des activités d'assurance	(1 036)	86	(950)
Total des charges financières d'assurance	337	11	348
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(699)	97	(602)
Flux de trésorerie			
Primes perçues	2 155	-	2 155
Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance payées	-	(49)	(49)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(128)	-	(128)
Flux de trésorerie totaux	2 027	(49)	1 978
Passif des contrats d'assurance à la fin de l'exercice	8 204	251	8 455

¹ Lors de la transition à l'IFRS 17, la méthode de la juste valeur a été utilisée pour déterminer la MSC du passif au titre de la couverture restante des contrats d'assurance en vigueur avant le 1^{er} janvier 2021.

Au 31 décembre 2025, la composante de perte était nulle (tout comme au 31 décembre 2024).

Contrats d'assurance par composantes de mesure

Les tableaux qui suivent présentent le rapprochement du passif des contrats d'assurance par composante de mesure.

Au 31 décembre 2025

(en millions)	MSC				
	Valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	Contrats selon la méthode de la juste valeur ¹	Autres contrats	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	1 614	1 322	2 144	3 375	8 455
Variations liées aux services courants					
MSC comptabilisée au titre des services fournis	-	-	(318)	(561)	(879)
Variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	-	(135)	-	-	(135)
Ajustements liés à l'expérience	(10)	-	-	-	(10)
Variations liées aux services futurs					
Contrats initialement comptabilisés durant l'exercice	(2 051)	523	-	1 528	-
Variations des estimations qui rajustent la MSC	(179)	(228)	127	280	-
Variations liées aux services passés					
Variations du passif au titre des règlements engagés	(174)	(70)	-	-	(244)
Résultat des activités d'assurance	(2 414)	90	(191)	1 247	(1 268)
Total des charges financières d'assurance	84	74	57	156	371
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(2 330)	164	(134)	1 403	(897)
Flux de trésorerie					
Primes perçues	2 736	-	-	-	2 736
Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance payées	(28)	-	-	-	(28)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(154)	-	-	-	(154)
Flux de trésorerie totaux	2 554	-	-	-	2 554
Passif des contrats d'assurance à la fin de l'exercice	1 838	1 486	2 010	4 778	10 112

¹ Lors de la transition à l'IFRS 17, la méthode de la juste valeur a été utilisée pour déterminer la MSC du passif au titre de la couverture restante des contrats d'assurance en vigueur avant le 1^{er} janvier 2021.

Au 31 décembre 2024

(en millions)	MSC				
	Valeur actualisée des flux de trésorerie futurs	Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	Contrats selon la méthode de la juste valeur ¹	Autres contrats	Total
Passif des contrats d'assurance au début de l'exercice	1 178	1 071	2 318	2 512	7 079
Variations liées aux services courants					
MSC comptabilisée au titre des services fournis	-	-	(301)	(391)	(692)
Variation de l'ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	-	(128)	-	-	(128)
Ajustements liés à l'expérience	(23)	-	-	-	(23)
Variations liées aux services futurs					
Contrats initialement comptabilisés durant l'exercice	(1 676)	329	-	1 347	-
Variations des estimations qui rajustent la MSC	144	(6)	73	(211)	-
Variations liées aux services passés					
Variations du passif au titre des règlements engagés	(71)	(36)	-	-	(107)
Résultat des activités d'assurance	(1 626)	159	(228)	745	(950)
Charges financières d'assurance	84	92	54	118	348
Variation totale dans l'état du résultat et le résultat global avant impôt	(1 542)	251	(174)	863	(602)
Flux de trésorerie					
Primes perçues	2 155	-	-	-	2 155
Demandes de règlement et autres charges afférentes aux activités d'assurance payées	(49)	-	-	-	(49)
Flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	(128)	-	-	-	(128)
Flux de trésorerie totaux	1 978	-	-	-	1 978
Passif des contrats d'assurance à la fin de l'exercice	1 614	1 322	2 144	3 375	8 455

¹ Lors de la transition à l'IFRS 17, la méthode de la juste valeur a été utilisée pour déterminer la MSC du passif au titre de la couverture restante des contrats d'assurance en vigueur avant le 1^{er} janvier 2021.

Effet des nouveaux contrats comptabilisés au cours de l'exercice

Le tableau qui suit présente les effets des contrats d'assurance initialement comptabilisés au cours de l'exercice. Il n'y a pas eu de nouveaux contrats déficitaires au cours de l'exercice.

(en millions)	2025	2024
Estimations de la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures, hors flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	516	327
Estimations des flux de trésorerie liés à l'acquisition de produits d'assurance	171	143
Estimations de la valeur actualisée des sorties de trésorerie futures	687	470
Estimations de la valeur actualisée des entrées de trésorerie futures	(2 738)	(2 146)
Ajustement en fonction du risque pour les risques non financiers	523	329
MSC	1 528	1 347

Marge sur services contractuels

Le tableau qui suit indique le moment où l'on s'attend à ce que la MSC soit comptabilisée dans les résultats au cours des exercices ultérieurs.

(en millions)	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
Contrats d'assurance	901	2 466	1 615	1 806

Analyse de sensibilité

Le tableau qui suit présente la sensibilité pour les hypothèses importantes en rapport avec le risque. Les variations des hypothèses ci-dessous auraient la plus grande incidence sur l'évaluation du passif des contrats d'assurance. Le taux de variation des hypothèses est appliqué à un éventail d'hypothèses qui sous-tendent la modélisation actuarielle, dans le but de déterminer l'incidence éventuelle sur la MSC, le résultat avant impôt et les capitaux propres du Canada découlant des changements raisonnablement possibles des principales hypothèses de pertes, toutes les autres hypothèses étant maintenues constantes. En pratique, il pourrait y avoir une corrélation entre les changements de certaines hypothèses, ce qui pourrait accroître ou diminuer les mesures de sensibilité. La relation entre le changement d'une hypothèse et la variation d'une valeur n'est pas nécessairement linéaire.

Risque – contrats d'assurance

	Hypothèses moyennes pondérées		Indicateur de changement	Changement de l'hypothèse	Incidence sur la MCS		Incidence sur le résultat avant impôt		Incidence sur les capitaux propres du Canada	
(en millions)	2025	2024			2025	2024	2025	2024	2025	2024
Facteurs de sensibilité aux pertes										
Fréquence des demandes de règlement ¹	0,8 %	0,8 %	Relatif	+10 %	(151)	(125)	(16)	(14)	(11)	(9)
			Relatif	-10 %	148	123	18	15	12	10
Importance des règlements ²	47,8 %	45,2 %	Relatif	+10 %	(243)	(228)	(46)	(37)	(33)	(24)
			Relatif	-10 %	243	228	46	37	33	24
Facteurs de sensibilité économique										
Taux de chômage ³	6,1 %	5,9 %	Absolu	+1 %	(232)	(235)	(25)	(21)	(17)	(11)
Indice des prix fondé sur les ventes répétées ³	556	509	Absolu	-10 %	(622)	(683)	(67)	(51)	(51)	(36)

¹ L'hypothèse moyenne pondérée comprend la moyenne pondérée des prêts en souffrance, des demandes de règlement, des taux de résiliation et des taux de remboursement des prêts en souffrance. Représente la probabilité qu'un prêt passe de l'état en règle à celui de la demande de règlement au cours de sa durée.

² Représente les règlements nets, y compris les charges en pourcentage du montant du prêt assuré.

³ Correspond aux taux projetés moyens sur 10 ans à l'échelle nationale.

Évolution des demandes de règlement

Passif au titre des règlements engagés

Le tableau qui suit illustre l'évolution des pertes sur le passif au titre des règlements engagés sur une certaine période ainsi que le coût final estimé des règlements de 2021 à 2025, et remonte à la première période au cours de laquelle est survenue une demande significative et pour laquelle il existe encore une incertitude sur le montant et l'échéance des paiements. Les demandes de règlement attendues et les coûts liés aux demandes de règlement payées sont présentés après déduction des recouvrements attendus et réels sur jugement auprès des emprunteurs. L'information est présentée en fonction de l'année du défaut, à savoir que les règlements sont comptabilisés dans l'année où a eu lieu l'évènement assuré et non dans l'année où le contrat a été souscrit.

(en millions)	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Pertes attendues						
Année du défaut	220	135	167	214	299	
Un an plus tard	87	74	102	82		
Deux ans plus tard	80	54	56			
Trois ans plus tard	72	46				
Quatre ans plus tard	55					
Estimation totale des demandes de règlement non actualisées	55	46	56	82	299	538
Paiements cumulatifs des coûts réels des demandes de règlement	(58)	(45)	(44)	(21)	-	(168)
Paiements cumulatifs des demandes de règlement attendues (années du défaut de 2021 à 2025)	(3)	1	12	61	299	370
Paiements cumulatifs des demandes de règlement attendues (années du défaut antérieures à 2021)						(52)
Effet de l'actualisation						(6)
Passif au titre des règlements engagés	-	-	-	-	-	312

Produits d'auto-assurance et autres droits de demande

Le tableau qui suit présente la composition des primes et droits acquis au titre de notre produit d'auto-assurance et des autres droits de demande.

(en millions)	2025	2024
Primes acquises	31	28
Droits de demande acquis ¹	12	10
Total	43	38

¹ Comprend les droits de demande d'assurance à faible rapport prêt-valeur pour logements de propriétaires-occupants souscrite à l'unité qui sont acquis à mesure qu'ils sont perçus et les droits de demande acquis au titre de notre produit d'auto-assurance.

Le tableau qui suit présente les variations du solde des primes et droits non acquis au titre de notre produit d'auto-assurance.

(en millions)	2025	2024
Solde au début de l'exercice	383	278
Primes et droits différés sur les produits d'auto-assurance pendant l'exercice	155	133
Primes et droits acquis sur les produits d'auto-assurance pendant l'exercice	(32)	(28)
Solde à la clôture de l'exercice	506	383

Nous avons comptabilisé une provision pour règlements engagés sur nos produits d'auto-assurance dans les créditeurs et autres passifs. Voir la note 23 pour de plus amples renseignements.

8. Titrisation

Nous cautionnons le paiement périodique du capital et des intérêts des OHC émises par la FCH, aux termes du Programme des OHC, ainsi que des TH LNH émis par des émetteurs agréés et fondés sur des prêts résidentiels, dans le cadre du Programme des TH LNH et du PAPHA, si un émetteur est incapable de satisfaire à ses obligations dans le cadre de ces programmes. Le cas échéant, nous atténuons la perte en réalisant la sûreté couvrant les obligations, constituées principalement de prêts hypothécaires assurés, dans le cadre de chaque programme.

À la date de clôture, nous n'avons pas reçu et ne nous attendons pas à recevoir de demande de règlement excédant les droits de cautionnement non acquis sur nos cautionnements de paiement périodique. C'est pourquoi aucune provision n'est requise en sus des droits de cautionnement non acquis.

Le tableau qui suit présente les variations du solde des droits de cautionnement de paiement périodique non acquis.

(en millions)	2025			2024		
	TH LNH	OHC	Total	TH LNH	OHC	Total
Solde au début de l'exercice	1 932	728	2 660	1 874	624	2 498
Droits de cautionnement et droits de demande perçus pendant l'exercice	791	252	1 043	801	262	1 063
Droits de cautionnement et droits de demande acquis pendant l'exercice	(800)	(171)	(971)	(743)	(158)	(901)
Solde à la clôture de l'exercice	1 923	809	2 732	1 932	728	2 660

Le solde des droits non acquis sur le cautionnement de paiement périodique a trait à la contrepartie reçue des émetteurs agréés à la signature des contrats de cautionnement de paiement périodique, contrats pour lesquels des produits sont comptabilisés sur la durée attendue du titre sous-jacent. La durée attendue des titres varie, mais la durée de vie moyenne est de cinq ans (cinq ans en 2024).

Prix de transaction affecté au cautionnement de paiement périodique résiduel

Le tableau qui suit présente les produits qui devraient être comptabilisés dans les années à venir relativement aux cautionnements non effectués à la date de clôture.

(en millions)	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et par la suite
TH LNH	687	482	321	217	104	112
OHC	167	149	129	106	81	177

Cautionnements en vigueur

Le total des cautionnements en vigueur correspond à l'obligation maximale de remboursement du capital liée aux cautionnements de paiement périodique.¹ En vertu de l'article 15 de la LNH, le montant total des cautionnements en vigueur ne doit pas dépasser 800 milliards de dollars (800 milliards de dollars en 2024).

Le tableau qui suit présente le total des cautionnements en vigueur par programme. Nous ne prévoyons pas que ces cautionnements nécessiteront des sorties de trésorerie futures.

(en milliards)	2025	2024
TH LNH ¹	277	277
OHC ²	296	276
Total	573	553

¹ En excluant la valeur de réalisation des actifs connexes servant de garantie aux TH LNH et OHC cautionnés.

² Comprend 2 millions de dollars (587 millions de dollars en 2024) de placements éliminés dans le bilan consolidé.

Le tableau qui suit présente le profil d'échéance des cautionnements en vigueur selon le solde en capital au 31 décembre 2025.

(en millions)	Cautionnements de TH LNH	Cautionnements d'OHC	Total
2026	43 344	32 500	75 844
2027	70 493	31 750	102 243
2028	50 556	39 000	89 556
2029	42 224	39 750	81 974
2030	67 622	47 250	114 872
2031 et par la suite	2 523	105 500	108 023
Total	276 762	295 750	572 512

9. Entités structurées

Fiducie du Canada pour l'habitation

La FCH a été constituée en 2001 en tant qu'entité ad hoc distincte de la SCHL. Les activités de la FCH se limitent à l'acquisition de participations dans des prêts résidentiels admissibles, comme ceux formant les TH LNH, à l'émission d'OHC, à l'acquisition de placements de haute qualité et à la réalisation de certaines transactions de couverture connexes. Les bénéficiaires de la FCH, une fois les obligations réglées, sont des organisations caritatives. Les tableaux qui suivent présentent l'information financière de la FCH avant la consolidation.

Bilan condensé

(en millions)	2025	2024
Prêts classés au coût amorti	296 080	277 456
Autres actifs	1 069	900
Total de l'actif	297 149	278 356
Emprunts classés au coût amorti	296 080	277 456
Autres passifs	1 069	900
Total du passif	297 149	278 356
Total des capitaux propres du Canada	-	-

État condensé des résultats

(en millions)	2025	2024
Produits d'intérêts sur les prêts	7 952	7 283
Charges d'intérêts	(7 944)	(7 274)
Produits d'intérêts nets	8	9
Total des produits	8	9
Charges opérationnelles	(8)	(9)
Total des charges	(8)	(9)
Résultat net	-	-

10. Gestion du capital

Nous considérons que notre capital disponible est égal au total des capitaux propres du Canada moins les déductions réglementaires.

En matière de gestion du capital, notre principal objectif est d'avoir un capital suffisant pour nos activités commerciales, c'est-à-dire nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation. Nous voulons réaliser notre mandat, tout en demeurant financièrement autonomes et en suivant les pratiques commerciales prudentes, les directives du BSIF et les autres directives appliquées dans le secteur privé, le cas échéant. Pour gérer le capital de nos activités commerciales, nous nous basons sur le Cadre stratégique d'adéquation du capital et des dividendes des sociétés d'État à vocation financière, mis en place par le ministère des Finances. Nous nous fondons aussi sur notre Cadre d'appétit pour le risque, notre Politique sur la gestion du capital et sur d'autres processus internes d'évaluation de la suffisance du capital.

Nous procédons à une évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA), un dispositif intégré qui permet d'évaluer la suffisance du capital du point de vue tant du capital réglementaire que du capital économique et qui est utilisé pour établir des cibles de capital en tenant compte de notre stratégie et de notre appétit pour le risque. Notre propre version des exigences de capital est établie en déterminant nos risques et en évaluant si un montant de capital explicite est nécessaire ou non pour absorber les pertes découlant de chaque risque. Cette façon de faire nous a également permis de nous conformer aux exigences de la Loi sur la SCHL et de la Loi nationale sur l'habitation.

Nous avons fixé une cible interne pour nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation à un niveau permettant de couvrir tous les risques significatifs. Cette cible interne est calibrée en fonction d'intervalles de confiance définis et est établie de manière à servir d'indicateur précoce que des problèmes financiers doivent être résolus. Conformément à notre politique sur la gestion du capital, nous exerçons nos activités selon un capital disponible supérieur à la cible interne, sauf dans des circonstances exceptionnelles. C'est pourquoi nous avons établi un niveau de fonctionnement qui dépasse notre cible interne pour nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation.

En août 2025, notre Conseil d'administration a approuvé le maintien de cibles internes de 155 % et de 105 % ainsi que de niveaux opérationnels de 165 % et de 110 %, respectivement, pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation, pour 2026.

Nous déclarons au gouvernement des dividendes sur nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation, dans la mesure où il y a des résultats et des résultats non distribués non affectés aux réserves, à la capitalisation ou à nos besoins pour l'application de la LNH ou de la Loi sur la SCHL, ou à toute autre fin relative à l'habitation autorisée par le Parlement. Au cours de l'exercice, nous n'avons déclaré ni payé aucun dividende (290 millions de dollars en 2024).

Les composantes du capital disponible consolidé sont présentées dans le tableau qui suit.

(en millions)	2025	2024
Capital d'apport	25	25
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)	79	(90)
Fonds de réserve	127	172
Résultats non distribués affectés	10 155	10 861
Résultats non distribués non affectés ¹	5 776	3 066
Total des capitaux propres du Canada²	16 162	14 034
Moins : déductions réglementaires	(268)	(187)
Total du capital disponible	15 894	13 847

¹ Les résultats non distribués non affectés représentent les résultats non distribués qui dépassent notre capital opérationnel pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation.

² Les capitaux propres du Canada tiennent compte de l'incidence des éliminations.

Capital des activités d'assurance prêt hypothécaire

Les résultats non distribués affectés des activités d'assurance prêt hypothécaire sont fondés sur notre évaluation ORSA. Puisque le capital réglementaire, selon les lignes directrices du BSIF, est supérieur à nos besoins en capital économique, nous avons établi nos cibles de capital en fonction du capital réglementaire. Pour le BSIF, le capital réglementaire minimal est de 100 % selon le TSAH. La cible de surveillance du BSIF correspond à 150 % du capital minimal requis. Nous avons fixé une cible de capital interne supérieure à la cible de surveillance conforme aux lignes directrices du BSIF. Le tableau qui suit présente les composantes du capital disponible.

<i>(en millions, sauf indication contraire)</i>	2025	2024
Capital d'apport ¹	1 752	-
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)	83	(81)
Résultats non distribués affectés	9 174	9 802
Capital affecté ²	11 009	9 721
Capital non affecté	3 291	1 556
Total du capital des activités d'assurance prêt hypothécaire	14 300	11 277
Moins : déductions réglementaires	(268)	(187)
Total du capital disponible des activités d'assurance prêt hypothécaire	14 032	11 090
Cible interne	155 %	155 %
Capital opérationnel	165 %	165 %
Ratio du capital disponible sur le capital minimal requis (% selon le TSAH)	210 %	188 %

¹ Au T4 de 2025, le capital excédentaire des activités de titrisation a été transféré aux activités d'assurance prêt hypothécaire en prévision de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2026, du cadre révisé du TSAH pour les immeubles collectifs.

² Nous affectons les résultats non distribués et les autres éléments du résultat global au capital opérationnel de 165 % selon le TSAH.

Capital des activités de titrisation

Le capital des activités de titrisation est détenu aux fins des cautionnements fournis dans le cadre de nos programmes des TH LNH et des OHC. Il n'y a pas de capital réglementaire, et le montant de capital affecté est établi en fonction de notre dispositif d'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA). Le Conseil d'administration a approuvé une augmentation du total des actifs requis, qui est passé de 2,2 milliards de dollars à 2,6 milliards de dollars au 1^{er} janvier 2025. Au 31 décembre 2025, les actifs disponibles s'élevaient à 3,7 milliards de dollars (au 31 décembre 2024 – 2,2 milliards de dollars en actifs requis et 4,6 milliards de dollars en actifs disponibles), à l'exclusion des actifs et des passifs liés au PAPH. Le capital non affecté est soumis à une exigence minimale en matière de liquidités. Cette exigence nous assure que notre solde de placements (trésorerie, équivalents de trésorerie, placements en valeurs mobilières et intérêts courus correspondants), ainsi que nos autres capacités d'emprunt, sont suffisants pour couvrir le risque le plus important relatif à une seule contrepartie. Au 31 décembre 2025, notre solde de placements était de 3,6 milliards de dollars (4,5 milliards de dollars au 31 décembre 2024) et l'exigence minimale en matière de liquidités a entraîné un plafond de 47 millions de dollars pour notre capital non affecté (0,9 milliard de dollars au 31 décembre 2024). En 2025 et 2024, la principale contrainte est l'exigence de liquidité.

Le tableau qui suit présente les composantes du capital disponible.

<i>(en millions, sauf indication contraire)</i>	2025	2024
Cumul des autres éléments du résultat global (perte)	(39)	(49)
Résultats non distribués affectés	981	1 059
Capital affecté	942	1 010
Capital non affecté ¹	47	926
Total du capital disponible des activités de titrisation	989	1 936
Ratio du capital économique disponible sur le capital économique requis (%) ²	113 %	140 %

¹ Le capital non affecté est net d'un transfert de capital excédentaire de 1,75 milliard de dollars des activités de titrisation vers les activités d'assurance prêt hypothécaire au T4 de 2025, en prévision de l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2026, du cadre révisé du TSAH pour les immeubles collectifs.

² En 2025, les exigences en matière de capital ont été mises à jour pour tenir compte du capital minimal requis plutôt que du capital opérationnel, afin de mieux faciliter l'évaluation de notre situation financière par rapport à nos cibles en matière de capital.

Capital des activités des programmes de logement

Nous conservons une réserve en vertu de l'article 29 de la Loi sur la SCHL, qui comprend les profits de la Société, après avoir prévu tous les éléments qui, de l'avis du Conseil d'administration, sont nécessaires à la réalisation de sa mission. Ce fonds de réserve est assujéti à un plafond prescrit par la loi de 240 millions de dollars (240 millions de dollars en 2024). Dans l'éventualité où nous dépassons la limite réglementaire, nous devrions remettre le surplus au gouvernement.

Les résultats non distribués comprennent tous les autres montants des capitaux propres du Canada pour les programmes de logement qui sont exclus du fonds de réserve, y compris les fluctuations latentes de la juste valeur, ainsi que les gains et pertes sur la réévaluation des régimes de retraite à prestations déterminées. La part des gains et des pertes sur la réévaluation des régimes de retraite à prestations déterminées liée aux programmes de logement est comptabilisée dans les résultats non distribués jusqu'à ce qu'elle soit remboursée par le gouvernement ou à celui-ci au moyen du financement public des programmes de logement.

À l'exception du fonds de réserve et des résultats non distribués, nous n'affectons pas de capital supplémentaire pour nos activités des programmes de logement, car elles ne présentent pas de risques financiers importants que nous n'atténuons pas déjà autrement (voir la note 14).

Le tableau qui suit présente les composantes du capital disponible.

<i>(en millions)</i>	2025	2024
Fonds de réserve ^{1,2}	130	174
Résultats non distribués	714	618
Total du capital disponible pour les programmes d'octroi de prêts	844	792

¹ Exclut l'incidence des éliminations de 3 millions de dollars (2 millions de dollars en 2024).

² Au premier trimestre de 2025, 53 millions de dollars ont été reclassés du fonds de réserve vers les résultats non distribués afin de mieux refléter la nature de certains éléments.

11. Évaluations de la juste valeur

Évaluations de la juste valeur

Nous évaluons certains instruments financiers et actifs non financiers à leur juste valeur dans le bilan consolidé et présentons la juste valeur de certains autres éléments. La juste valeur est déterminée à l'aide d'un cadre d'évaluation uniforme.

La juste valeur est le prix qui serait perçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction méthodique entre des intervenants et intervenantes du marché à la date d'évaluation selon la conjoncture du marché. La juste valeur d'un actif ou d'un passif est évaluée à l'aide des hypothèses que les intervenants et intervenantes du marché utiliseraient pour fixer le prix de l'actif ou du passif, en supposant que les intervenants et intervenantes du marché agissent dans leur intérêt économique supérieur. L'évaluation à la juste valeur des actifs non financiers (c.-à-d. des immeubles de placement) tient compte de la capacité d'un intervenant ou d'une intervenante du marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant ou à une autre intervenante du marché qui en ferait une utilisation optimale. Pour les instruments financiers, les intérêts courus sont comptabilisés et présentés séparément.

Hierarchie des justes valeurs

Les méthodes utilisées pour évaluer la juste valeur maximisent l'utilisation des données observables pertinentes et minimisent celle des données non observables. Les évaluations à la juste valeur sont classées selon une hiérarchie des justes valeurs (au niveau 1, 2 ou 3) qui reflète le caractère observable des données les plus importantes utilisées dans le cadre des évaluations.

Niveau 1

Les actifs et passifs sont évalués selon les cours non ajustés d'actifs ou de passifs identiques sur des marchés actifs.

Niveau 2

Les actifs et passifs sont évalués selon des données observables autres que les cours de niveau 1. Les données de niveau 2 incluent les cours obtenus sur des marchés qui ne sont pas considérés comme suffisamment actifs, et les justes valeurs obtenues en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus, ce qui permet une utilisation maximale des données de marché directement ou indirectement observables.

Niveau 3

Les actifs et passifs non notés sur un marché actif sont évalués au moyen de techniques d'évaluation. Si des données observables ne sont pas disponibles, des données non observables sont utilisées. Pour les actifs et passifs de niveau 3, les données d'entrée non observables sont importantes pour l'évaluation globale à la juste valeur.

Nous avons mis en place des processus et des contrôles pour veiller à ce que la juste valeur soit évaluée raisonnablement. L'évaluation des instruments financiers est effectuée par la Division des systèmes et de l'analytique (DSA) du groupe Investissements et Trésorerie. La DSA a élaboré des modèles et des méthodes pour déterminer la juste valeur des instruments financiers non notés sur un marché actif, lesquels sont examinés et surveillés de manière continue. Toutes les évaluations sont soumises à une vérification indépendante des prix (VIP) que gère le Secteur du ou de la chef de la gestion des risques. La VIP est un processus dans le cadre duquel les évaluations sont vérifiées de façon indépendante par rapport à la valeur marchande externe et à d'autres données pertinentes sur le marché de manière continue.

Généralement, l'unité de comptabilisation d'un instrument financier est l'instrument lui-même, et les ajustements de valeur sont appliqués au niveau de l'instrument lui-même, conformément à cette unité de comptabilisation.

Quant aux immeubles de placement, la juste valeur est établie par des évaluateurs externes indépendants ou par nos évaluateurs internes, qui possèdent des compétences professionnelles reconnues et pertinentes.

Méthodes et hypothèses

Nous évaluons la juste valeur en nous fondant sur les méthodes et les hypothèses suivantes.

Placements en valeurs mobilières

Les titres à revenu fixe sont évalués en fonction de la tarification d'un fournisseur tiers, qui utilise des données sur le marché provenant de diverses sources. Les instruments activement négociés sont évalués en fonction des données du marché, comme les cours indicatifs ou les cours de titres identiques. Les instruments qui ne sont pas activement négociés sont évalués à l'aide de techniques fondées sur d'autres données observables, comme les différentiels d'écart sur des titres semblables négociés activement. Les flux de trésorerie futurs de certaines obligations à taux variable sont estimés à l'aide des courbes des taux à terme implicites observables.

Pour nos placements en titres de capitaux propres dans une société en commandite fermée et dans une société de fiducie d'investissement immobilier, la juste valeur correspond à notre part de la valeur de l'actif net de la société. Pour évaluer la valeur de l'actif net, la juste valeur des propriétés immobilières de la société est déterminée au moins chaque année par des évaluateurs indépendants à l'aide de l'approche par le résultat ou de l'approche par le marché, et la juste valeur de sa dette à long terme est mesurée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus.

Prêts

Les prêts sont évalués en actualisant les flux de trésorerie futurs à l'aide des courbes des taux d'actualisation qui reflètent les garanties de recouvrement des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, dans la mesure où nous avons déterminé que les garanties sont intégrées aux prêts. Les données d'entrée pour le modèle d'actualisation sont la courbe de rendement des titres du gouvernement et les écarts par rapport à des actifs dont les risques financiers sont comparables.

Les prêts consentis dans le cadre de l'IAPP sont évalués en multipliant la valeur comptable des prêts par l'indice des prix fondé sur les ventes répétées. Cet indice vise à refléter l'augmentation ou la diminution de la juste valeur des propriétés individuelles.

Instruments dérivés

Les instruments dérivés incluent les swaps d'intérêts et les contrats de change à terme négociés hors cote. Ils sont évalués en actualisant les flux de trésorerie futurs estimés à l'aide des courbes des taux d'actualisation observables établies à partir des taux d'intérêt de référence et des taux de change. Les flux de trésorerie futurs pour les branches à taux variable sont estimés à l'aide des courbes des taux à terme implicites observables. Un ajustement est effectué pour tenir compte du risque de crédit découlant du fait que l'une des contreparties pourrait ne pas être en mesure d'honorer ses obligations. Les données d'entrée pour effectuer cet ajustement incluent les taux de défaut implicites du marché et les taux de recouvrement estimés, et l'ajustement tient compte des conventions-cadres et des sûretés.

Les instruments dérivés de prêts à l'achat d'une première propriété résultent de la comptabilisation d'un compte créditeur ou débiteur à l'égard du gouvernement du Canada lorsqu'il y a des gains ou des pertes sous-jacents sur les prêts. La valeur de ces instruments dérivés est déterminée d'après l'évolution de l'indice des prix fondés sur les ventes répétées dont il est question ci-dessus.

Immeubles de placement

La juste valeur des immeubles de placement est déterminée à l'aide de l'approche par le résultat ou de l'approche par le marché, en prenant en compte une utilisation optimale de l'immeuble. Sur la juste valeur totale des immeubles de placement, une tranche de 44 % (43 % en 2024) reposait sur des évaluations effectuées par des évaluateurs indépendants et le solde de 56 % (57 % en 2024), sur des évaluations internes effectuées en 2025.

L'approche par le résultat sert principalement à établir la juste valeur des immeubles locatifs. Selon cette approche, la juste valeur est fondée sur la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus pour chaque propriété en utilisant un taux d'actualisation non observable qui tient compte des caractéristiques de la propriété. Les flux de trésorerie futurs sont estimés à l'aide d'hypothèses non observables sur les valeurs locatives et les taux d'inoccupation futurs.

L'approche par le marché sert surtout à déterminer la juste valeur d'un terrain vacant. Selon cette approche, la juste valeur est fondée sur les transactions du marché visant des propriétés comparables, et des ajustements sont apportés en fonction des aspects particuliers de la propriété évaluée.

Emprunts

Les emprunts auprès du gouvernement du Canada sont évalués en actualisant les flux de trésorerie futurs à l'aide des courbes des taux d'actualisation établies à partir des taux directement observables de nos emprunts négociés sur les marchés (c'est-à-dire les OHC).

Comparaison de la valeur comptable et de la juste valeur des instruments financiers non comptabilisés à la juste valeur

Le tableau qui suit présente une comparaison de la valeur comptable et de la juste valeur des instruments financiers non comptabilisés à la juste valeur. La valeur comptable est celle à laquelle un élément est présenté dans le bilan consolidé.

(en millions)	2025			2024		
	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur supérieure (inférieure) à la valeur comptable	Valeur comptable	Juste valeur	Juste valeur supérieure (inférieure) à la valeur comptable
Actifs financiers¹						
Placements au coût amorti ²	4 702	4 720	18	3 569	3 580	11
Prêts au coût amorti ³	317 497	316 037	(1 460)	294 528	291 141	(3 387)
Passifs financiers						
Emprunts au coût amorti ⁴	325 028	324 351	(677)	299 325	296 387	(2 938)

¹ Ne comprend pas la trésorerie et les équivalents de trésorerie de 883 millions de dollars (1 303 millions de dollars en 2024) et les titres acquis dans le cadre de conventions de revente de 2 597 millions de dollars (950 millions de dollars en 2024) comptabilisés au coût amorti, puisque la juste valeur de ces instruments financiers est égale à leur valeur comptable.

² Une tranche de 1 957 millions de dollars de la juste valeur est classée au niveau 1 (764 millions de dollars au 31 décembre 2024) et une tranche de 2 763 millions de dollars, au niveau 2 (2 816 millions de dollars au 31 décembre 2024).

³ Une tranche de 304 990 millions de dollars de la juste valeur est classée au niveau 2 (282 837 millions de dollars au 31 décembre 2024) et une tranche de 11 047 millions de dollars, au niveau 3 (8 304 millions de dollars au 31 décembre 2024).

⁴ Une tranche de 276 550 millions de dollars de la juste valeur est classée au niveau 1 (240 490 millions de dollars au 31 décembre 2024) et une tranche de 47 801 millions de dollars, au niveau 3 (55 897 millions de dollars au 31 décembre 2024).

Hiérarchie des justes valeurs pour les éléments comptabilisés à la juste valeur

Le tableau qui suit présente la hiérarchie des justes valeurs des actifs et passifs inscrits à la juste valeur au bilan consolidé.

(en millions)	2025				2024			
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actif								
Équivalents de trésorerie								
Dépôts bancaires portant intérêt	-	19	-	19	-	128	-	128
Émis par le gouvernement fédéral	-	610	-	610	-	207	-	207
Entreprises ou autres entités	-	-	-	-	-	17	-	17
Total des équivalents de trésorerie		629	-	629	-	352	-	352
Placements en valeurs mobilières								
Désignés à la JVRN								
Titres de créance								
Entreprises ou autres entités	-	18	-	18	-	20	-	20
Titres de capitaux propres								
Parts dans une société en commandite	-	-	32	32	-	-	37	37
Total des prêts désignés à la JVRN	-	18	32	50	-	20	37	57
Désignés à la JVAERG								
Titres de créance								
Entreprises ou autres entités	6 239	6 892	-	13 131	3 774	4 345	-	8 119
Émis par le gouvernement fédéral	4 809	1 616	-	6 425	7 440	3 290	-	10 730
Provinces ou municipalités	6 481	182	-	6 663	3 974	159	-	4 133
Pays souverains et entités connexes	121	25	-	146	258	47	-	305
Total des titres désignés à la JVAERG	17 650	8 715	-	26 365	15 446	7 841	-	23 287
Prêts désignés à la JVRN	-	1	-	1	-	20	-	20
Prêts obligatoirement désignés à la JVRN	-	11	449	460	-	12	489	501
Instruments dérivés	-	176	-	176	-	-	-	-
Immeubles de placement	-	-	379	379	-	-	396	396
Total des actifs comptabilisés à la juste valeur	17 650	9 550	860	28 060	15 446	8 245	922	24 613
Passif								
Emprunts désignés à la JVRN	-	(21)	-	(21)	-	(148)	-	(148)
Instruments dérivés	-	(4)	(77)	(81)	-	(136)	(69)	(205)
Total des passifs comptabilisés à la juste valeur	-	(25)	(77)	(102)	-	(284)	(69)	(353)
Actif net à la juste valeur	17 650	9 525	783	27 958	15 446	7 961	853	24 260

Transferts entre les niveaux de la hiérarchie des justes valeurs

Pour les actifs et passifs évalués à la juste valeur de façon récurrente, nous déterminons si des reclassements ont eu lieu entre les niveaux hiérarchiques en réévaluant le classement à chaque date de clôture. Les transferts dépendent de critères de classification interne fondés sur des variables comme l'observabilité des prix et les volumes d'opérations sur le marché à chaque date du bilan. Les transferts entre les niveaux sont réputés s'être produits au début du trimestre au cours duquel le transfert est effectué. Pendant l'exercice clos le 31 décembre 2025, il y a eu des transferts de 2 938 millions de dollars du niveau 2 au niveau 1 et de 4 120 millions de dollars du niveau 1 au niveau 2 (respectivement 3 269 millions de dollars et 2 476 millions de dollars en 2024).

Variations de la juste valeur des éléments classés au niveau 3

Le tableau qui suit présente les variations de la juste valeur des éléments comptabilisés à la juste valeur et désignés au niveau 3.

(en millions)	Placements en valeurs mobilières à la JVRN	Prêts désignés à la JVRN	Immeubles de placement	Instruments dérivés	Total
Juste valeur au 1^{er} janvier 2025	37	489	396	(69)	853
Achats/émissions	-	13	-	-	13
Gains (pertes) nets comptabilisés en résultat net ^{1, 2}	1	8	(17)	(8)	(16)
Entrées de trésorerie provenant des règlements/cessions	(6)	(61)	-	-	(67)
Juste valeur au 31 décembre 2025	32	449	379	(77)	783
Juste valeur au 1^{er} janvier 2024	51	446	398	(47)	848
Achats/émissions	-	61	-	-	61
Gains (pertes) nets comptabilisés en résultat net ^{1, 2}	(5)	22	(2)	(22)	(7)
Entrées de trésorerie provenant des règlements/cessions	(9)	(40)	-	-	(49)
Juste valeur au 31 décembre 2024	37	489	396	(69)	853

¹ Inclus dans les gains (pertes) nets sur les instruments financiers pour les placements en valeurs mobilières, les prêts et les instruments dérivés et dans les autres produits pour les immeubles de placement.

² Ne tiennent compte que des gains (pertes) latents liés aux actifs détenus à la clôture des exercices.

Données non observables pour les éléments classés au niveau 3

L'évaluation des éléments classés au niveau 3 se fonde sur des données non observables, dont les variations sont susceptibles d'influer considérablement sur les évaluations à la juste valeur. Les évaluations sont fondées sur des appréciations de la conjoncture au 31 décembre, laquelle peut évoluer significativement pendant les périodes ultérieures. Le tableau qui suit présente des informations quantitatives sur les données non observables importantes utilisées pour les évaluations à la juste valeur des éléments de niveau 3 comptabilisés à la juste valeur.

(en millions)	Technique d'évaluation	Données d'entrée non observables	2025		2024	
			Juste valeur de l'actif	Moyenne pondérée (données d'entrée/ fourchette)	Juste valeur de l'actif	Moyenne pondérée (données d'entrée/ fourchette)
Placements en valeurs mobilières						
Titres de capitaux propres désignés à la JVRN – Parts dans une société en commandite	Part dans les titres de capitaux propres de la société	Capitaux propres de la société déclarés	32	S. O.	37	S. O.
Prêts désignés à la JVRN						
Prêts de sauvetage dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire	Flux de trésorerie actualisés	Taux de perte	1	77 %	1	77 %
Cessions hypothécaires dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire	Approche par le marché	Valeur par pied carré	19	0 \$ à 852 \$	18	24 \$ à 953 \$
Prêts liés aux activités des programmes de logement – IAPP	Approche par le marché	Indice des prix fondés sur les ventes répétées	429	S. O.	470	S. O.
Total des prêts désignés à la JVRN			449	-	489	-
Immeubles de placement						
Activités des programmes de logement	Flux de trésorerie actualisés	Valeur locative estimée par pied carré	75	15 \$ à 649 \$	78	16 \$ à 693 \$
		Taux d'actualisation	-	6 % à 7 %	-	6 %
	Approche par le marché	Valeur par pied carré	304	6 \$ à 545 \$	318	6 \$ à 525 \$
Total des immeubles de placement			379	-	396	-
Instruments dérivés de prêts dans le cadre de l'IAPP	Approche par le marché	Indice des prix fondés sur les ventes répétées	(77)	S. O.	(69)	S. O.
Total des éléments de niveau 3 comptabilisés à la juste valeur			783	-	853	-

Analyse de sensibilité des titres de niveau 3

Immeubles de placement

Pour les immeubles de placement, une augmentation (diminution) de la valeur locative estimée et de la valeur par pied carré pourrait entraîner une juste valeur considérablement plus (moins) élevée des immeubles. Une augmentation (diminution) des taux d'actualisation pourrait entraîner une juste valeur considérablement moins (plus) élevée.

12. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le tableau qui suit présente le classement de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

(en millions)	2025				2024			
	Classés au coût amorti	Désignés à la JVAERG	Désignés à la JVRN	Total	Classés au coût amorti	Désignés à la JVAERG	Désignés à la JVRN	Total
Trésorerie	34	-	-	34	64	-	-	64
Dépôts bancaires portant intérêt	419	-	19	438	200	-	128	328
Entreprises ou autres entités	-	-	-	-	-	17	-	17
Émis par le gouvernement fédéral	14	610	-	624	140	207	-	347
Provinces ou municipalités	416	-	-	416	899	-	-	899
Total de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	883	610	19	1 512	1 303	224	128	1 655

Nous détenons la trésorerie et les équivalents de trésorerie suivants, lesquels sont destinés à être utilisés dans le cadre des programmes respectifs :

(en millions)	2025	2024
Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable	22	31
Programme de prêts pour la construction d'appartements	498	657
Fonds pour le logement abordable	65	577
Programme canadien pour des logements abordables plus verts	2	-
Prêt direct – couvert économiquement	19	128
Total	606	1 393

13. Placements en valeurs mobilières

Les tableaux qui suivent présentent le profil des échéances contractuelles et le rendement moyen des placements en valeurs mobilières.

(en millions)	Durée résiduelle à l'échéance					Total 2025	Total 2024
	Moins de 1 an	De 1 à 3 ans	De 3 à 5 ans	Plus de 5 ans			
Désignés à la JVRN							
Titres à revenu fixe ¹							
Entreprises ou autres entités	-	6	12	-	18		20
Total des titres à revenu fixe	-	6	12	-	18		20
Rendement ²	-	4,5 %	4,3 %	-	4,4 %		3,2 %
Titres de capitaux propres canadiens					32		37
Rendement ³					2,2 %		0,2 %
Total des titres désignés à la JVRN					50		57
Désignés à la JVAERG							
Titres à revenu fixe ⁴							
Entreprises ou autres entités	208	2 843	3 960	6 120	13 131		8 119
Émis par le gouvernement fédéral	2 512	2 241	897	775	6 425		10 730
Provinces ou municipalités	50	1 482	2 632	2 499	6 663		4 133
Pays souverains et entités connexes	12	74	14	46	146		305
Total des titres désignés à la JVAERG	2 782	6 640	7 503	9 440	26 365		23 287
Rendement ²	2,4 %	3,2 %	3,5 %	4,2 %	3,6 %		3,4 %
Classés au coût amorti							
Titres à revenu fixe							
Entreprises ou autres entités	976	474	235	-	1 685		905
Émis par le gouvernement fédéral	245	105	-	-	350		60
Provinces ou municipalités	835	581	256	-	1 672		1 424
Pays souverains et entités connexes	508	437	50	-	995		1 180
Total au coût amorti	2 564	1 597	541	-	4 702		3 569
Rendement ²	2,7 %	3,0 %	3,1 %	-	2,8 %		3,3 %
Total					31 117		26 913

¹ Comprend des titres de créance libellés en dollars américains dont la valeur comptable est établie à 17 millions de dollars (12 millions de dollars au 31 décembre 2024).

² Rendement moyen pondéré, déterminé comme étant la moyenne pondérée des rendements effectifs de chacun des titres à la fin de la période de présentation de l'information financière.

³ Rendement moyen, déterminé en divisant les produits de dividendes par le coût moyen en 2025.

⁴ Comprend des titres de créance libellés en dollars américains dont la valeur comptable est établie à 7 866 millions de dollars (4 536 millions de dollars au 31 décembre 2024).

Le tableau qui suit présente les gains (pertes) latents cumulés sur les placements en valeurs mobilières comptabilisés à la juste valeur.

(en millions)	2025				2024			
	Classés au coût amorti ¹	Gains bruts latents cumulés	Pertes brutes latentes cumulées	Juste valeur	Classés au coût amorti ¹	Gains bruts latents cumulés	Pertes brutes latentes cumulées	Juste valeur
Titres de créance								
Désignés à la JVRN ²	18	-	-	18	20	-	-	20
Désignés à la JVAERG ³	26 303	323	(261)	26 365	23 153	549	(415)	23 287
Titres de capitaux propres								
Désignés à la JVRN	43	4	(15)	32	44	8	(15)	37

¹ Le coût amorti des titres de capitaux propres correspond au coût d'acquisition moyen pondéré.

² Comprend des titres de créance libellés en dollars américains dont la valeur comptable est établie à 17 millions de dollars (12 millions de dollars au 31 décembre 2024).

³ Comprend des titres de créance libellés en dollars américains dont la valeur comptable est établie à 7 866 millions de dollars (4 536 millions de dollars au 31 décembre 2024).

Pertes de crédit attendues

Voir la note 19 pour de plus amples renseignements sur la qualité du crédit de nos placements en valeurs mobilières. Au 31 décembre 2025, tous nos titres de créance désignés à la JVAERG et au coût amorti étaient assortis d'une provision pour pertes de crédit attendues sur 12 mois.

La provision pour pertes de crédit attendues sur les titres de créance désignés à la JVAERG et au coût amorti s'élevait à 17 millions de dollars au 31 décembre 2025 (4 millions de dollars en 2024).

Nous avons effectué une analyse de sensibilité en modifiant aux extrêmes les pondérations des scénarios économiques afin d'évaluer l'incidence des pertes de crédit attendues sur nos placements en valeurs mobilières au coût amorti et à la JVAERG. Ces analyses sont axées sur les expositions de stade 1 et de stade 2, car les pertes de crédit attendues de stade 3 ne varient pas d'un scénario à l'autre. Chaque scénario a été exécuté indépendamment, afin de déterminer les pertes de crédit attendues non pondérées attribuables à chaque scénario, et les résultats représentent un impact simulé comme suit :

(en millions)	Au 31 décembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	Pondération	Pertes de crédit attendues non pondérées	Pertes de crédit attendues pondérées	Pondération	Pertes de crédit attendues non pondérées	Pertes de crédit attendues pondérées
Prévisions optimistes	15 %	2	-	15 %	2	-
Base de référence	50 %	5	17	45 %	3	4
Prévisions pessimistes	35 %	40	-	40 %	6	-

14. Prêts

Les tableaux qui suivent présentent le profil des échéances contractuelles et le rendement moyen des prêts en fonction de la valeur comptable.

(en millions)	Année d'échéance							Total 2024
	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et par la suite	Total 2025	
Prêts désignés à la JVRN								
Programmes d'octroi de prêts	3	-	-	-	-	438	441	502
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	20	-	-	-	-	-	20	19
Total des prêts désignés à la JVRN	23	-	-	-	-	438	461	521
Rendement	4,1 %	—	-	-	-	0,1 %	0,3 %	0,3 %
Prêts classés au coût amorti								
Prêts liés au Programme des OHC	32 497	31 789	39 109	39 796	47 288	105 601	296 080	277 456
Programmes d'octroi de prêts	389	408	698	1 985	2 415	15 503	21 398	16 713
Prêts aux termes du PAPHA	-	-	-	-	-	-	-	335
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	16	-	1	-	-	2	19	24
Total des prêts classés au coût amorti	32 902	32 197	39 808	41 781	49 703	121 106	317 497	294 528
Rendement	1,6 %	3,0 %	3,3 %	3,0 %	2,5 %	3,2 %	2,9 %	2,8 %
Total	32 925	32 197	39 808	41 781	49 703	121 544	317 958	295 049

Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie et les variations hors trésorerie liés aux prêts.

(en millions)	Solde au début de l'exercice	Flux de trésorerie		Variations hors trésorerie					Solde à la clôture de l'exercice
		Remboursements	Décaissements	Variations de la juste valeur	Accroissement	Pertes de crédit attendues	Intérêts capitalisés	Transferts¹	
2025									
Prêts désignés à la JVRN									
Programmes d'octroi de prêts	502	(57)	-	8	-	-	-	(12)	441
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	19	(13)	14	-	-	-	-	-	20
Total des prêts désignés à la JVRN	521	(70)	14	8	-	-	-	(12)	461
Prêts classés au coût amorti									
Prêts liés au Programme des OHC	277 456	(41 109)	59 651	-	82	-	-	-	296 080
Programmes d'octroi de prêts²	16 713	(842)	5 403	(110)	55	(9)	176	12	21 398
Prêts aux termes du PAPHA	335	(335)	-	-	-	-	-	-	-
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire³	24	(34)	1	-	13	15	-	-	19
Total des prêts classés au coût amorti	294 528	(42 320)	65 055	(110)	150	6	176	12	317 497
Total	295 049	(42 390)	65 069	(102)	150	6	176	-	317 958
2024									
Prêts désignés à la JVRN									
Programmes d'octroi de prêts	494	(42)	45	23	-	-	-	(18)	502
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	18	(15)	16	-	-	-	-	-	19
Total des prêts désignés à la JVRN	512	(57)	61	23	-	-	-	(18)	521
Prêts classés au coût amorti									
Prêts liés au Programme des OHC	255 130	(37 925)	60 203	-	48	-	-	-	277 456
Programmes d'octroi de prêts²	12 616	(693)	4 776	(178)	32	7	135	18	16 713
Prêts aux termes du PAPHA	2 866	(2 531)	-	-	-	-	-	-	335
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire³	38	(26)	-	-	11	1	-	-	24
Total des prêts classés au coût amorti	270 650	(41 175)	64 979	(178)	91	8	135	18	294 528
Total	271 162	(41 232)	65 040	(155)	91	8	135	-	295 049

¹ Les transferts sont des prêts arrivés à échéance et renouvelés lorsque les nouveaux prêts ne font plus partie d'un portefeuille de prêts et d'emprunts couverts économiquement. Ils sont donc classés au coût amorti.

² Les variations de la juste valeur des prêts au coût amorti sont liées aux pertes comptabilisées immédiatement après l'avance initiale des prêts consentis à une valeur inférieure à la valeur marchande.

³ Ces prêts sont classés au niveau 3 et ne sont pas touchés par la mise à jour des hypothèses macroéconomiques ou de la pondération, comme nous l'avons expliqué à la note 4.

Qualité du crédit des prêts classés au coût amorti

Le tableau qui suit présente la qualité du crédit des prêts classés au coût amorti pour ceux fondés sur des pertes de crédit attendues sur 12 mois et ceux fondés sur des pertes de crédit attendues sur la durée. Les prêts pour lesquels les données sur les montants en souffrance sont utilisées comme principal critère d'évaluation d'une augmentation importante du risque de crédit sont présentés par ordre chronologique des prêts en souffrance à partir de la date d'échéance contractuelle. Dans le cas contraire, la qualité du crédit est présentée par catégorie de notation d'après notre système interne de notation. Les montants figurant dans le tableau représentent la valeur comptable brute de l'actif financier.

(en millions)	2025					2024 Total
	Stade 1 : pertes de crédit attendues sur 12 mois	Stade 2 : pertes de crédit attendues sur la durée (non dépréciées)	Stade 3 : pertes de crédit attendues sur la durée (dépréciées)	Actifs financiers dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation	Total	
Nombres de jours de défaut						
Jusqu'à 30 jours	20 498	-	-	-	20 498	15 834
De 30 à 90 jours	-	1	-	-	1	1
Plus de 90 jours	-	-	21	-	21	42
Actifs financiers dépréciés dès l'acquisition ou l'initiation	-	-	-	19	19	24
Total de la valeur comptable brute	20 498	1	21	19	20 539	15 901
Notations internes						
AAA	-	-	-	-	-	8
De AA- à AA+	355	-	-	-	355	505
De A- à A+	535	-	-	-	535	328
De BBB- à BBB+	-	-	-	-	-	44
De BB- à BB+	31	-	-	-	31	-
Total de la valeur comptable brute	921	-	-	-	921	885
Total	21 419	1	21	19	21 460	16 786
Provision pour pertes de crédit attendues	(19)	-	(17)	(7)	(43)	(49)
Total, déduction faite de la provision pour pertes de crédit attendues	21 400	1	4	12	21 417	16 737
Prêts liés au Programme des OHC	-	-	-	-	296 080	277 456
Prêts aux termes du PAPHA	-	-	-	-	-	335
Total des prêts classés au coût amorti					317 497	294 528

Le total des engagements de prêt inutilisés au 31 décembre 2025 était de 15 760 millions de dollars (10 632 millions de dollars en 2024), dont une tranche de 15 451 millions de dollars est assujettie aux pertes de crédit attendues sur 12 mois (10 235 millions de dollars en 2024) et un montant nul vise des engagements pris sur des prêts dépréciés acquis ou consentis (1 million de dollars en 2024).

La provision pour pertes de crédit attendues sur les engagements de prêts inutilisés, que nous comptabilisons dans les créditeurs et autres passifs, était de 21 millions de dollars au 31 décembre 2025 (11 millions de dollars en 2024), en hausse de 10 millions (une baisse de 14 millions avait été observée à l'exercice de 2024 par rapport à l'exercice de 2023).

La provision pour pertes de crédit attendues de notre portefeuille de prêts n'est pas très sensible aux variations des données économiques ou des pondérations, car la plus grande part du montant de la provision est classée au stade 3, où les pertes de crédit attendues ne varient pas d'un scénario à l'autre, car nous sommes certains de recouvrer le capital et les intérêts courus sur la majorité de nos prêts (voir la section Sources de garantie ci-dessous).

Sources de garantie

Nous sommes certains de recouvrer le capital et les intérêts courus de 99 % de nos prêts (99 % en 2024). Le tableau qui suit présente les sources de garantie de ces prêts.

(en millions)	2025			2024		
	Prêts désignés à la JVRN	Prêts classés au coût amorti	Total	Prêts désignés à la JVRN	Prêts classés au coût amorti	Total
Provinces et territoires en vertu des modalités des ELS	1	609	610	20	768	788
Gouvernement du Canada en vertu de la LNH	427	2 425	2 852	470	1 776	2 246
Services aux Autochtones Canada au moyen de garanties d'emprunt ministérielles	-	1 498	1 498	-	1 471	1 471
Prêts souscrits dans le cadre de nos activités d'assurance prêt hypothécaire	-	12 858	12 858	-	9 646	9 646
Sûretés ¹	-	296 080	296 080	-	277 791	277 791
Total des prêts garantis	428	313 470	313 898	490	291 452	291 942
Autres prêts liés aux programmes d'octroi de prêts ²	13	4 008	4 021	12	3 052	3 064
Prêts liés aux activités d'assurance prêt hypothécaire	20	19	39	19	24	43
Total	461	317 497	317 958	521	294 528	295 049

¹ Sûretés détenues pour les prêts liés au Programme des OHC et au PAPHA, composées de TH LNH et, dans le cas du Programme des OHC seulement, d'actifs de réinvestissement de haute qualité.

² Prêts octroyés à des entités provinciales, à des municipalités et à des partenariats entre les gouvernements, les organismes sans but lucratif et le secteur privé. Les pertes sur certains de ces prêts seraient admissibles à un remboursement partiel par le gouvernement du Canada.

15. Emprunts

Les tableaux qui suivent présentent le profil des échéances contractuelles et le taux moyen des emprunts en fonction de la valeur comptable.

(en millions)	Année d'échéance							Total 2024
	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et par la suite	Total 2025	
Emprunts désignés à la JVRN								
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	21	-	-	-	-	-	21	148
Rendement ¹	1,3 %	-	-	-	-	-	1,3 %	1,5 %
Emprunts classés au coût amorti								
Obligations hypothécaires du Canada	32 497	31 790	39 109	39 794	47 287	105 601	296 078	276 869
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	3 568	605	738	1 954	2 236	19 849	28 950	22 121
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHA	-	-	-	-	-	-	-	335
Total des emprunts classés au coût amorti	36 065	32 395	39 847	41 748	49 523	125 450	325 028	299 325
Rendement ¹	1,7 %	3,0 %	3,3 %	3,0 %	2,5 %	3,3 %	2,9 %	2,8 %
Total	36 086	32 395	39 847	41 748	49 523	125 450	325 049	299 473

¹ Taux moyen pondéré, déterminé selon le taux effectif moyen pondéré des emprunts à taux fixe et le taux moyen pondéré à la révision des emprunts à taux variable.

Emprunts désignés à la juste valeur par le biais du résultat net

Cette catégorie inclut les emprunts à moyen terme contractés auprès du gouvernement afin de financer certains prêts liés aux activités des programmes de logement avant août 2016. Les emprunts à moyen terme incluent les billets à taux fixe dont la durée initiale à l'échéance varie de 2 à 10 ans.

Emprunts classés au coût amorti

Cette catégorie inclut les emprunts liés au Programme des OHC et au PAPHA, ainsi que les emprunts à court ou à moyen terme contractés auprès du gouvernement pour financer certains prêts liés aux activités des programmes de logement, en incluant tous les prêts initiés après juillet 2016. Le montant des emprunts à court terme, dont la durée initiale à l'échéance est de moins de 365 jours, s'établissait à 2,9 milliards de dollars au 31 décembre 2025 (2,2 milliards de dollars en 2024). Les emprunts à moyen terme incluent les billets à taux fixe dont la durée initiale à l'échéance varie de 2 à 10 ans. Le tableau qui suit présente les flux de trésorerie et les variations hors trésorerie liés aux emprunts.

(en millions)	Solde au début de l'exercice	Flux de trésorerie		Variations hors trésorerie			Solde à la clôture de l'exercice
		Émissions	Remboursements	Variations de la juste valeur	Accroissement et autres	Éliminations	
2025							
Emprunts désignés à la JVRN							
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	148	-	(128)	1	-	-	21
Emprunts classés au coût amorti							
Obligations hypothécaires du Canada	276 869	59 651	(41 034)	-	82	510	296 078
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	22 121	24 164	(17 338)	(138)	141	-	28 950
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHA	335	-	(335)	-	-	-	-
Total des emprunts classés au coût amorti	299 325	83 815	(58 707)	(138)	223	510	325 028
Total	299 473	83 815	(58 835)	(137)	223	510	325 049
2024							
Emprunts désignés à la JVRN							
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	219	-	(77)	6	-	-	148
Emprunts classés au coût amorti							
Obligations hypothécaires du Canada	254 389	60 193	(37 765)	-	48	4	276 869
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – Programmes d'octroi de prêts	17 502	24 557	(19 930)	(140)	132	-	22 121
Emprunts auprès du gouvernement du Canada – PAPHA	2 866	-	(2 531)	-	-	-	335
Total des emprunts classés au coût amorti	274 757	84 750	(60 226)	(140)	180	4	299 325
Total	274 976	84 750	(60 303)	(134)	180	4	299 473

Lorsque nous détenons des OHC jusqu'à l'échéance ou en achetons sur le marché primaire, nous éliminons les flux de trésorerie connexes de l'état consolidé des flux de trésorerie. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025, nous avons éliminé un montant de 75 millions de dollars (160 millions de dollars en 2024) d'OHC arrivées à échéance des remboursements dans le tableau précédent ainsi que des ventes et échéances de placements en valeurs mobilières dans l'état consolidé des flux de trésorerie. Nous avons également exclu un montant nul (10 millions de dollars en 2024) d'achats d'OHC sur le marché primaire des émissions dans le tableau précédent et des achats de placements en valeurs mobilières dans l'état consolidé des flux de trésorerie.

Pouvoirs d'emprunt

Le ministre des Finances approuve chaque année notre plan d'emprunt de même qu'il établit les limites et les modalités des emprunts, notamment les emprunts sur les marchés de capitaux et les emprunts auprès du gouvernement du Canada dans le cadre des activités des programmes de logement et de titrisation.

En 2025, les limites s'appliquant à nos emprunts à court terme et à long terme en cours s'élèvent respectivement à 7 milliards de dollars et à 9,5 milliards de dollars (7 milliards de dollars et 6,5 milliards de dollars en 2024). Les emprunts à court terme réels en cours au 31 décembre 2025 et les emprunts à long terme contractés en 2025 atteignaient, respectivement, 2,9 milliards de dollars et 6,9 milliards de dollars (2,2 milliards de dollars et 4,3 milliards de dollars en 2024).

L'autorisation législative, qui est distincte des limites et qui ne s'applique pas aux emprunts de la FCH, stipule que la limite des emprunts en cours, compte non tenu des emprunts auprès du gouvernement, ne peut en aucun temps dépasser 15 milliards de dollars (15 milliards de dollars en 2024). Le solde en capital des emprunts en cours était nul au 31 décembre 2025 (montant nul en 2024).

16. Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont des contrats financiers dont la valeur dépend des variations d'un ou de plusieurs titres, taux, indices ou autres instruments financiers sous-jacents. Nous utilisons des instruments dérivés pour gérer nos risques.

Les swaps d'intérêts sont des transactions où deux parties échangent des paiements d'intérêts selon un montant nominal précis et un échéancier préétabli, calculés à des taux fixes ou variables convenus d'avance. Les montants nominaux ne font pas l'objet de l'échange. La valeur des swaps est fondée sur les variations des taux d'intérêt. Nous concluons ces swaps pour gérer le risque de réinvestissement ou les incidences d'une non-concordance entre les encaissements liés aux actifs et les décaissements relatifs aux passifs.

Les contrats de change à terme sont négociés hors cote par deux parties qui conviennent d'échanger une monnaie contre une autre à un taux fixé au début du contrat en vue d'un règlement à une date prédéterminée. La valeur de ces contrats est fondée sur les variations des taux de change et d'intérêt. Nous concluons de tels contrats pour gérer le risque de change lié aux titres de créance libellés en dollars américains.

Les instruments dérivés de prêts aux termes de l'IAPP résultent de la comptabilisation d'un compte créditeur ou débiteur à l'égard du gouvernement du Canada lorsqu'il y a des gains ou des pertes sous-jacents sur les prêts. Au moment du règlement du prêt, nous paierons les gains sur les prêts ou recouvrerons les pertes sur les prêts auprès du gouvernement. La valeur de ces instruments dérivés est fondée sur la variation de la juste valeur des propriétés sous-jacentes, ce qui influe sur la juste valeur des prêts.

Le tableau qui suit présente le montant nominal des transactions sur instruments dérivés comptabilisées dans les états financiers consolidés. Le montant nominal, qui est hors bilan, sert de point de référence pour le calcul des paiements, mais il ne représente ni la juste valeur ni le gain ou la perte possible, compte tenu du risque de crédit ou de marché lié à de tels instruments financiers.

(en millions)	2025				2024			
	Durée moyenne à l'échéance	Montant nominal	Juste valeur		Durée moyenne à l'échéance	Montant nominal	Juste valeur	
			Actif	Passif			Actif	Passif
Swaps d'intérêts	1 an	40	—	-	1 an	278	-	1
Contrats de change à terme	Moins de 1 an	8 159	176	4	Moins de 1 an	4 479	-	135
Instruments dérivés de prêts à l'achat d'une première propriété	21 ans	429	—	77	22 ans	467	-	69
Total		8 628	176	81		5 224	-	205

Risque de crédit lié aux instruments dérivés

Le tableau qui suit présente le risque de crédit lié aux instruments dérivés selon la durée à l'échéance. La valeur de remplacement représente la juste valeur totale de tous les contrats en cours, en incluant les intérêts courus, ayant une juste valeur positive, après la prise en compte des accords généraux de compensation. La valeur de remplacement correspond à notre risque de crédit maximal lié aux instruments dérivés. Le risque de crédit éventuel correspond à une estimation de la variation éventuelle de la valeur marchande de la transaction jusqu'à l'échéance, calculée en fonction du montant en capital nominal des contrats en appliquant des facteurs conformes aux lignes directrices du BSIF.

L'équivalent de risque de crédit est égal au total de la valeur de remplacement et du risque de crédit éventuel. L'équivalent pondéré en fonction des risques est déterminé en appliquant au montant de l'équivalent de risque de crédit une mesure standard, définie par le BSIF, du risque de crédit de la contrepartie.

(en millions)	Valeur de remplacement				2025		2024	
	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Risque de crédit éventuel	Équivalent de risque de crédit	Équivalent pondéré en fonction des risques	Équivalent de risque de crédit	Équivalent pondéré en fonction des risques
Instruments dérivés	176	-	-	82	258	52	18	4

La juste valeur des sûretés que nous détenons relativement à nos instruments dérivés était nulle au 31 décembre 2025 (montant nul en 2024).

17. Produits et charges liés aux instruments financiers

Produits d'intérêts, produits de placements et charges d'intérêts

Le tableau qui suit présente le total des produits et charges d'intérêts pour les instruments financiers et les produits de placements comptabilisés dans l'état consolidé des résultats et du résultat global.

(en millions)	2025			2024		
	Produits d'intérêts	Produits de placements	Charges d'intérêts	Produits d'intérêts	Produits de placements	Charges d'intérêts
Produits et charges non désignés à la JVRN						
Équivalents de trésorerie	46	31	-	66	31	-
Titres de créance désignés à la JVAERG	-	840	-	-	734	-
Titres de créance classés au coût amorti	118	-	-	106	-	-
Prêts classés au coût amorti	8 637	-	-	7 831	-	-
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente	35	-	-	32	-	-
Emprunts classés au coût amorti	-	-	8 709	-	-	7 913
Total des produits et charges non désignés à la JVRN	8 836	871	8 709	8 035	765	7 913
Produits et charges désignés à la JVRN						
Titres de créance	3	-	-	7	-	-
Prêts	-	-	-	1	-	-
Emprunts	-	-	1	-	-	3
Instruments dérivés	(1)	-	-	(4)	-	-
Total des produits et charges désignés à la JVRN	2	-	1	4	-	3
Total	8 838	871	8 710	8 039	765	7 916

Gains (pertes) nets sur les instruments financiers

Le tableau qui suit présente les gains (pertes) nets sur les instruments financiers comptabilisés à l'état consolidé des résultats et du résultat global.

(en millions)	2025	2024
Instruments financiers désignés à la JVRN		
Prêts	-	1
Emprunts	(1)	(6)
Total des instruments financiers désignés à la JVRN	(1)	(5)
Instruments financiers obligatoirement désignés à la JVRN		
Titres de capitaux propres	1	(5)
Instruments dérivés	116	(448)
Prêts	8	22
Total des instruments financiers obligatoirement désignés à la JVRN	125	(431)
Titres de créance désignés à la JVAERG1	(211)	289
Prêts classés au coût amorti ²	(205)	(226)
Emprunts classés au coût amorti	138	140
Recouvrements de crédit attendus (pertes) sur les actifs financiers	(17)	39
Total	(171)	(194)

¹ Comprend des pertes de change de 232 millions de dollars (gains de 411 millions de dollars en 2024) attribuables à la conversion des titres de créance libellés en dollars américains.

² Comprend des pertes sur prêts comptabilisées immédiatement après l'avance initiale de 110 millions de dollars (178 millions de dollars en 2024) et l'amortissement des pertes nettes différées de 95 millions de dollars (48 millions de dollars en 2024).

Pertes nettes différées sur les instruments financiers

Le tableau qui suit présente les pertes nettes différées sur les instruments financiers pour certains prêts détenus au coût amorti liés aux programmes d'octroi de prêts non comptabilisées à l'état consolidé des résultats et du résultat global.

(en millions)	2025	2024
Solde au début de l'exercice	579	433
Pertes nettes différées sur les instruments financiers	289	194
Pertes nettes sur les instruments financiers comptabilisées au cours de l'exercice	(95)	(48)
Solde à la clôture de l'exercice	773	579

18. Risque lié au marché

Le risque de marché découle des incidences financières défavorables de l'évolution des facteurs sous-jacents du marché, notamment les taux d'intérêt et de change. Malgré les changements relatifs aux conditions économiques et à celles du marché, il n'y a eu aucun changement significatif de notre évaluation et de notre gestion du risque de marché pour les autres programmes pendant l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est lié aux variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie futurs d'un instrument financier ou d'un contrat d'assurance détenu en raison des variations des taux d'intérêt du marché.

Les portefeuilles de placements des activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation sont gérés conformément à la répartition stratégique de l'actif, laquelle limite le risque de taux d'intérêt par rapport à des contraintes internes et aux indices de référence.

Il n'y a pas de liens contractuels directs entre nos actifs financiers et nos contrats d'assurance. Cependant, nous gérons le risque de taux d'intérêt net en conservant une combinaison appropriée d'actifs financiers qui soutiendraient le passif des contrats d'assurance dans un scénario de crise économique.

Les activités des programmes de logement sont exposées au risque de taux d'intérêt quand les paiements de capital et d'intérêts sur les actifs et passifs sont assortis de dates de paiement, de révision des taux ou d'échéance différentes. Certains prêts sont assortis d'un privilège de remboursement anticipé ou d'une option de révision des taux. Toutefois, notre risque de taux d'intérêt demeure minime dans ces cas, car nous avons le droit, en tout temps, de rembourser par anticipation nos emprunts auprès du gouvernement du Canada de 28 971 millions de dollars (22 269 millions en 2024) avec pénalité.

Nous gérons le risque de taux d'intérêt des programmes d'octroi de prêts liés aux activités des programmes de logement en fonction des caractéristiques des flux de trésorerie et du calendrier d'initiation des prêts. Le risque de taux d'intérêt est géré dans chacun des programmes d'octroi de prêts, comme décrit ci-dessous.

Pour certains prêts directs initiés avant août 2016 et dont la valeur comptable brute s'élevait à 1 million de dollars au 31 décembre 2025 (20 millions de dollars en 2024), nous utilisons des instruments dérivés pour gérer les risques de réinvestissement et de refinancement ainsi que la non-concordance entre les flux de trésorerie des prêts, des réinvestissements du capital et des emprunts. Pour les prêts directs initiés après juillet 2016 et dont la valeur comptable brute s'élevait à 1 804 millions de dollars au 31 décembre 2025 (1 922 millions en 2024), nous appliquons une stratégie de concordance de l'actif et du passif au niveau du portefeuille, en structurant nos emprunts de manière que les obligations futures y afférentes concordent avec les flux de trésorerie futurs provenant des prêts. Selon cette stratégie de concordance, nous n'utilisons pas d'instruments dérivés et la durée sur laquelle nous devons réinvestir les remboursements de capital est considérablement réduite. La non-concordance des flux de trésorerie cumulés est limitée à 30 millions de dollars (30 millions de dollars en 2024) selon la politique.

Pour le PPIM aux termes duquel aucun prêt n'a été octroyé depuis 2011, nous gérons le risque de taux d'intérêt en veillant à la concordance de la valeur actualisée des flux de trésorerie liés aux actifs et passifs du programme. La valeur comptable brute des prêts octroyés aux termes de ce programme s'élevait à 323 millions de dollars au 31 décembre 2025 (428 millions de dollars en 2024).

Pour le PPCA et le FLA, dont les calendriers des retraits attendus sont à plus long terme, nous gérons l'incertitude découlant des calendriers des flux de trésorerie liés aux prêts et des rendements des placements réalisés sur les emprunts en intégrant ces facteurs à notre tarification des prêts. La valeur comptable brute des prêts octroyés aux termes de ces programmes s'élevait à 16 478 millions de dollars au 31 décembre 2024 (12 154 millions de dollars en 2024).

Pour l'IAPP et le PCMV, qui accordent des prêts ne portant pas intérêt, nous gérons le risque de taux d'intérêt au moyen des crédits que nous recevons du gouvernement pour les charges d'intérêts. La valeur comptable brute des prêts octroyés aux termes de ces programmes s'élevait à 2 628 millions de dollars au 31 décembre 2025 (1 967 millions de dollars en 2024).

Le risque de taux d'intérêt découlant des autres prêts liés aux activités des programmes de logement s'élevait à 628 millions de dollars au 31 décembre 2025 (738 millions de dollars en 2024). Ce risque est géré principalement au moyen des résultats non distribués dans les capitaux propres du Canada.

Pour les prêts consentis dans le cadre du Programme des OHC, nous concluons des swaps avec des institutions financières agissant en qualité de contreparties agréées afin de gérer le risque de taux d'intérêt et le risque de remboursement anticipé ou de réinvestissement, car le capital du passif est dû à l'échéance et doit être réinvesti. Nous versons aux contreparties de swap tous les intérêts perçus sur les TH LNH et les actifs de réinvestissement sous-jacents, en échange d'un montant égal aux paiements d'intérêts sur les OHC. Pour les prêts consentis dans le cadre du PAPHA, nous concluons des swaps afin de gérer le risque de taux d'intérêt et de remboursement anticipé, car le capital du passif est dû au fil du temps. Nous versons aux contreparties de swap les intérêts effectifs provenant des TH LNH sous-jacents moins les frais d'administration, en échange d'un montant égal aux intérêts dus sur les emprunts auprès du gouvernement du Canada. Grâce aux swaps, ces risques liés au Programme des OHC et au PAPHA n'ont aucune incidence nette sur l'état consolidé des résultats et du résultat global.

Risque de change

Le risque de change est lié aux variations de la juste valeur d'un instrument financier ou de ses flux de trésorerie futurs en raison des variations des taux de change. Nous sommes exposés au risque de change en raison des placements que nous détenons dans des titres libellés en monnaies étrangères. Nos politiques internes limitent les placements libellés en monnaies étrangères et exigent la pleine couverture économique du risque de change. Nous détenons pour 7 866 millions de dollars de titres de créance désignés à la JVAERG libellés en dollars américains au 31 décembre 2025 (4 536 millions de dollars en 2024) et pour 17 millions de dollars de titres de créance désignés à la JVRN libellés en dollars américains au 31 décembre 2025 (12 millions de dollars en 2024).

Pour couvrir entièrement le risque de change, notre stratégie consiste à conclure de manière continue des contrats de change à terme dont la durée maximale est d'un an. En vertu de ces contrats, nous échangeons des dollars américains contre des dollars canadiens à un taux fixé au début du contrat, en prévision d'un règlement à une date prédéterminée. Puisqu'il s'agit de contrats à terme de courte durée, nous devons continuer d'appliquer notre stratégie pour couvrir le risque de change tout au long de la durée des titres de créance libellés en monnaies étrangères. Les risques présentés dans le tableau des valeurs à risque à la section suivante reflètent l'effet d'atténuation des contrats dérivés. Le risque de change n'était pas significatif au 31 décembre 2024 (non significatif en 2024) après la prise en compte des instruments dérivés.

Analyse de sensibilité

Valeur à risque

Nous évaluons le risque de marché lié aux placements en valeurs mobilières des portefeuilles de placements des activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation en appliquant des modèles de valeur à risque (VAR). La VAR est une technique utilisée pour mesurer la perte éventuelle maximale d'un portefeuille de placements pendant une période de détention précise et selon un niveau de confiance donné. La VAR au 31 décembre pour les activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation, selon un niveau de confiance de 95 % pendant une période de détention de 22 jours ouvrables, figure dans le tableau qui suit. La VAR est présentée séparément pour chaque facteur de risque de marché et pour l'ensemble du portefeuille. Les incidences de la diversification découlent du fait que la corrélation du risque de marché n'est pas parfaite. Il y a donc un avantage à diversifier les placements. Les chiffres de la VAR sont fondés sur les données historiques d'une année relativement aux cours et aux corrélations des marchés des obligations et des titres de capitaux propres, et de 26 semaines relativement à la volatilité.

(en millions)	Assurance prêt hypothécaire		Titrisation	
	2025	2024	2025	2024
Placements en valeurs mobilières				
Titres libellés en dollars canadiens	161	163	46	72
Titres libellés en dollars américains	99	80	-	-
Incidence de la diversification	(14)	(8)	-	-
VAR totale	246	235	46	72

Risque de taux d'intérêt sur les contrats d'assurance – Assurance prêt hypothécaire

Le tableau qui suit présente l'exposition des activités d'assurance prêt hypothécaire au risque de taux d'intérêt pour nos contrats d'assurance. Le taux de variation du taux d'actualisation est appliqué pour déterminer l'incidence possible sur les autres éléments du résultat global avant impôt et sur les capitaux propres du Canada, toutes les autres hypothèses demeurant constantes.

(en millions)	Gestion du changement	Changement de l'hypothèse	Incidence sur les autres éléments du résultat global avant impôt		Incidence sur les capitaux propres du Canada	
			2025	2024	2025	2024
Taux d'actualisation	Relatif	+1 %	189	185	142	139
	Relatif	-1 %	(209)	(209)	(157)	(157)

Sensibilité aux taux d'intérêt – Programmes de logement

Nous évaluons le risque de marché pour le portefeuille de prêts, de placements, d'emprunts et de swaps des activités des programmes de logement en fonction de la sensibilité aux variations des taux d'intérêt.

Quant aux instruments financiers des activités des programmes de logement désignés à la JVRN et aux instruments dérivés, nous avons établi qu'une variation nette de 200 points de base (pb) des taux d'intérêt sur la juste valeur au 31 décembre 2025 ne serait pas significative après la prise en compte des instruments dérivés.

Les instruments financiers évalués au coût amorti pour les activités liées aux programmes de logement sont également exposés au risque de taux d'intérêt. Le tableau qui suit présente l'incidence nette d'une variation des taux d'intérêt sur la juste valeur.

(en millions)	2025 Variation des taux d'intérêt		2024 Variation des taux d'intérêt	
	-200 pb	+200 pb	-200 pb	+200 pb
Augmentation (diminution) de la juste valeur de l'actif net ¹	(1 241)	1 024	(840)	695

¹ La variation de la juste valeur de l'actif net attribuable aux fluctuations des taux d'intérêt présentée dans ce tableau ne serait pas comptabilisée dans les autres éléments du résultat global puisque les instruments financiers sous-jacents sont évalués au coût amorti.

19. Risque de crédit

Le risque de crédit représente les pertes financières potentielles découlant du défaut d'un emprunteur ou d'une contrepartie institutionnelle de remplir ses obligations contractuelles. Nous sommes exposés au risque de crédit lié à diverses sources, notamment le défaut de paiement des emprunteurs en raison des contrats d'assurance prêt hypothécaire, le risque de crédit de contrepartie institutionnelle découlant des cautionnements en vertu des programmes des TH LNH et des OHC, les ententes de prêt, les placements en titres à revenu fixe et les instruments dérivés. La nature du risque de crédit et notre manière de le gérer n'ont pas changé de manière importante pendant l'exercice clos le 31 décembre 2025.

La répartition détaillée du risque de crédit est présentée dans la section suivante.

(en milliards)	2025	2024
Cautionnements de paiement périodique en vigueur (note 8) ¹	573	553

¹ Comprend les instruments sous-jacents qui sont également assurés par la SCHL et inclus dans les contrats d'assurance en vigueur.

Pour les actifs financiers autres que les cautionnements ou les instruments dérivés, le risque de crédit maximal est égal à la valeur comptable. Pour les instruments dérivés, le risque de crédit maximal est présenté à la note 16.

Le risque de crédit lié aux cautionnements de paiement périodique est géré en faisant preuve de diligence raisonnable dans l'agrément des émetteurs de TH LNH, en surveillant constamment la qualité du crédit des émetteurs et leur conformité aux programmes et en exigeant que tous les prêts hypothécaires sous-jacents aux TH LNH soient assurés contre le défaut de paiement des emprunteurs. Nous atténuons davantage ce risque en nous faisant attribuer tous les droits, titres et intérêts sur les prêts hypothécaires sous-jacents afin de toucher les paiements de capital et d'intérêts en cas de défaut d'un émetteur.

Le risque de crédit lié aux prêts liés aux activités des programmes de logement est en partie atténué grâce à des mesures comme des garanties d'emprunt par d'autres entités gouvernementales, comme indiqué à la note 14. Nous sommes certains de recouvrer le capital et les intérêts courus de 99 % de nos prêts.

Aux termes du Programme des OHC et du PAPHA, les prêts reflètent les montants à recevoir des institutions financières canadiennes qui nous ont cédé leurs droits de bénéficiaire dans les TH LNH. Les prêts sont assortis d'une sûreté composée des TH LNH et des actifs de réinvestissement connexes acquis dans le cadre d'un programme des OHC uniquement, lors des transactions. La sûreté, qui est cotée R-1 (élevé) ou AAA par au moins deux agences de notation, est détenue en notre nom et représente la seule source de remboursement du capital pour les prêts.

Aux termes du Programme des OHC et du PAPHA, nous sommes exposés à un risque de crédit en cas de défaut des contreparties de swap. Nous atténuons ce risque en ne faisant affaire qu'avec des contreparties de swap hautement notées et en exigeant des sûretés fondées sur les notations. Toute contrepartie de swap doit avoir une notation minimale de BBB+ (élevé) (Programme des OHC) ou de A- (PAPHA) ou l'équivalent selon au moins deux agences de notation.

La juste valeur du total des sûretés détenues aux termes du Programme des OHC s'élevait à 299 107 millions de dollars, ou 101 % de la valeur comptable des prêts, au 31 décembre 2025 (278 534 millions de dollars, ou 100,4 % de la valeur comptable des prêts, en 2024).

La juste valeur du total des sûretés détenues aux termes du PAPHA s'élevait à un montant nul au 31 décembre 2025 (335 millions de dollars, ou 100,0 % de la valeur comptable des prêts, en 2024).

Nous gérons le risque de crédit associé aux placements en titres à revenu fixe et aux instruments dérivés au moyen de politiques, qui prévoient des notes minimales pour les contreparties et des limites de diversification pour les portefeuilles de placements par émetteur, note, durée et secteur d'activité, ainsi qu'au moyen d'accords juridiques et d'exigences relatives aux sûretés pour les instruments dérivés.

Risque de concentration

Le risque de concentration découle de la détention d'instruments financiers émis par des entités qui sont présentes dans le même secteur ou la même région ou qui exercent des activités semblables de telle manière qu'elles sont touchées de manière similaire par l'évolution de la conjoncture économique ou d'autres modalités.

Le tableau qui suit présente la concentration du risque de crédit, par secteur et par région, de nos placements en valeurs mobilières et de nos transactions sur instruments dérivés :

(en millions)	2025		2024	
Par secteur				
Provincial	8 482	25,9 %	6 285	22,1 %
Financier	7 847	23,9 %	3 863	13,6 %
Fédéral	7 475	22,8 %	11 628	40,8 %
Énergie et services publics	2 290	7,0 %	1 365	4,8 %
Industriel	1 652	5,0 %	1 261	4,4 %
Titres supranationaux	1 328	4,1 %	1 268	4,4 %
Biens de consommation	859	2,6 %	525	1,8 %
Biens immobiliers	665	2,0 %	682	2,4 %
Communications	587	1,8 %	485	1,7 %
Technologie	516	1,6 %	435	1,5 %
Autres	1 070	3,3 %	707	2,5 %
Total¹	32 771	100,0 %	28 504	100,0 %
Par région				
Canada	21 357	65,3 %	20 991	73,7 %
États-Unis	8 651	26,4 %	5 157	18,1 %
Europe	1 109	3,4 %	1 031	3,6 %
Asie et Pacifique	1 144	3,4 %	856	3,0 %
Autres	510	1,5 %	469	1,6 %
Total¹	32 771	100,0 %	28 504	100,0 %

¹ Le total comprend les équivalents de trésorerie de 1 478 millions de dollars (1 591 millions de dollars en 2024), les placements en valeurs mobilières de 31 117 millions de dollars (26 913 millions de dollars en 2024) et les instruments dérivés ayant une juste valeur positive, déduction faite des sûretés, d'un montant de 176 millions de dollars (montant nul en 2024).

Qualité du crédit

Le tableau qui suit présente la qualité du crédit de nos équivalents de trésorerie et placements en valeurs mobilières selon notre système de notation interne. Les montants figurant dans le tableau correspondent aux valeurs comptables brutes.

(en millions)	Notation ¹											
	2025						2024					
	AAA	De AA- à AA+	De A- à A+	De BBB- à BBB+	Inférieure à BBB-	Total	AAA	De AA- à AA+	De A- à A+	De BBB- à BBB+	Inférieure à BBB-	Total
Équivalents de trésorerie	618	165	695	-	-	1 478	365	567	659	-	-	1 591
Placements en valeurs mobilières ²												
Désignés à la JVRN	18	-	-	-	-	18	20	-	-	-	-	20
Désignés à la JVAERG	7 835	6 480	7 681	4 255	114	26 365	11 500	4 187	4 837	2 698	65	23 287
Classés au coût amorti	1 761	1 597	1 344	-	-	4 702	1 321	1 684	564	-	-	3 569

¹ Les notations internes sont fondées sur des évaluations internes de la solvabilité des contreparties. Ces notations correspondent à celles fournies par les agences de notation, sauf dans les cas où il existe des notations intrinsèques. La notation interne d'une contrepartie ne peut pas être supérieure à la notation intrinsèque la plus élevée attribuée par toute agence de notation. Une notation intrinsèque élimine la supposition d'appui sur une garantie gouvernementale.

² Comprend les placements en titres à revenu fixe.

Instruments dérivés

Nous limitons le risque de crédit lié aux swaps d'intérêts et aux contrats de change à terme en traitant avec des contreparties dont les notations respectent nos politiques de gestion des risques d'entreprise, en concluant des conventions-cadres de l'International Swaps and Derivatives Association (ISDA) pour les instruments dérivés et, le cas échéant, en fixant des seuils de sûreté fondés sur les notes dans les annexes de soutien du crédit (ASC).

Les conventions-cadres de l'ISDA établissent les modalités qui s'appliquent à toutes les transactions que nous concluons avec les contreparties. Les procédures et les calculs des frais de résiliation en cas de défaut de l'une ou l'autre des parties y sont définis. Conformément à ces conventions-cadres, nous avons un droit juridiquement exécutoire de régler toutes les transactions couvertes par une convention avec une même contrepartie pour leur montant net en cas de défaut de celle-ci. Toute contrepartie sur instrument dérivé doit avoir une notation minimale de A- ou l'équivalent selon au moins deux agences de notation.

Les ASC, qui font partie des conventions-cadres de l'ISDA, stipulent les sûretés nécessaires aux transactions sur instruments dérivés ainsi que les modalités selon lesquelles une sûreté est transférée pour atténuer le risque de crédit. Conformément aux ASC, nous avons le droit, en cas de défaut de la contrepartie, de liquider la sûreté détenue et d'affecter le produit tiré de la liquidation aux montants à recevoir de la contrepartie. Les sûretés détenues pour compenser le risque lié à l'évaluation à la valeur de marché ne sont pas affectées à d'autres fins que la compensation de ce risque.

Titres acquis dans le cadre de conventions de revente

En raison de leur nature, ces soldes ont un faible risque de crédit puisque leurs durées sont courtes et qu'ils sont garantis par les titres sous-jacents achetés dans le cadre des conventions et par toute marge supplémentaire obtenue des contreparties.

Ces transactions sont assujetties aux conventions-cadres qui établissent les modalités de toutes les conventions de rachat conclues avec chaque contrepartie. Selon ces conventions, nous avons un droit juridiquement exécutoire de régler toutes les transactions de rachat avec une même contrepartie pour leur montant net en cas de défaut de celle-ci. Ces conventions stipulent en outre que les contreparties doivent nous fournir des marges si le risque auquel elles nous exposent dépasse un seuil fixé en fonction des notations. Les titres détenus en tant que marge admissible incluent les titres d'emprunt émis ou garantis par le gouvernement, y compris les sociétés d'État et la FCH. Les titres sur marge ne doivent pas être affectés à d'autres fins que la compensation de ce risque. En cas de défaut d'une contrepartie, nous avons le droit de liquider ces titres. Nous détenons 4 millions de dollars de titres sur marge au 31 décembre 2025 (5 millions de dollars en 2024).

Accords de compensation et compensation des actifs et passifs financiers

Les tableaux qui suivent présentent les incidences éventuelles des accords de compensation décrits précédemment.

Actifs financiers

(en millions)	(i)	(ii)	(iii) = (i) - (ii)	(iv)		(v) = (iii) - (iv)
	Montant brut des actifs comptabilisés	Montant brut compensé dans le bilan consolidé	Montant net des actifs présentés dans le bilan consolidé ¹	Instruments financiers ²	Sûretés financières reçues ³	Montant net ⁴
2025						
Instruments dérivés ¹	176	-	176	(4)	-	172
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente ¹	2 597	-	2 597	-	(2 600)	-
Total	2 773	-	2 773	(4)	(2 600)	172
2024						
Instruments dérivés ¹	1	-	1	(1)	-	-
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente ¹	950	-	950	-	(956)	-
Total	951	-	951	(1)	(956)	-

¹ Les instruments dérivés sont désignés à la juste valeur. Les titres achetés dans le cadre de conventions de revente sont classés au coût amorti

² Le montant brut des instruments financiers non compensé dans le bilan consolidé se rapporte au montant comptabilisé pour les passifs sur instruments dérivés et les titres vendus dans le cadre de conventions de rachat lorsque nous avons un droit juridiquement exécutoire de compenser ce montant avec celui comptabilisé pour les actifs sur instruments dérivés et les titres achetés dans le cadre de conventions de revente relativement à chaque contrepartie en cas de défaut de celle-ci.

³ En cas de défaut d'une contrepartie, nous avons le droit de liquider la sûreté financière détenue pour compenser le montant à recevoir de la contrepartie. Pour les instruments dérivés, ce montant reflète la juste valeur de la sûreté fournie par la contrepartie de swap. Pour les titres achetés dans le cadre de conventions de revente, ces montants représentent la juste valeur de la marge inscrite par les contreparties et des titres que nous avons achetés avec l'engagement de les revendre à une date ultérieure.

⁴ Nous ne sommes pas exposés aux contreparties des titres acquis dans le cadre de conventions de revente. Par conséquent, nous avons inclus une exposition nette d'un montant nul.

Les actifs sur instruments dérivés présentés dans le tableau précédent sont rapprochés dans le bilan consolidé de la manière suivante :

(en millions)	2025	2024
Actifs sur instruments dérivés présentés dans le tableau de compensation	176	1
Moins : les intérêts courus à recevoir présentés séparément dans le bilan consolidé	-	(1)
Solde des actifs sur instruments dérivés présentés dans le bilan consolidé	176	-

Passifs financiers

(en millions)	(i) Montant brut des passifs comptabilisés	(ii) Montant brut compensé dans le bilan consolidé	(iii) = (i) - (ii) Montant net des actifs présentés dans le bilan consolidé ¹	(iv) Montant brut non compensé dans le bilan consolidé		(v) = (iii) - (iv) Montant net
				Instruments financiers ²	Sûretés financières données ³	
2025						
Instruments dérivés ¹	81	-	81	(4)	-	77
2024						
Instruments dérivés ¹	205	-	205	(1)	-	204

¹ Les instruments dérivés sont désignés à la juste valeur.

² Le montant brut des instruments financiers non compensé dans le bilan consolidé se rapporte au montant comptabilisé pour les actifs sur instruments dérivés et les titres acquis dans le cadre de conventions de revente lorsque nous avons un droit juridiquement exécutoire de compenser ce montant avec celui comptabilisé pour les passifs sur instruments dérivés et les titres vendus dans le cadre de conventions de rachat relativement à chaque contrepartie en cas de défaut de celle-ci.

³ Représente la juste valeur des titres que nous avons vendus à des contreparties et notre engagement à les racheter ultérieurement, déduction faite de la juste valeur de toute marge comptabilisée par nos contreparties.

20. Risque de liquidité

Le risque de liquidité découle du fait que nous pouvons éprouver des difficultés à nous acquitter des obligations liées à nos passifs financiers. Le risque de liquidité inclut le risque de liquidité du financement, soit le risque que nous ne puissions nous acquitter de nos obligations de paiement au moment opportun parce que nous ne pouvons faire des prélèvements sur nos facilités de trésorerie, et le risque de liquidité du marché, soit le risque que nous ne puissions liquider ou compenser une position particulière sans subir de pertes parce que la capacité d'absorption du marché est insuffisante ou que le marché est perturbé.

Les principales obligations financières nous exposant au risque de liquidité incluent notamment les suivantes :

- le paiement des règlements dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire;
- l'application des cautionnements de paiement périodique que nous fournissons si des liquidités suffisantes ne sont pas disponibles pour payer le capital et les intérêts sur les TH LNH émis par les émetteurs agréés ou les OHC émises par la FCH;
- les paiements requis pour les emprunts et les instruments dérivés.

Selon notre politique sur le risque de liquidité, des limites appropriées et d'autres mesures d'atténuation sont établies afin de disposer de ressources suffisantes pour répondre aux besoins de trésorerie courants et projetés.

Les portefeuilles de placements des activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation sont gérés en veillant à ce que les flux de trésorerie soient suffisants pour répondre aux demandes de règlement attendues. Les sources de liquidité comprennent les droits, les primes, les produits de placements ainsi que le produit des ventes et les revenus tirés des placements arrivant à échéance.

Pour les programmes des TH LNH et des OHC, le fait de ne pas parvenir à réunir les fonds nécessaires au moment opportun pour remplir nos obligations de cautionnement de paiement périodique représente notre risque de liquidité. À titre de garant, nous sommes exposés aux risques de défaut des émetteurs de TH LNH, de défaut des contreparties de convention de rachat ou de swap pour le Programme des OHC, de dépréciation des sûretés admissibles pour le Programme des OHC et de panne des systèmes ou à d'autres défaillances opérationnelles. Pour nos cautionnements de paiement périodique, nous avons comme politique de conserver des liquidités suffisantes pour couvrir la plus grande exposition à une seule contrepartie à une date de paiement donnée. La trésorerie, la vente de placements à court terme et la vente de titres de placement en valeurs mobilières assortis d'un engagement de rachat des titres sont des sources de liquidités qui peuvent servir à l'application des cautionnements de paiement périodique. Si l'application de nos cautionnements de paiement périodique devenait nécessaire dans l'immédiat, d'autres sources de liquidité incluraient nos facilités de trésorerie et une marge de crédit de 350 millions de dollars (350 millions de dollars en 2024) auprès de l'agent payeur central. L'agent payeur central agit au nom de la FCH pour certaines fonctions de paiement aux termes du Programme des OHC, notamment la perception des paiements mensuels sur les TH LNH achetés ainsi que l'administration et la présentation des flux de trésorerie. D'autres politiques en vigueur visant à atténuer le risque de liquidité concernent la qualité élevée des placements autorisés, selon les accords de fiducie de la FCH, et des contreparties de swap, de même que les lignes directrices établies pour la surveillance des échéances.

Le portefeuille de placements des activités des programmes de logement est géré en veillant à ce que les flux de trésorerie soient suffisants pour répondre aux besoins de financement, si des événements imprévisibles venaient perturber les activités, et combler les besoins imprévus, de même qu'en facilitant le recours au Programme d'emprunt des sociétés d'État (PESE). Comme il est indiqué à la note 18, pour nos portefeuilles de prêts directs, nous utilisons des instruments dérivés pour gérer les non-concordances dans le calendrier des flux de trésorerie ou notre stratégie de gestion de l'actif et du passif pour assurer la correspondance entre nos entrées de fonds futures et nos obligations futures. Les facilités de trésorerie, la trésorerie et les placements à court terme en titres négociables constituent d'autres sources de liquidité de nos activités des programmes de logement. Pour combler des besoins additionnels de liquidités, nous pouvons aussi avoir accès au PESE, sous réserve de l'approbation du ministère des Finances, conformément à nos pouvoirs d'emprunt indiqués à la note 15.

Au 31 décembre 2025, nous disposons de facilités de trésorerie à un jour de 300 millions de dollars (300 millions de dollars en 2024) auprès de notre banquier sur lesquelles nous avons effectué un prélèvement de 9 millions de dollars (6 millions de dollars en 2024).

Nous atténuons également le risque de liquidité en concluant des conventions-cadres de l'ISDA qui permettent de réduire le montant des liquidités nécessaires pour satisfaire aux obligations liées aux instruments dérivés.

Analyse des échéances

Le tableau qui suit présente nos flux de trésorerie contractuels non actualisés à payer, en incluant les intérêts courus, au titre des passifs financiers selon les échéances contractuelles restantes. Pour cette raison, il ne peut pas faire l'objet d'un rapprochement dans le bilan consolidé.

(en millions)	Moins de 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 2025
2025							
Créditeurs et autres passifs ¹	408	106	13	24	27	16	594
Instruments dérivés	4	-	-	-	-	77	81
Passif des contrats d'assurance	231	197	206	214	218	1 403	2 469
Emprunts désignés à la JVRN ²	21	-	-	-	-	-	21
Emprunts classés au coût amorti ²	45 314	40 902	47 366	48 038	54 495	139 466	375 581
Total	45 978	41 205	47 585	48 276	54 740	140 962	378 746

¹ Exclut les pertes de crédit attendues sur les engagements de prêt, le financement différé des prêts remboursables et les avantages sociaux des employés.

² Comprend les intérêts courus non actualisés ou les intérêts dus sur les emprunts connexes.

(en millions)	Jusqu'à 1 an	De 1 à 2 ans	De 2 à 3 ans	De 3 à 4 ans	De 4 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 2024
2024							
Créditeurs et autres passifs ¹	275	87	29	27	3	12	433
Instruments dérivés	136	-	-	-	-	69	205
Passif des contrats d'assurance	180	172	187	183	178	1 347	2 247
Emprunts désignés à la JVRN ²	130	21	-	-	-	-	151
Emprunts classés au coût amorti ²	51 908	40 391	38 768	45 214	45 908	119 983	342 172
Total	52 629	40 671	38 984	45 424	46 089	121 411	345 208

¹ Exclut les pertes de crédit attendues sur les engagements de prêt et le financement différé des prêts remboursables.

² Comprend les intérêts courus non actualisés ou les intérêts dus sur les emprunts connexes.

Les engagements au titre des prêts et des cautionnements sont présentés, respectivement, aux notes 14 et 8.

21. Débiteurs et autres actifs

Le tableau qui suit présente la composition des débiteurs et autres actifs.

(en millions)	2025	2024
Immobilisations corporelles	169	165
Immobilisations incorporelles	168	127
Droits du gouvernement du Canada différés	148	131
Actifs non courants détenus en vue de la vente	26	25
Autres actifs	17	10
Avances du supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement ¹	6	10
Actifs liés au droit d'utilisation	5	8
Total	539	476

¹ Nous n'avons versé aucune avance à l'ARC en 2025 (montant nul en 2024). Aucun montant n'a été remboursé par les promoteurs en 2025 (2 millions de dollars en 2024). Des fonds inutilisés de 4 millions de dollars ont été remis à la SCHL et seront remboursés au gouvernement du Canada en 2026 (montant de 26 millions de dollars en 2024).

22. Immeubles de placement

Le tableau qui suit présente les variations du solde des immeubles de placement détenus par les activités des programmes de logement. Les informations relatives à la détermination de la juste valeur des immeubles de placement sont fournies à la note 11.

(en millions)	2025	2024
Solde au début de l'exercice	396	398
Cessions	-	-
Pertes nettes latentes comptabilisées en résultat net ¹	(17)	(2)
Solde à la clôture de l'exercice	379	396

¹ Compris dans les autres produits.

Les immeubles de placement détenus dans le cadre des activités des programmes de logement sont évalués à leur utilisation optimale, qui diffère de leur utilisation actuelle, puisque ces immeubles sont utilisés pour remplir notre mandat en ce qui a trait au logement social, plutôt que pour maximiser la valeur économique.

Pour soutenir le logement abordable, nous pouvons vendre les immeubles de placement à un prix inférieur à leur juste valeur.

23. Crédoiteurs et autres passifs

Le tableau qui suit présente la composition des crédoiteurs et autres passifs.

(en millions)	2025	2024
Dépenses des programmes de logement à payer	441	279
Autres passifs	117	111
Créditeurs et charges à payer	105	126
Financement différé pour le Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable	81	100
Droits du gouvernement du Canada	50	49
Provision pour prêts auto-assurés	27	18
Obligations locatives	7	10
Total	828	693

24. Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi

Régimes à prestations déterminées

Les régimes à prestations déterminées incluent le régime de retraite à prestations déterminées et le régime complémentaire ainsi que les autres régimes à prestations déterminées postérieures à l'emploi.

Le 1^{er} janvier 2018, tous les participants admissibles ont été transférés dans un nouveau régime de retraite à prestations déterminées modifié. Toutes les modifications du régime de retraite s'appliquent aux services rendus après la date de mise en œuvre. Tous les avantages accumulés par les employés au titre des régimes existants avant la date d'entrée en vigueur demeurent inchangés. Les cotisations à notre régime de retraite à prestations déterminées doivent être versées dans un fonds géré séparément (Caisse de retraite), tandis que le régime complémentaire et les autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi ne sont pas capitalisés et que nous payons les prestations directement.

Conformément à une convention de fiducie que nous avons conclue avec les fiduciaires de la Caisse de retraite (fiduciaires), ceux-ci sont responsables de la gestion et de l'administration de la Caisse de retraite. On compte huit fiduciaires, dont notre président, un membre de notre Conseil d'administration, trois membres de la haute direction et trois membres du Conseil des pensions (une combinaison d'employés actuels et retraités). Les fiduciaires élaborent les politiques et objectifs d'investissement en fonction de la philosophie d'investissement et du cadre d'appétit pour le risque établis par le Conseil d'administration et examinent périodiquement ces politiques. Le Comité des placements de la Caisse de retraite aide les fiduciaires dans la gestion des placements pour le régime de retraite à prestations déterminées.

La politique de répartition stratégique de l'actif de la Caisse de retraite est fondée sur le principe de la diversification des placements dans différentes classes d'actif pour faire contrepoids au passif du régime de retraite à prestations déterminées. En 2025, le Conseil d'administration a approuvé une nouvelle politique de répartition de l'actif que nous prévoyons avoir mise en œuvre entièrement d'ici 2026. La répartition stratégique de l'actif en vertu de la nouvelle politique est la suivante : 34 % d'actions de sociétés ouvertes, 32 % de titres à revenu fixe, 19 % d'actifs corporels, 5 % d'actions de sociétés fermées, 5 % de titres de créance privés et 5 % de titres de créance des marchés émergents libellés en dollars américains, sur la base de l'actif net. La politique autorise les écarts par rapport aux pourcentages ciblés à l'intérieur d'une certaine fourchette. Elle permet un recours modeste à l'effet de levier, à concurrence de 25 % de la valeur de l'actif net pour l'achat de titres à revenu fixe, afin de réduire le risque de taux d'intérêt du portefeuille.

Les placements de la Caisse de retraite sont exposés à des risques de crédit, de liquidité et de marché. Le plus important de ces risques est la volatilité de l'actif découlant de la conjoncture du marché. Pour les années de service accumulées avant le 1^{er} janvier 2018, les prestations sont indexées sur l'Indice des prix à la consommation (IPC), comme le prévoit le règlement du Régime de retraite. Pour les années de service accumulées depuis le 1^{er} janvier 2018, l'indexation des prestations selon l'IPC est conditionnelle à l'approbation du Conseil d'administration et conforme au règlement du Régime de retraite. Par conséquent, le passif indexé sur l'IPC est exposé aux risques de taux d'intérêt et d'inflation, ainsi qu'aux changements dans l'espérance de vie des participants au régime. Le risque de taux d'intérêt est le plus important, puisque la valeur actualisée du passif est calculée selon un taux d'actualisation établi en fonction du rendement des obligations de sociétés canadiennes notées AA. Si le rendement de l'actif de la Caisse de retraite est inférieur à celui de ces obligations, le niveau de capitalisation du régime de retraite à prestations déterminées diminue. Les risques financiers sont gérés principalement par la diversification de l'actif et selon des stratégies de placement prudentes.

L'évaluation actuarielle du volet à prestations déterminées du régime de retraite au 31 décembre 2025 indique un surplus selon l'approche de continuité. Par conséquent, nous ne sommes pas tenus de faire des paiements spéciaux de continuité. L'évaluation selon l'approche de solvabilité, qui suppose une liquidation du régime à la date de l'évaluation, indique un surplus au 31 décembre 2025, et nous ne prévoyons pas faire de paiements spéciaux de solvabilité en 2026.

La prochaine évaluation actuarielle sera effectuée le 31 décembre 2026 et les résultats seront communiqués dans les états financiers consolidés de 2026.

Le tableau qui suit présente l'obligation au titre des prestations déterminées relative aux régimes à prestations déterminées.

	Régimes de retraite		Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	
	2025	2024	2025	2024
<i>(en millions)</i>				
Capitalisation partielle ou intégrale	2 344	2 396	-	-
Sans capitalisation	89	91	88	90
Obligation au titre des prestations déterminées	2 433	2 487	88	90

Prestations de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les tableaux suivants présentent des renseignements sur les régimes à prestations déterminées.

2025 (en millions)	Charge de retraite comptabilisée en résultat net				Prestations payées	Réévaluation des montants nets au titre des régimes à PD compt. dans les AERG ¹	Cotisations des employés	Cotisations de la SCHL	31 déc. 2025
	1 ^{er} janv. 2025	Coût des services rendus	Charges (produits) d'intérêts	Sous-total comptabilisé en résultat net					
Régime de retraite									
Obligation au titre des prestations déterminées	2 396	39	109	148	(112)	(112)	24	-	2 344
Juste valeur de l'actif des régimes	(2 595)	-	(118)	(118)	112	(43)	(24)	-	(2 668)
Régimes à prestations déterminées (actif)	(199)	39	(9)	30	-	(155)	-	-	(324)
Régime complémentaire									
Obligation au titre des prestations déterminées	91	1	4	5	(4)	(3)	-	-	89
Juste valeur de l'actif des régimes	(1)	-	-	-	4	-	-	(4)	(1)
Passif des régimes complémentaires	90	1	4	5	-	(3)	-	(4)	88
Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi									
Obligation au titre des prestations déterminées	90	-	4	4	(4)	(2)	-	-	88
Juste valeur de l'actif des régimes	-	-	-	-	4	-	-	(4)	-
Passif des autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	90	-	4	4	-	(2)	-	(4)	88
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	180	1	8	9	-	(5)	-	(8)	176

¹ La répartition détaillée des gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées comptabilisés dans les AERG est présentée dans les tableaux qui suivent.

2024 (en millions)	Charge de retraite comptabilisée en résultat net				Presta- tions payées	Réévaluation des montants nets au titre des régimes à PD compt. dans les AERG ¹	Cotisa- tions des employés	Cotisa- tions de la SCHL	31 déc. 2024
	1 ^{er} janv. 2024	Coût des services rendus	Charges (produits) d'intérêts	Sous-total comptabi- lisé en résultat net					
Régime de retraite									
Obligation au titre des prestations déterminées	2 255	37	101	138	(111)	89	25	-	2 396
Juste valeur de l'actif des régimes	(2 442)	-	(108)	(108)	111	(128)	(25)	(3)	(2 595)
Régimes à prestations déterminées (actif)	(187)	37	(7)	30	-	(39)	-	(3)	(199)
Régime complémentaire									
Obligation au titre des prestations déterminées	88	1	4	5	(5)	3	-	-	91
Juste valeur de l'actif des régimes	(1)	-	-	-	5	-	-	(5)	(1)
Passif des régimes complémentaires	87	1	4	5	-	3	-	(5)	90
Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi									
Obligation au titre des prestations déterminées	93	1	4	5	(3)	(5)	-	-	90
Juste valeur de l'actif des régimes	-	-	-	-	3	-	-	(3)	-
Passif des autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	93	1	4	5	-	(5)	-	(3)	90
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	180	2	8	10	-	(2)	-	(8)	180

¹ La répartition détaillée des gains (pertes) sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées comptabilisés dans les AERG est présentée dans les tableaux qui suivent.

Le tableau qui suit présente des informations supplémentaires détaillées sur les diverses sources de réévaluation des autres éléments du résultat global incluses dans les tableaux précédents.

(en millions)	(Gains) pertes sur la réévaluation comptabilisés dans les AERG				
	Réévaluation de l'actif des régimes (excluant les produits d'intérêts)	Changements actuariels découlant de changements des hypothèses démographiques	Changements actuariels découlant de changements des hypothèses financières	Changements actuariels découlant de l'expérience des régimes	Total comptabilisé dans les AERG
Exercice clos le 31 décembre 2025					
Régime de retraite					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	3	(109)	(6)	(112)
Juste valeur de l'actif des régimes	(43)	-	-	-	(43)
Passif des régimes de retraite (actif)	(43)	3	(109)	(6)	(155)
Régime complémentaire					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	1	(4)	-	(3)
Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	-	(2)	-	(2)
	(43)	4	(115)	(6)	(160)
Exercice clos le 31 décembre 2024					
Régime de retraite					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	119	(32)	2	89
Juste valeur de l'actif des régimes	(128)	-	-	-	(128)
Passif des régimes de retraite	(128)	119	(32)	2	(39)
Régime complémentaire					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	5	(1)	(1)	3
Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi					
Obligation au titre des prestations déterminées	-	2	(6)	(1)	(5)
	(128)	126	(39)	-	(41)

La réévaluation de l'actif des régimes correspond à l'écart entre le taux de rendement réel de l'actif des régimes de retraite à prestations déterminées et le taux de rendement attendu en fonction du taux d'actualisation utilisé pour évaluer l'obligation à la fin de l'exercice précédent. Le rendement réel de l'actif des régimes s'est établi à 161 millions de dollars (236 millions de dollars en 2024).

Le tableau qui suit présente des informations sur la juste valeur de l'actif des régimes.

(en millions)	2025				2024			
	Coté	Non coté	Total	%	Coté	Non coté	Total	%
Trésorerie	6	-	6	0,2 %	5	-	5	0,2 %
Placements à court terme ¹	-	93	93	3,5 %	-	93	93	3,6 %
Obligations et débentures								
Titres émis ou garantis par le gouvernement du Canada	137	57	194	7,3 %	137	94	231	8,9 %
Provinces ou municipalités	688	60	748	28,0 %	422	65	487	18,8 %
Titres de capitaux propres								
Titres de capitaux propres canadiens	560	-	560	21,0 %	494	-	494	19,0 %
Titres de capitaux propres étrangers	511	-	511	19,2 %	508	-	508	19,6 %
Titres de créance des marchés émergents	89	44	133	5,0 %	76	48	124	4,8 %
Dette privée	-	41	41	1,5 %	-	22	22	0,8 %
Actions de sociétés fermées	-	59	59	2,2 %	-	28	28	1,1 %
Infrastructures	-	192	192	7,2 %	-	165	165	6,3 %
Autres actifs corporels	-	32	32	1,2 %	-	31	31	1,2 %
Titres à rendement réel ²	295	4	299	11,2 %	309	4	313	12,0 %
Propriétés immobilières, déduction faite des prêts hypothécaires à payer	-	358	358	13,4 %	-	371	371	14,3 %
Titres vendus dans le cadre de conventions de rachat	-	(566)	(566)	(21,2 %)	-	(280)	(280)	(10,8 %)
Autres passifs déduction faite des actifs qui ne sont pas des placements	-	9	9	0,3 %	-	4	4	0,2 %
Total	2 286	383	2 669	100,0 %	1 951	645	2 596	100,0 %

¹ Comprend 93 millions de dollars ou 3,5 % (93 millions de dollars ou 3,6 % en 2024) de placements dans des titres émis ou garantis par des parties liées.

² Comprend 295 millions de dollars ou 11,1 % (309 millions de dollars ou 11,9 % en 2024) de placements dans des titres émis ou garantis par des parties liées.

Hypothèses

L'actif et l'obligation au titre des prestations déterminées ont été calculés au 31 décembre aux fins comptables, selon les hypothèses suivantes.

	Régimes de retraite		Autres régimes d'avantages postérieurs à l'emploi	
	2025	2024	2025	2024
Obligation au titre des prestations déterminées				
Taux d'actualisation	5,0 %	4,7 %	5,0 %	4,7 %
Taux de croissance de la rémunération	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,3 %
Taux d'inflation	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Coût des prestations				
Taux d'actualisation	4,7 %	4,6 %	4,7 %	4,6 %
Taux de croissance de la rémunération	3,3 %	3,3 %	3,3 %	3,3 %
Taux d'inflation ¹	2,0 %	2,6 % (tendance vers 2,0 %)	2,0 %	2,6 % (tendance vers 2,0 %)
Évolution des coûts médicaux				
Taux tendanciel initial des coûts médicaux	-	-	4,7 %	4,7 %
Baisse du taux tendanciel des coûts médicaux à ³	-	-	4,0 %	4,0 %
Année de l'atteinte du taux tendanciel final	-	-	2040	2040
Espérance de vie des participants qui ont atteint l'âge de 65 ans				
Homme	Régime à prestations déterminées : 25 ans	Régime à prestations déterminées : 25 ans	25 ans	25 ans
	Régime complémentaire : 26 ans	Régime complémentaire : 26 ans		
Femmes	Régime à prestations déterminées : 27 ans	Régime à prestations déterminées : 27 ans	27 ans	27 ans
	Régime complémentaire : 28 ans	Régime complémentaire : 28 ans		

¹ En 2024 : 2,6 % par année pour 2024 et 2,0 % par année par la suite.

² Diminution moyenne par année de 0,04 % (0,05 % en 2024).

Les taux d'actualisation sont déterminés en fonction des obligations de sociétés canadiennes notées AA dont la durée à l'échéance se rapproche de la durée de l'obligation au titre des prestations déterminées. La duration moyenne pondérée de l'obligation au titre des prestations de retraite déterminées est de 14 ans (14 ans en 2024).

Les hypothèses portant sur la mortalité sont fondées sur les tables normalisées publiées par l'Institut canadien des actuaires (table de mortalité 2014 pour le secteur public et échelle d'amélioration de 2024).

Sensibilité

Le tableau qui suit présente l'incidence des changements des hypothèses au 31 décembre 2024.

(en millions)	Augmentation (diminution) de l'obligation au titre des prestations déterminées	Augmentation (diminution) du coût net des prestations inclus dans les charges opérationnelles en 2025
Augmentation/diminution de 100 pb du taux d'actualisation	(306) / 390	(30) / 32
Augmentation/diminution de 50 pb du taux de croissance de la rémunération	23 / (22)	4 / (4)
Augmentation/diminution de 25 pb du taux d'inflation	70 / (67)	5 / (5)
Augmentation/diminution de 100 pb du taux tendanciel des coûts médicaux	5 / (4)	- / -
Augmentation de 1 an de l'espérance de vie des participants	63	4

Les analyses de sensibilité sont fondées sur le changement d'une hypothèse, toutes les autres hypothèses demeurant constantes. En pratique, il est improbable que cela se produise et il pourrait y avoir une corrélation entre les changements de certaines hypothèses. La méthode et les types d'hypothèses utilisées pour préparer les analyses de sensibilité n'ont pas changé depuis l'exercice précédent.

Flux de trésorerie

En 2026, nous prévoyons cotiser environ 6 millions de dollars aux régimes à prestations déterminées (6 millions de dollars en 2025).

25. Impôt sur le résultat

Le tableau qui suit présente les composantes de l'impôt sur le résultat.

(en millions)	2025	2024
Charge d'impôt exigible	1 107	1 004
Charge d'impôt différé afférente à la naissance et à la résorption d'écarts temporaires	(486)	(502)
Total de la charge d'impôt comptabilisée en résultat net	621	502
Charge d'impôt sur les AERG		
Gains nets latents sur les instruments financiers désignés à la JVAERG	49	59
Reclassement en résultat net des pertes nettes latentes des exercices antérieurs réalisés pendant l'exercice	14	39
Charges financières d'assurance pour les contrats d'assurance émis	(6)	(21)
Gains sur la réévaluation des régimes à prestations déterminées	24	5
Total de la charge d'impôt dans les autres éléments du résultat global	81	82
Total	702	584

Le tableau qui suit présente le rapprochement entre le taux prévu par la loi et le taux d'imposition effectif.

(en millions)	2025	2024
Résultat avant impôt	2 444	1 996
Taux d'imposition prévu par la loi	25 %	25 %
Impôt selon le taux prévu par la loi	611	499
Écart permanent	10	3
Charge d'impôt exigible	621	502
Taux d'imposition effectif	25 %	25 %

Le taux d'imposition prévu par la loi de 25 % correspond au taux d'imposition fédéral de 38 % moins une réduction du taux général de 13 %.

Les tableaux qui suivent présentent l'actif et le passif d'impôt différé qui découlent de l'incidence fiscale des écarts temporaires.

(en millions)	Au 31 décembre 2024	Variation dans le résultat net consolidé	Variation dans les AERG consolidés	Variation dans les résultats non distribués consolidés	Au 31 décembre 2025
Actif d'impôt différé					
Passif des contrats d'assurance	631	491	-	-	1 122
Auto-assurance	68	43	-	-	111
Pertes nettes sur les emprunts	9	(4)	-	-	5
Total de l'actif d'impôt différé	708	530	-	-	1 238
Passif d'impôt différé					
Provision technique supplémentaire	(185)	-	-	(15)	(200)
Juste valeur des immeubles de placement	(87)	5	-	-	(82)
Immobilisations incorporelles	(34)	(10)	-	-	(44)
Juste valeur des instruments financiers	18	(43)	-	-	(25)
Avantages postérieurs à l'emploi	4	4	(24)	-	(16)
Autres	(1)	-	-	-	(1)
Total du passif d'impôt différé	(285)	(44)	(24)	(15)	(368)
Actif (passif) d'impôt différé net	423	486	(24)	(15)	870

(en millions)	Au 31 décembre 2023	Variation dans le résultat net consolidé	Variation dans les AERG consolidés	Variation dans les résultats non distribués consolidés	Au 31 décembre 2024
Actif d'impôt différé					
Passif des contrats d'assurance	270	360	1	-	631
Auto-assurance	31	37	-	-	68
Juste valeur des instruments financiers	(60)	107	(29)	-	18
Pertes nettes sur les emprunts	13	(4)	-	-	9
Avantages postérieurs à l'emploi	5	4	(5)	-	4
Total de l'actif d'impôt différé	259	504	(33)	-	730
Passif d'impôt différé					
Provision technique supplémentaire	(175)	-	-	(10)	(185)
Juste valeur des immeubles de placement	(90)	3	-	-	(87)
Immobilisations incorporelles	(28)	(6)	-	-	(34)
Autres	(2)	1	-	-	(1)
Total du passif d'impôt différé	(295)	(2)	-	(10)	(307)
Actif (passif) d'impôt différé net	(36)	502	(33)	(10)	423

L'actif d'impôt différé a été entièrement comptabilisé, puisqu'il est probable que nous dégagerons un bénéfice imposable, auquel les différences temporaires déductibles pourront être imputées.

26. Transactions entre parties liées

Le gouvernement et ses ministères, organismes et sociétés d'État (en raison d'un propriétaire commun), les principaux dirigeants et les membres de leur famille immédiate ainsi que le régime de retraite sont des parties liées. La SCHL est liée au régime de retraite puisque nous sommes le promoteur du régime et que nous avons des obligations de financement continues et une exposition aux gains et pertes actuariels qui y sont associés.

Toutes les autres informations sur les transactions significatives entre parties liées et les soldes qui ne sont pas présentés ailleurs sont fournies dans les sections qui suivent.

Aucune information n'est présentée concernant les transactions ou les soldes qui ont été éliminés lors de la consolidation.

Gouvernement du Canada et ses ministères, organismes et sociétés d'État

Les tableaux qui suivent présentent les produits gagnés et à recevoir ainsi que les placements dans des instruments financiers émis ou garantis par le gouvernement et les droits du gouvernement et des parties liées.

(en millions)	2025	2024
Produits gagnés et à recevoir		
Produits de placements sur les équivalents de trésorerie	53	29
Produits de placements sur les placements en valeurs mobilières	233	312
Produits d'intérêts sur les placements en valeurs mobilières ¹	34	42
Émis par le gouvernement		
Équivalents de trésorerie	624	347
Placements en valeurs mobilières	6 775	10 790
Droits du gouvernement et des parties liées		
Supplément unique à l'Allocation canadienne pour le logement – charge ²	-	2
Titrisation – charge	32	30
Assurance prêt hypothécaire – charge ³	34	24
Titrisation – créditeurs	45	45
Assurance prêt hypothécaire – créditeurs	95	74

¹ Compris dans les intérêts courus à recevoir.

² Un montant nul est payable à la fin de l'exercice et inclus dans les créditeurs et autres passifs (1 million de dollars en 2024).

³ Ces droits réduiront la MSC au moment de la comptabilisation initiale et seront ensuite amortis sur la période de couverture prévue de nos contrats d'assurance, avec des montants compensatoires équivalents aux produits des activités d'assurance et aux charges afférentes aux activités d'assurance au cours de l'exercice. Les charges opérationnelles comprennent un montant de 1 million de dollars de droits du gouvernement du Canada pour les produits d'auto-assurance (1 million de dollars en 2024).

Dans l'Énoncé économique de l'automne 2023, le gouvernement du Canada avait annoncé son intention d'acheter des obligations hypothécaires du Canada, à partir de 2024, jusqu'à un maximum annuel de 30 milliards de dollars, tout en veillant à ce que le rythme et le volume de ces achats soient adaptés aux conditions du marché. En 2025, le gouvernement du Canada avait pour cible d'acheter jusqu'à 50 % des OHC à taux fixe émises sur le marché primaire. Les émissions d'OHC sur le marché primaire ont totalisé 60 milliards de dollars en 2025 (60 milliards de dollars en 2024); les émissions d'OHC à taux fixe ont totalisé 58 milliards de dollars et les émissions d'OHC à taux variable ont totalisé 2 milliards de dollars (58 milliards de dollars et 2 milliards de dollars en 2024). La Banque du Canada, en sa qualité d'agent financier du gouvernement du Canada, a effectué des achats de 29 milliards de dollars en 2025 au nom du gouvernement (29 milliards de dollars en 2024). En tant que sociétés d'État, la SCHL et la Banque du Canada sont liées par l'intermédiaire du gouvernement du Canada.

Principaux dirigeants

Le tableau qui suit présente la rémunération des principaux dirigeants, à savoir les personnes ayant l'autorité et la responsabilité de la planification, de la direction et du contrôle de nos activités. Comprend les membres du Conseil d'administration et les membres du Comité de la haute direction.

(en milliers)	2025			2024		
	Conseil d'administration	Comité de la haute direction	Total	Conseil d'administration	Comité de la haute direction	Total
Avantages à court terme	170	4 824	4 994	125	5 602	5 727
Avantages postérieurs à l'emploi	-	638	638	-	689	689
Total	170	5 462	5 632	125	6 291	6 416

27. Engagements et passifs éventuels

Lettres de crédit

Au 1^{er} janvier 2026, nous avons émis des lettres de crédit de 93 millions de dollars pour garantir les prestations courues au 31 décembre 2017 dans le cadre du régime complémentaire (93 millions de dollars au 1^{er} janvier 2025).

Autres obligations financières

Le tableau qui suit présente les obligations financières contractuelles résiduelles estimées au titre de nos accords importants, établies d'après les engagements minimaux.

(en millions)	2026	2027	2028	2029	2030	2031 et par la suite
Programmes de logement ¹	3 429	1 532	684	435	379	1 638
Engagements de location de bureaux	3	3	2	2	2	3
Projet technologique et coûts d'exécution	108	59	39	27	-	-
Total	3 540	1 594	725	464	381	1 641

¹ Le total des obligations financières contractuelles résiduelles au titre des programmes de logement s'échelonne sur des périodes d'au plus 27 ans (25 ans en 2024).

Poursuites

La Société fait l'objet de réclamations et de poursuites dans le cours normal de ses activités. Bien que la direction soit actuellement au courant de certains litiges en cours, celle-ci, en consultation avec son conseiller juridique, estime que l'issue finale de ces litiges n'aura pas d'effet défavorable important sur la situation financière, les résultats d'exploitation ou les flux de trésorerie de la Société.

Au 31 décembre 2025, aucune provision pour pertes n'a été comptabilisée relativement à ces litiges (2024 – aucune provision).

28. Charges opérationnelles

Le tableau qui suit présente la composition des charges opérationnelles.

(en millions)	2025	2024
Charges de personnel	301	318
Coûts liés à l'information et aux technologies	137	132
Services professionnels	110	145
Amortissement des droits du gouvernement du Canada	33	31
Amortissement, dépréciation et pertes de valeur des immobilisations corporelles et incorporelles	26	35
Autres biens et services administratifs	22	17
Total des charges opérationnelles	629	678

29. Actifs et passifs courants et non courants

Le tableau qui suit présente les actifs et les passifs à recouvrer ou à régler dans les 12 mois à la date de clôture.

(en millions)	2025			2024		
	Moins de 1 an	Après 1 an	Total	Moins de 1 an	Après 1 an	Total
Actif						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 512	-	1 512	1 655	-	1 655
Titres acquis dans le cadre de conventions de revente	2 597	-	2 597	950	-	950
Intérêts courus à recevoir	1 348	-	1 348	1 117	-	1 117
Placements en valeurs mobilières						
Désignés à la JVRN	-	50	50	5	52	57
Désignés à la JVAERG	2 782	23 583	26 365	5 810	17 477	23 287
Classés au coût amorti	2 564	2 138	4 702	1 972	1 597	3 569
Instruments dérivés	176	-	176	-	-	-
Montants à recevoir du gouvernement du Canada	19	174	193	27	150	177
Prêts						
Désignés à la JVRN	23	438	461	37	484	521
Classés au coût amorti	32 902	284 595	317 497	41 644	252 884	294 528
Débiteurs et autres actifs	62	477	539	57	419	476
Immeubles de placement	-	379	379	-	396	396
Actif au titre des régimes à prestations déterminées	22	302	324	18	181	199
Actif d'impôt différé	-	870	870	-	423	423
	44 007	313 006	357 013	53 292	274 063	327 355
Passif						
Créditeurs et autres passifs	642	186	828	535	158	693
Impôt sur le résultat à payer	92	-	92	229	-	229
Intérêts courus à payer	1 275	-	1 275	1 043	-	1 043
Instruments dérivés	4	77	81	136	69	205
Passif des contrats d'assurance	1 204	8 908	10 112	928	7 527	8 455
Emprunts						
Désignés à la JVRN	21	-	21	128	20	148
Classés au coût amorti	36 065	288 963	325 028	43 968	255 357	299 325
Passif au titre des régimes à prestations déterminées	9	167	176	8	172	180
Primes et droits non acquis	896	2 342	3 238	893	2 150	3 043
	40 208	300 643	340 851	47 868	265 453	313 321
Montant net	3 799	12 363	16 162	5 424	8 610	14 034

30. Évènement postérieur

Le 7 janvier 2026, nous avons reçu du gouvernement du Canada une injection de capital de 3,1 milliards de dollars qui se reflétera dans les activités d'assurance prêt hypothécaire. Cette injection de fonds était nécessaire pour soutenir la croissance des activités d'assurance pour immeubles collectifs et pour répondre aux exigences en matière de capital avec l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2026, du cadre révisé du TSAH pour les immeubles collectifs. Cette injection de capital sera comptabilisée en 2026 comme une augmentation de notre capital d'apport, ce qui augmentera directement les capitaux propres du Canada dans la Société.

Gouvernance de la Société

Cadre législatif

La SCHL est constituée en vertu de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement* (Loi sur la SCHL). Par conséquent, elle rend des comptes au Parlement par l'intermédiaire du ministre responsable de la SCHL. Il s'agit actuellement du ministre du Logement et de l'Infrastructure. Notre cadre législatif est constitué par la Loi sur la SCHL, la *Loi nationale sur l'habitation*, la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* et la *Loi sur la gestion des finances publiques*.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est responsable de la gestion de nos affaires et de la conduite de nos activités conformément aux lois applicables et aux règlements administratifs de la SCHL. Dans le cadre de sa fonction de gérance, le Conseil d'administration :

- établit l'orientation stratégique à l'appui des politiques et des priorités du gouvernement;
- garantit l'intégrité et la pertinence des politiques, des systèmes d'information et des pratiques de gestion de la Société;
- veille à ce que les principaux risques auxquels la Société est exposée soient identifiés et gérés;
- évalue et surveille le rendement et les résultats de la Société.

Le Conseil a pour devoir :

- de protéger les intérêts à court et à long terme de la Société;
- de préserver les actifs de la SCHL;
- d'agir avec prudence et professionnalisme dans l'exercice de ses fonctions.

Le Conseil se réunit au moins cinq fois par année et tient une assemblée publique annuelle. Afin de comprendre la diversité des besoins de la population canadienne en matière de logement, le Conseil d'administration tient ses réunions d'un bout à l'autre du pays. Il profite de l'occasion pour rencontrer des représentants du milieu communautaire et des proposants de logements dans la région. En 2025, le Conseil s'est réuni à Edmonton, à Vancouver, à Toronto, à Charlottetown et à Ottawa.

Le Conseil fait l'objet d'évaluations régulières afin de trouver des possibilités d'améliorer son rendement et de veiller au perfectionnement et à la formation. On alterne les méthodologies d'évaluation entre une autoévaluation et une évaluation administrée par un tiers. Ces évaluations permettent d'examiner le fonctionnement et le rendement du Conseil par rapport aux conseils d'autres sociétés d'État et institutions financières.

Le Conseil d'administration est composé d'administrateurs aux profils variés et ayant une vaste expérience et de nombreuses connaissances. Leurs différentes perspectives et compétences sont mises à profit pour appuyer la réalisation de la vision, de la mission et des valeurs de la SCHL. Notre Conseil reflète les exigences et les objectifs du gouvernement du Canada en matière de diversité, d'égalité et d'inclusion.

Au 31 décembre 2025

Don Iveson

Président du Conseil d'administration

Du 11 juin 2024 au 10 juin 2029

Coleen Volk

Présidente et première dirigeante

Depuis le 24 juin 2024 jusqu'au 23 juin 2029

Paul Halucha (membre d'office)

Sous-ministre du Logement, de l'Infrastructure
et des Collectivités

Depuis le 31 décembre 2024

Chris Forbes (membre d'office)

Sous-ministre, ministère des Finances

Depuis le 11 septembre 2023

Gordon Laing

Président du Comité de vérification

Du 12 décembre 2018 au 2 février 2026

*(il demeure en fonction jusqu'à ce qu'une nomination
soit effectuée)*

André Hébert

Président du Comité de la résilience et des risques

Du 27 février 2019 au 27 février 2027

Christopher Sicotte

Du 23 juin 2022 au 22 juin 2026

Darlene Hyde

Du 11 juin 2024 au 10 juin 2027

Laurie LeBlanc

Du 11 juin 2024 au 10 juin 2028

Heather Tremain

Du 11 juin 2024 au 10 juin 2027

Raymond M. Williams

Du 11 juin 2024 au 10 juin 2028

Un poste est vacant



Rémunération et présence aux réunions

Membre	Rémunération (\$)	Présence aux réunions du Conseil d'administration et des comités				
		Conseil d'administration	Gouvernance de la Société et Ressources humaines	Audit	Risques et résilience	Fiduciaires de la Caisse de retraite
Chris Forbes*	S. O.	6/7	—	4/4	4/4	—
Paul Halucha	S. O.	5/7	—	—	—	—
André Hébert	17 700	6/7	—	—	3/4	—
Darlene Hyde	20 200	7/7	4/4	4/4	—	—
Don Iveson	33 170	7/7	4/4	—	4/4	—
Gordon Laing	21 200	7/7	4/4	4/4	—	—
Laurie LeBlanc	20 200	7/7	4/4	3/4	—	—
Chris Sicotte	17 546	7/7	4/4	4/4	—	—
Heather Tremain	19 200	7/7	—	—	4/4	—
Coleen Volk	S. O.	7/7	—	—	—	4/4
Raymond Williams	20 700	7/7	—	—	4/4	4/4

*Participation du membre ou de son délégué désigné.

Comité de la haute direction

Le Comité de la haute direction est composé de la présidente et première dirigeante et de ses subordonnés directs. Il est responsable de l'orientation stratégique et de la gestion des risques et est appuyé par une équipe de la haute direction.

Coleen Volk

Présidente et première dirigeante

Mathieu Laberge

Économiste en chef et premier vice-président,
Connaissance du marché

Nadine Leblanc

Première vice-présidente, Politiques
et Programmes de logement

Paul Mason

Premier vice-président, Technologie
et transformation des affaires

Caroline Sanfaçon

Première vice-présidente, Assurance et Titrisation

Michel Tremblay

Chef des finances et premier vice-président,
Services d'entreprise

Lorraine Audsley

Première vice-présidente et chef de la gestion des risques

Caroline Bilodeau

Vice-présidente, Personnes et culture

Samir Chhelavda

Vice-président, Audit et évaluation

Mark Young (conseiller)

Avocat-conseil principal et secrétaire corporatif

Équipe de gestion

Luisa Atkinson

Vice-présidente, Opérations – Logement

David Ayre

Vice-président, Investissements et Trésorerie

André Charbonneau

Chef adjoint des finances

Brett Dietrich

Vice-président, Opérations – Immeubles collectifs

Amélie Lecompte

Vice-présidente, Technologies de l'information

Neil Levecque

Vice-président, Solutions de logement
– Immeubles collectifs

Saskia Goedhart

Chef déléguée de la gestion des risques

Marie-Anna Murat

Vice-présidente, Communications et Marketing

Stéphane Poulin

Vice-président, Données et Analytique

Patricia Roset-Zuppa

Vice-présidente, Politiques

Carla Staresina

Vice-présidente, Assurance et Titrisation

Mark Young

Avocat-conseil principal et secrétaire corporatif

Annexes

Amélioration de la production de rapports financiers par les sociétés d'État

Le 25 juillet 2024, la présidente du Conseil du Trésor du Canada a publié une ligne directrice à l'intention des sociétés d'État mères pour les inciter à accroître la divulgation des dépenses de manière similaire à ce que divulguent actuellement les ministères et organismes fédéraux dans le volume III des Comptes publics du Canada. Le gouvernement a encouragé les sociétés d'État, dans les cas où ce ne serait pas préjudiciable sur le plan commercial, à divulguer volontairement au public des renseignements sur les dépenses, de préférence dans le rapport annuel. La SCHL a divulgué des renseignements dans la mesure où ils s'appliquent à elle. La SCHL ne suit pas le plan comptable du gouvernement du Canada. Par conséquent, dans certains cas, les renseignements fournis ci-dessous sont fondés sur le type de dépenses le plus proche de la SCHL. Les renseignements sont fournis pour une année civile allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, la même que la période visée par notre Rapport annuel 2025.

Dettes, obligations et demandes de règlement radiées et remises

Le tableau qui suit présente le nombre de cas de remise ou de radiation survenus dans le cadre de nos activités liées aux programmes de logement en 2025.

Catégorie	Nombre de cas	Montant total
Remises ¹	-	-
Radiations ²	100	1 960 788 \$
Renonciations ³	4	6 169 816 \$

¹ Élimination d'une dette qui efface celle-ci et entraîne la renonciation du droit de la rétablir.

² Mesure comptable qui réduit le montant des comptes débiteurs à l'égard d'une dette ou d'une partie d'une dette jugée irrécouvrable.

³ Élimination d'une dette ne visant que les intérêts et les frais administratifs liés à la dette.

Services professionnels et spéciaux

Le tableau qui suit présente le montant total des paiements effectués au cours de l'année pour chaque classification principale des services. Les montants déclarés comprennent les paiements aux parties liées de la SCHL.

Classification principale des services	Montant total dépensé en 2025
Services aux affaires	98 356 703 \$
Services informatiques	112 823 375 \$
Affaires juridiques	6 322 372 \$
Services de formation	2 209 425 \$
Autres services	861 310 \$
Total¹	220 573 185 \$

¹ Nous avons exclu de la présente analyse tout paiement versé par la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH), car le total des charges opérationnelles engagées dans nos états financiers consolidés à partir de la FCH est négligeable. Voir la note 9 de nos états financiers consolidés.

Vous trouverez ci-dessous une liste détaillée des paiements qui comprend les éléments suivants :

- Le montant total dépensé pour l'année en cours.
- Le montant total dépensé pour chaque classification principale des services.
- Une liste détaillée, pour chaque classification principale des services, des paiements versés à une personne ou à une organisation totalisant 100 000 \$ ou plus. Ces renseignements comprennent le nom et l'emplacement du bénéficiaire ainsi que le montant total versé.
- Le montant total et le nombre total de bénéficiaires, pour chaque classification principale des services, des paiements versés à une personne ou à une organisation totalisant moins de 100 000 \$.

Nom du fournisseur, emplacement et classification principale	Total des paiements et montant dépensé en 2025
Intellifi Corporation, Calgary (Alb.)	36 842 872 \$
Financière CMLS Itée, Toronto (Ont.)	20 303 282 \$
BGIS Global Integrated Solutions Canada LP, Markham (Ont.)	7 600 443 \$
PricewaterhouseCoopers s.r.l., Ottawa (Ont.)	6 467 363 \$
LGA Architectural Partners Ltd., Toronto (Ont.)	5 615 157 \$
Marsh Canada Limited, Toronto (Ont.)	2 395 084 \$
Allied Universal, Toronto (Ont.)	2 041 722 \$
Xerox Canada Limitée, Toronto (Ont.)	1 231 018 \$
Data Century Inc., Toronto (Ont.)	1 198 930 \$
KPMG s.r.l., Toronto (Ont.)	1 077 466 \$
Agence du revenu du Canada, Surrey (C.-B.)	1 047 188 \$
Traductions Serge Bélair inc., Montréal (Qc)	814 298 \$
Nationwide Appraisal Services Inc., Markham (Ont.)	813 622 \$
Ernst & Young s.r.l., Ottawa (Ont.)	776 934 \$
Stantec Consulting Limited, Calgary (Alb.)	678 275 \$
Division 13 services conseils inc., Montréal (Qc)	665 633 \$
FNF Canada Company, Mississauga (Ont.)	627 600 \$
The Right Door Consulting & Solutions Inc., Ottawa (Ont.)	598 762 \$
Michael Green Architecture Inc., Vancouver (C.-B.)	595 736 \$
Maplesoft Consulting Inc., Ottawa (Ont.)	549 813 \$
Evergreen, Toronto (Ont.)	480 404 \$
Mercer (Canada) Limitée, Toronto, (Ont.)	456 358 \$
Aon Hewitt Inc., Toronto (Ont.)	424 948 \$
Samson et Associés, Gatineau (Qc)	416 425 \$
Deloitte s.r.l., Ottawa (Ont.)	603 479 \$
CSI Consulting Incorporated, Ottawa (Ont.)	306 063 \$
SI Systems Partnership, Calgary (Alb.)	225 995 \$
Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, Vancouver (C.-B.)	209 977 \$
Randstad Canada, Saint-Laurent (Qc)	169 678 \$
BDO Canada s.r.l., Ottawa (Ont.)	163 093 \$
RBC Services aux investisseurs et de trésorerie, Montréal (Qc)	131 184 \$
R.A. Malatest and Associates Limited, Victoria (C.-B.)	116 099 \$
TechGuilds Consulting Inc., Toronto (Ont.)	104 938 \$

(suite)

Nom du fournisseur, emplacement et classification principale	Total des paiements et montant dépensé en 2025
Dunsky Energy + Climate Advisors, Montréal (Qc)	100 683 \$
Paielements inférieurs à 100 000 \$ (99 bénéficiaires)	2 506 181 \$
Total des services aux affaires	98 356 703 \$
Accenture Incorporated, Mississauga (Ont.)	74 321 055 \$
Microsoft Canada Inc., Toronto (Ont.)	8 160 860 \$
Data Century Inc., Toronto (Ont.)	3 673 601 \$
Services partagés Canada, Gatineau (Qc)	2 881 338 \$
Informatica LLC, Toronto (Ont.)	1 527 815 \$
Secrétariat du Conseil du Trésor, Ottawa (Ont.)	1 438 803 \$
Optiv Canada Federal, Mississauga (Ont.)	1 298 210 \$
CCH Incorporated, Riverwoods (Illinois)	1 067 788 \$
Softchoice Limited Partnership, Toronto (Ont.)	980 257 \$
CSI Consulting Incorporated, Ottawa (Ont.)	960 821 \$
Maplesoft Consulting Inc., Ottawa (Ont.)	950 377 \$
Techcom Software Solutions Incorporated, Vaughan (Ont.)	781 458 \$
Samson et Associés, Gatineau (Qc)	762 273 \$
Wall Street Systems Sweden AB, Stockholm (Suède)	739 829 \$
Iron Mountain Canada Corporation, Gloucester (Ont.)	724 042 \$
Gartner Canada Company, Toronto (Ont.)	700 042 \$
SAP Canada Incorporated, Toronto (Ont.)	693 429 \$
SiteCore Canada Ltd., Toronto (Ont.)	625 717 \$
I4C Information Technology Consulting Inc., Kanata (Ont.)	570 510 \$
Eclipsys Solutions Inc., Ottawa (Ont.)	539 242 \$
Data Sentinel Inc., Oakville (Ont.)	506 737 \$
Record Point Software USA LLC, Bellevue (Washington)	463 420 \$
MNP Digital Inc., Ottawa (Ont.)	428 662 \$
Next Matter GMBH, Berlin (Allemagne)	405 286 \$
Cofomo, Ottawa (Ont.)	400 942 \$
Tato Recruiting Inc., Ottawa (Ont.)	398 165 \$
Compugen Incorporated, Kanata (Ont.)	396 355 \$
Tagetik North America, New York (New York)	362 450 \$
SHI International Corp., Toronto (Ont.)	351 170 \$
IBM Canada Limited, Toronto (Ont.)	317 863 \$
Oxford Economics USA Inc., New York (New York)	289 555 \$
SI Systems Partnership, Calgary (Alb.)	279 495 \$
ESRI Canada Limited, Toronto (Ont.)	247 295 \$
Carahsoft Technology Corp., Reston (Virginie)	245 382 \$
SkySparc AB, Stockholm (Suède)	244 794 \$
ESI Technologies de l'Information Inc., Montréal (Qc)	221 942 \$
Coveo Solutions Incorporated, Québec (Qc)	169 429 \$
Orangutech Inc., Ottawa (Ont.)	156 347 \$

(suite)

Nom du fournisseur, emplacement et classification principale	Total des paiements et montant dépensé en 2025
Diligent Canada Inc., New York (New York)	155 826 \$
DMTI Spatial Incorporated, Richmond Hill (Ont.)	149 160 \$
Crimson Hexagon Ltd., Boston (Massachusetts)	131 407 \$
Digicert Ireland Limited, Dublin (Irlande)	121 312 \$
Wise With Data Inc., Ottawa (Ont.)	115 825 \$
Databricks Inc., San Francisco (Californie)	113 739 \$
Professional Quality Assurance Ltd., Fredericton (N.-B.)	112 124 \$
IPSS, Ottawa (Ont.)	106 310 \$
Paiements inférieurs à 100 000 \$ (76 bénéficiaires)	2 534 916 \$
Total des services informatiques	112 823 375 \$
Norton Rose Fulbright Canada S.E.N.C.R.L., s.r.l., Calgary (Alb.)	2 832 759 \$
Borden Ladner Gervais LLP (BLG), Ottawa (Ont.)	1 024 525 \$
Fasken Martineau DuMoulin LLP, Toronto (Ont.)	553 224 \$
BCF LLP, Montréal (Qc)	307 748 \$
Morency, Société d'avocats S.E.N.C.R.L., Québec (Qc)	271 885 \$
Osler - Hoskin and Harcourt LLP, Toronto (Ont.)	242 620 \$
Nelligan O'Brien Payne LLP, Ottawa (Ont.)	233 578 \$
Centro Legal Works Inc., Toronto (Ont.)	175 987 \$
PricewaterhouseCoopers s.r.l., Ottawa (Ont.)	141 250 \$
Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L. s.r.l., Ottawa (Ont.)	112 453 \$
Ministère de la Justice Canada, Ottawa (Ont.)	102 419 \$
Paiements inférieurs à 100 000 \$ (21 bénéficiaires)	323 924 \$
Total des services juridiques	6 322 372 \$
AFSL Pro Inc., Montréal (Qc)	891 039 \$
Canadian Management Centre, Toronto (Ont.)	165 195 \$
Prosci Canada Unlimited Liability Corporation, Bedford (N.-É.)	120 448 \$
Paiements inférieurs à 100 000 \$ (64 bénéficiaires)	1 032 743 \$
Total des services de formation	2 209 425 \$
Paiements inférieurs à 100 000 \$ (101 bénéficiaires)	861 310 \$
Total des autres services	861 310 \$
Total général	220 573 185 \$

Acquisition de terrains et d'immeubles

Le tableau qui suit présente le montant total dépensé pour chaque catégorie principale énumérée ci-dessous.

Catégorie principale	Montant total dépensé en 2025
Acquisition de terrains	—
Acquisition d'immeubles non résidentiels	11 067 593 \$
Acquisition d'immeubles résidentiels	—
Total	11 067 593 \$

Le tableau ci-dessus exclut toute acquisition de terrains et d'immeubles résidentiels dans le cadre d'activités de gestion des cas de défaut de l'emprunteur associée à nos activités d'assurance prêt hypothécaire.

Vous trouverez ci-dessous une liste des contrats liés à ces catégories principales qui comprend :

- une liste des contrats de plus de 250 000 \$ pour chaque catégorie principale, y compris le nom et l'emplacement de l'entrepreneur, une brève description et l'emplacement du projet d'aménagement, le montant total engagé, le montant total dépensé pour l'année en cours et la catégorie principale et le montant total dépensé à ce jour.

Nom et emplacement de l'entrepreneur	Brève description et province du projet d'aménagement	Montant total engagé	Montant total dépensé en 2025	Montant total dépensé à ce jour
BGIS Global Integrated Solutions Canada LP, Ottawa (Ont.)	Divers projets d'aménagement pour l'immeuble du Bureau national, Ottawa (Ont.)	25 939 417 \$	11 067 593 \$	22 052 779 \$
Plaza 1000 Ltd, Calgary (Alb.)	Aménagement du bureau de Calgary, Calgary (Alb.) ¹	700 828 \$	0 \$	664 774 \$
Complexe 1100 RLO S.E.C., Montréal (Qc)	Aménagement du bureau de Montréal, Montréal (Qc) ²	5 662 606 \$	0 \$	1 567 720 \$
Conseillers immobiliers GWL, Halifax (N.-É.)	Aménagement du bureau de Halifax, Halifax (N.-É.) ¹	1 532 156 \$	0 \$	1 285 167 \$
Total		33 835 007 \$	11 067 593 \$	25 570 440 \$

¹ Ces contrats ont été achevés en 2024.

² Aucuns coûts engagés en 2025. D'autres travaux devraient être effectués en 2026 relativement à ce projet.

Acquisition de machines et d'équipement

Le tableau qui suit présente le montant total dépensé au cours de l'année pour chaque catégorie principale de machines et d'équipement.

Catégorie principale	Montant total dépensé en 2025
Matériel informatique et logiciels	58 938 276 \$
Mobilier et agencements	372 529 \$
Total	59 310 805 \$

Paievements de transfert

Aucun de nos paiements ne correspond à la définition de « paiement de transfert ».

Frais de la dette publique

Dette non échue	Solde en capital	Taux d'intérêt moyen pondéré	Intérêts perçus
Obligations hypothécaires du Canada	295 750 000 000 \$	2,94 %	7 772 549 435 \$

Nous avons fourni un résumé des renseignements ci-dessus pour l'exercice clos le 31 décembre 2025. Pour obtenir la liste complète des émissions d'Obligations hypothécaires du Canada (OHC) toujours en circulation et le taux d'intérêt applicable, veuillez cliquer sur le lien suivant : [Émissions d'OHC¹¹](https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/titrisation/obligations-hypothecaires-du-canada/liste-des-emissions-de-titres-demprunt-de-la-fch-en-cours). Cette page est mise à jour à mesure que de nouvelles OHC sont émises ou arrivent à échéance tout au long de l'année.

¹¹<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/titrisation/obligations-hypothecaires-du-canada/liste-des-emissions-de-titres-demprunt-de-la-fch-en-cours>

Paielements des demandes de règlement contre la Couronne et montants adjugés par la cour

Catégorie	Nombre de paiements	Montant total
Paieement des demandes de règlement et montants adjugés de plus de 1 000 \$	1	25 178 \$
Paieement des demandes de règlement et montants adjugés de moins de 1 000 \$	S. O.	S. O.

En raison de leur nature délicate, les noms des bénéficiaires, la nature des demandes de règlement et les montants adjugés par la cour n'ont pas été divulgués.

Divulgations des risques financiers liés au climat

1. Mode de préparation

Conformité à la ligne directrice B-15 et au Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques

La SCHL prépare ses divulgations de l'information financière relative aux changements climatiques conformément à la ligne directrice B-15 du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF), *Gestion des risques climatiques*, et aux recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques, désormais géré par la Fondation des normes internationales d'information financière.

Nous surveillons aussi les normes établies par le Conseil des normes internationales d'information sur la durabilité : IFRS S1, *Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité* et IFRS S2, *Informations à fournir en lien avec les changements climatiques*, ainsi que les normes publiées par le Conseil canadien des normes d'information sur la durabilité : NCID 1, *Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité* et NCID 2, *Informations à fournir en lien avec les changements climatiques*. Bien que nous ne soyons pas actuellement tenus de déclarer selon les normes du Conseil des normes internationales d'information sur la durabilité ou du Conseil canadien des normes d'information sur la durabilité, nous surveillons leur développement afin d'éclairer nos exigences actuelles et futures en matière de divulgation des risques climatiques.

Période de référence, limites de l'entité déclarante et devise de présentation

Les présentes divulgations couvrent l'exercice clos le 31 décembre 2025 et incluent la SCHL et la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH), conformément à nos états financiers consolidés.

La monnaie de présentation des informations financières liées au climat est le dollar canadien, qui correspond à la monnaie de présentation utilisée dans nos états financiers consolidés. Les montants sont présentés en millions de dollars canadiens, sauf indication contraire.

Nous définissons les horizons temporels pour nous aligner sur nos outils de gestion des risques et notre prise de décisions stratégiques :

- Année courante : 2025
- Court terme : de 0 à 12 mois
- Moyen terme : de 1 à 5 ans
- Long terme : plus de 5 ans

2. Aperçu de la SCHL

Nos principales activités opérationnelles

Voir les pages 24 à 40 du présent rapport annuel pour en savoir plus sur nos principales activités.

Notre chaîne de valeur

Pour mener nos principales activités opérationnelles, nous comptons sur un certain nombre d'autres entités, personnes et ressources partout au Canada.

Le tableau ci-dessous résume nos principales relations dans la chaîne de valeur en amont et en aval :

	Partie prenante	Description
Chaîne de valeur en amont	Gouvernement du Canada	Fournit le cadre général, législatif et réglementaire des pratiques de l'assurance prêt hypothécaire, de la titrisation et des programmes de logement.
	Ministère des Finances Canada et Bureau du surintendant des institutions financières	Établir des politiques et des cadres fédéraux pour les pratiques d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation.
	Cabinet et Conseil du Trésor	Établir l'orientation et les objectifs stratégiques des programmes de logement
	Logement, Infrastructures et Collectivités Canada.	Ministère responsable de l'élaboration des politiques et des programmes de logement.
	Emprunteurs	Obtenir du financement hypothécaire et payer les primes d'assurance prêt hypothécaire.
	Prêteurs et émetteurs	Fournir des prêts hypothécaires assurés et les regrouper en titres hypothécaires (TH).
Chaîne de valeur en aval	Prêteurs	Obtenir une couverture d'assurance en cas de défaut d'un emprunteur.
	Investisseurs	Acheter des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) et des TH en tant que produits de placement.
	Contreparties de swap d'OHC	Gérer le risque de taux d'intérêt et les titres de réinvestissement pour les OHC.
	Proposants (Programmes de logement)	Personne ou entité qui bénéficie d'un soutien dans le cadre d'un programme de logement de la SCHL.

3. INCERTITUDES LIÉES AUX JUGEMENTS ET AUX MESURES

Jugements

Pour préparer la divulgation des risques financiers liés au climat, il faut faire preuve de jugement dans certains domaines où l'information ne peut pas être mesurée directement. Il faut aussi interpréter les exigences en matière de rapports et prendre des décisions éclairées dans les domaines où les normes de la ligne directrice B-15 du BSIF permettent une certaine souplesse. Le tableau ci-dessous résume les principaux jugements appliqués :

Sujet	Description
Évaluation des occasions et des risques liés au climat	Nous avons fait preuve de jugement en cernant les occasions et les risques pertinents liés au climat et en déterminant la nature et l'étendue de l'information divulguée qui pourrait raisonnablement influencer la stratégie, le modèle opérationnel et la situation financière de la SCHL sur plusieurs horizons temporels. Voici certains de ces jugements : • Définir la portée de l'évaluation des risques et des occasions liés au climat dans l'ensemble de notre chaîne de valeur • Déterminer et prioriser les facteurs de risque physiques et de transition pertinents • Définir nos horizons temporels particuliers • Évaluer la façon dont les occasions et les risques liés au climat peuvent se transmettre dans le cadre de nos activités et avoir une incidence sur les résultats dans l'ensemble des secteurs d'activité. Pour en savoir plus, consulter les sections <i>Risques liés au climat</i> et <i>Occasions liées au climat</i>
Choix des scénarios et résilience climatique	Nous avons fait preuve de jugement dans le choix de scénarios climatiques pour notre analyse de scénarios intégrée au processus de simulation de crise. Voici certains de ces jugements : • Choisir des scénarios de carboneutralité et de transition retardée qui reflètent un éventail de trajectoires stratégiques, de résultats liés à la température et de conditions macroéconomiques qui peuvent avoir une incidence sur nos activités, notre stratégie et notre résilience financière. Pour en savoir plus, consulter la section <i>Résilience climatique</i>
Émissions de gaz à effet de serre (GES)	Nous avons fait preuve de jugement à l'égard des émissions de GES, notamment : • en déterminant les limites organisationnelles pour la production de rapports sur les émissions • en choisissant les facteurs d'émission qui représentent le mieux nos activités et opérations sous-jacentes Pour en savoir plus, consulter la section <i>Émissions de gaz à effet de serre (GES)</i>

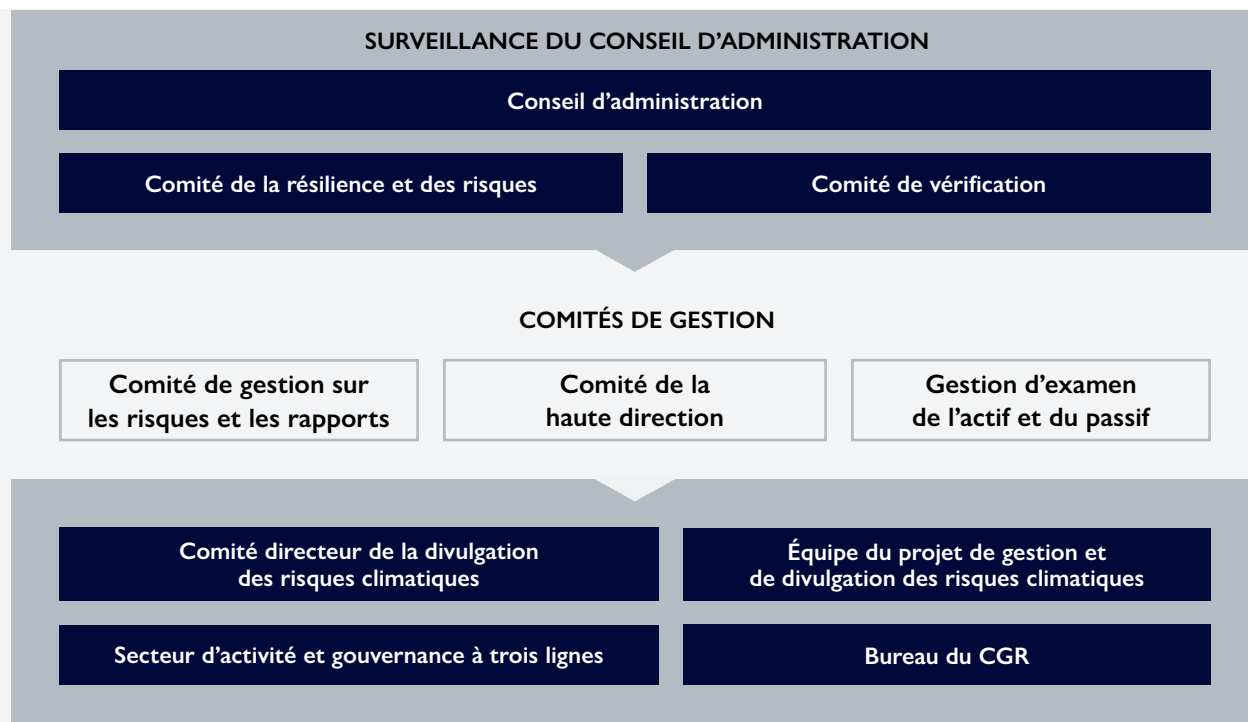
Mesures

L'incertitude liée aux mesures de nos informations financières liées au climat découle des limites des données, de la dépendance aux informations indirectes et de l'utilisation de sources de données de tiers dans toute estimation. Le tableau ci-dessous résume les principales sources de nos jugements importants :

Sujet	Description
Émissions de GES	Les émissions de GES sont estimées conformément au Protocole des gaz à effet de serre, à l'aide de données sur les activités internes et de tiers, comme la consommation d'énergie, les modes de transport, la distance parcourue et les habitudes de déplacement. L'incertitude liée à l'estimation découle de l'utilisation de données sur l'activité estimée, de l'utilisation de données indirectes lorsque les données primaires ne sont pas disponibles et de l'application de facteurs d'émission de tiers et des valeurs potentielles de réchauffement de la planète. Par conséquent, les émissions déclarées sont assujetties à l'incertitude inhérente à la mesure. Pour en savoir plus, consulter la section <i>Méthodologie et approche pour les émissions de GES</i>
Exposition liée au climat	L'exposition au climat est estimée en superposant nos portefeuilles à des cartes des risques d'inondation et de feux de forêt. Ces estimations sont assujetties à l'incertitude de la mesure découlant de l'utilisation de données modélisées sur les dangers, y compris la résolution, les seuils de probabilité et les hypothèses intégrées aux couches de danger. Les paramètres d'exposition reflètent la superposition géographique seulement et ne tiennent pas compte des caractéristiques propres à chaque actif. Les niveaux d'exposition déclarés peuvent différer des événements climatiques réels. Pour en savoir plus, consulter la section <i>Exposition aux risques physiques : risques d'inondation et de feux de forêt</i>

4. Gouvernance

Le tableau ci-dessous montre comment notre Conseil d'administration et la direction supervisent les risques et les occasions liés au climat :



Surveillance du Conseil

La charte du Conseil d'administration de la SCHL décrit les rôles et les responsabilités de chaque membre du Conseil d'administration. Il s'agit notamment des fonctions liées aux activités suivantes : planification stratégique, gestion des risques, gestion financière, rapports et contrôles internes, gouvernance de la Société, surveillance de l'intégrité, évaluation et planification de la relève, communications et divulgation publique. Le Conseil d'administration supervise la divulgation de l'incidence des risques et des occasions liés au climat sur notre modèle opérationnel, notre stratégie, notre situation financière et nos perspectives.

En 2025, le Conseil d'administration ou ses comités ont reçu des présentations sur les sujets suivants liés au climat et en ont discuté :

- Informations à fournir en lien avec les changements climatiques, 2024
- Résultats de l'Exercice normalisé de scénarios climatiques (ENASC)
- Résultats de la simulation de crise à l'échelle de la Société, selon deux scénarios climatiques

Comités du Conseil d'administration

Comité de la résilience et des risques

La fonction de gestion des risques du Conseil d'administration exige qu'il s'assure que les systèmes, les politiques et les procédures appropriés sont en place pour cerner et gérer les principaux risques liés aux activités de la SCHL. Il s'agit notamment des risques liés au climat qui pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie, l'accès au financement ou le coût du capital de la SCHL. Le Conseil d'administration assure la surveillance des risques liés au climat par l'entremise de son Comité de la résilience et des risques.

Dans le cadre de ses rôles et de ses responsabilités, le Comité de la résilience et des risques s'assure que le Cadre de GRE de la SCHL favorise des pratiques de gestion des risques efficaces et uniformes fondées sur l'appétit pour le risque de la SCHL dans le contexte de son environnement de risque. Consulter la section Gestion des risques pour en savoir plus sur le processus de production de rapports sur les risques de la SCHL et les sujets examinés par le Conseil d'administration, y compris les principaux risques climatiques soulignés en 2025 dans le cadre du processus de production du Rapport trimestriel sur la gestion des risques (RTGR).

Comité de vérification

Le Comité de vérification aide le Conseil d'administration à s'acquitter de ses responsabilités de surveillance, notamment en ce qui a trait à la présentation de l'information financière, aux processus d'audit et aux mécanismes de contrôle interne. Le Comité de vérification supervise l'établissement d'un cadre de contrôle interne et s'assure que la direction met en place et maintient des politiques et des systèmes de contrôle interne appropriés. Il veille aussi à ce que des politiques, des mesures et des pratiques adéquates soient en place pour déterminer, évaluer et gérer les risques dans l'ensemble de la SCHL, y compris ceux liés au climat.

Rôle de la haute direction dans la gouvernance

La présidente et première dirigeante et la haute direction guident notre orientation et nos activités stratégiques.

Le tableau ci-dessous présente les comités de la haute direction en place et leurs responsabilités respectives à l'égard de notre stratégie, y compris les responsabilités à l'égard des occasions et des risques liés au climat :

Comité de gestion	Fréquence des réunions	Rôle par rapport à la gouvernance des risques liés au climat	Projets menés en 2025
Comité de gestion sur les risques et les rapports	Chaque mois	Examine, évalue, approuve (au besoin) et supervise les principaux risques d'entreprise et les tendances, y compris la mise en œuvre des cadres et des exigences de gestion des risques liés au climat. Superviser les évaluations des risques liés au climat incluses dans le RTGR.	Rapports trimestriels sur la gestion des risques
Comité de la haute direction (CHD)	Bimensuelle	Élaborer la stratégie et les priorités de l'organisation. Est responsable de l'exécution, de la surveillance et de l'approbation des mesures de rendement et des cibles liées au climat. Surveille le budget ainsi que les résultats financiers de l'organisation et approuve les projets principaux, y compris leur portée, leur budget, leur calendrier, leurs indicateurs et les investissements connexes. Le Comité appuie la présidente et première dirigeante dans l'examen des principaux projets, priorités, budgets et plans, y compris le rendement et l'application. À la demande de la présidente et première dirigeante, le Comité de la haute direction fournit une orientation stratégique à l'égard des occasions et des risques liés au climat.	Informations à fournir en lien avec les changements climatiques, 2024 Mise à jour sur le projet de gestion des risques liés au climat et de divulgation

Comité de gestion	Fréquence des réunions	Rôle par rapport à la gouvernance des risques liés au climat	Projets menés en 2025
Comité d'examen de l'actif et du passif (CEAP)	Trimestrielle	Examine et approuve les principales hypothèses, les méthodes, les modèles et les limites et en recommande l'approbation au Conseil d'administration et à ses comités sur des questions liées à la gestion des risques financiers liés au climat, y compris les risques liés au climat.	Résultats de la simulation de crise à l'échelle de la Société, selon deux scénarios climatiques Résultats de l'Exercice normalisé de scénarios climatiques (ENASC)
Comité directeur sur les divulgations des risques climatiques	Chaque mois	Fournit une surveillance, des conseils et une orientation sur la portée, les livrables et la mise en œuvre du projet de gestion des risques climatiques de la SCHL, en vue de respecter les exigences de la ligne directrice B-15 du BSIF et du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques. Formule des recommandations pour s'assurer que le projet de gestion des risques climatiques et de divulgation est conforme aux cadres existants de gouvernance, de gestion des risques et de planification stratégique de la Société.	Résultats de l'Exercice normalisé de scénarios climatiques (ENASC) Analyse des risques liés au climat dans nos portefeuilles de placements Mise à jour de l'analyse de l'exposition et de l'analyse des tendances historiques (inondations et feux de forêt) Mises à jour réglementaires de la ligne directrice B-15 du BSIF et applicabilité des normes du Conseil des normes internationales d'information sur la durabilité Révision de la Politique sur la gestion des risques climatiques Mise à jour de la ligne directrice et des procédures sur la détermination des risques et des occasions liés au climat, de l'analyse de la chaîne de valeur et des facteurs de risque physiques et de transition priorités Rapports sur les émissions de GES pour les propriétés appartenant à la SCHL Résultats de la simulation de crise à l'échelle de la Société, selon deux scénarios climatiques Évaluation qualitative et surveillance des risques et des occasions liés au climat pour les activités d'assurance prêt hypothécaire, de titrisation et des programmes de logement Résultats de l'analyse des scénarios climatiques dans la simulation de crise à l'échelle de la Société, de l'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA), de l'évaluation quantitative de la modélisation et de l'analyse des risques climatiques de l'assurance prêt hypothécaire Faits saillants de la divulgation des risques financiers liés au climat

Habiletés et compétences du Conseil d'administration et de la haute direction

La SCHL met à jour sa matrice des compétences, de la diversité et de l'emplacement géographique pour son Conseil d'administration. Parmi les membres actuels du Conseil d'administration de la SCHL, 55 % ont de l'expérience professionnelle en gestion des risques, notamment au chapitre des risques financiers complexes, de la clientèle ou des activités. Le président actuel de notre Conseil d'administration possède une vaste expérience des questions liées aux risques climatiques et fait partie du groupe d'experts sur l'adaptation de l'Institut climatique du Canada.

Incidence du climat sur les politiques de rémunération du Conseil d'administration

En tant que société d'État, la rémunération des membres du Conseil d'administration de la SCHL est déterminée par le Bureau du Conseil privé et indiquée dans les Lignes directrices sur la rémunération et les dépenses du Conseil d'administration de la SCHL. À l'heure actuelle, les enjeux climatiques ne sont pas directement pris en compte dans la rémunération des membres du Conseil d'administration.

5. Stratégie

Risques liés au climat

En 2025, nous avons effectué une évaluation des risques liés au climat fondée à l'échelle de la Société, en nous appuyant sur des directives et des cadres externes, notamment ceux du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) et du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques. Pour ce faire, nous avons évalué les risques physiques, les risques liés à la transition et les occasions dans l'ensemble des régions et des horizons temporels afin de prioriser les principaux facteurs de risque qui pourraient raisonnablement avoir une incidence sur nos résultats. Voici les principaux facteurs de risque relevés :

- Risques physiques : feux de forêt et inondations
- Risques liés à la transition : tarification du carbone et cibles nationales de carboneutralité (qui orientent les politiques gouvernementales et les changements sociétaux à long terme)

Les équipes des secteurs d'activité et des fonctions de la Société ont ensuite effectué des évaluations qualitatives des risques propres à chaque secteur pour relier les facteurs de risque priorisés aux canaux de transmission et à la chaîne de valeur, selon différents horizons temporels, afin de cerner les risques et les occasions à l'échelle des secteurs d'activité.

En ce qui concerne les produits d'APH de la SCHL, les polices d'assurance excluent les dommages matériels résultant d'un cas de force majeure, y compris les phénomènes météorologiques extrêmes. Par conséquent, les coûts de réparation ou de remplacement de la propriété endommagée ne sont pas pris en compte dans le cadre du contrat d'assurance prêt hypothécaire. En cas de dommages matériels directs découlant d'une catastrophe naturelle ou d'un autre cas de force majeure, le risque financier incombe principalement aux assureurs de dommages et, lorsque la couverture de l'assurance dommages est insuffisante, au prêteur agréé.

Toutefois, des phénomènes climatiques extrêmes pourraient avoir des répercussions indirectes sur la SCHL. En cas de phénomène climatique extrême avec des conditions défavorables et sans intervention gouvernementale, la valeur des propriétés pourrait diminuer. Si la valeur d'une propriété diminue considérablement et que l'emprunteur n'est pas en mesure de rembourser son prêt hypothécaire, la SCHL pourrait recevoir une demande de règlement au titre de ses produits d'assurance prêt hypothécaire. Cette situation n'a pas été observée dans le cas des phénomènes climatiques graves récents.

Lorsque les dommages à la propriété ne sont pas couverts par l'assurance dommages, des pertes peuvent survenir dans les activités de titrisation lorsqu'un émetteur est en défaut (en particulier un petit émetteur, un émetteur régional, un émetteur non diversifié) et que l'emprunteur du prêt hypothécaire est lui aussi en défaut en même temps. Dans le cas improbable où un émetteur manquerait à ses obligations, la SCHL, à titre de caution, doit couvrir le manque à gagner et faire les paiements dus aux investisseurs des TH LNH en vertu de son cautionnement de paiement périodique. Bien qu'un appel à l'égard du cautionnement de paiement périodique présente un risque de liquidité, la SCHL dispose de sources de liquidité suffisantes pour une telle éventualité (pour de plus amples renseignements, voir la note 20 – Risque de liquidité dans le présent rapport annuel).

En plus de nos activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation, nous administrons des programmes de logement au nom du gouvernement du Canada, conformément à nos pouvoirs stratégiques et financiers explicites. Il existe différents types de programmes de logement, et l'exposition aux risques liés au climat est la plus importante pour les personnes pour lesquelles nous accordons des prêts pour financer des projets de construction, de réparation ou de renouvellement.

Nous continuons de renforcer notre compréhension des répercussions financières potentielles des risques liés au climat. Comprendre l'exposition des secteurs d'activité est une étape fondamentale du processus de quantification. Nous avons déjà divulgué l'exposition aux risques d'inondation et élargi notre analyse pour inclure les feux de forêt (pour en savoir plus, consulter la section *Mesures et cibles*). L'analyse des risques d'inondation et de feux de forêt reflète l'exposition géographique seulement et ne représente pas, en soi, d'éventuelles répercussions financières. De plus, nous avons évalué les caractéristiques des prêts hypothécaires assurés et le rendement des propriétés dans les zones exposées aux inondations et aux feux de forêt par rapport aux zones non dangereuses. Nous avons conclu qu'aucun ajustement n'est nécessaire pour le moment aux pratiques de souscription actuelles ou à la tarification des primes d'assurance. La SCHL cherchera à faire progresser davantage ses capacités de modélisation dans ce domaine, à tirer parti des renseignements de l'évaluation qualitative et à intégrer d'autres données physiques liées au climat dans son analyse.

La quantification du risque lié à la transition est prise en compte dans notre analyse globale des scénarios climatiques, qui explore les trajectoires potentielles, comme la transition retardée et l'avenir carboneutre. Ces scénarios évaluent comment l'évolution des politiques climatiques, des conditions du marché et des développements technologiques pourrait influencer le niveau de capital que nous détenons dans différentes trajectoires de transition. Nous continuerons d'intégrer les facteurs de risque liés à la transition à nos pratiques de gestion des risques liés au climat et nous nous appuierons sur les renseignements existants à mesure que les méthodes et les données évolueront. Notre analyse interne actuelle de la simulation de crise qui intègre les risques liés au climat indique que la Société dispose d'un capital suffisant pour demeurer résiliente dans différents scénarios de risque liés au climat (pour en savoir plus, consulter la section *Résilience climatique*).

Le tableau qui suit résume la façon dont les risques financiers et les domaines susceptibles d'avoir une incidence sur les activités de la SCHL peuvent se concrétiser par les risques climatiques et leurs canaux de transmission, selon différents horizons temporels.

Domaines susceptibles d'avoir une incidence	Risque	Canal de transmission	Mesures d'atténuation	Catégorie de risque lié au climat (physique/lié à la transition)	Horizon temporel
Probabilité de défaut ou perte élevée en cas de défaut pour les prêts et les demandes de règlement d'assurance prêt hypothécaire	Risque d'assurance/ de crédit	Pertes ou cessations d'emplois, hausse des taux d'inoccupation, migration vers des régions à risque moins élevé, ou augmentation des coûts d'exploitation et d'entretien, ce qui affaiblirait la capacité des emprunteurs à rembourser leurs dettes.	- Stratégies de gestion des cas de défaut pour soutenir les emprunteurs - Aide gouvernementale (assurance-emploi, etc.)	Risque physique	● ●
	Risque de marché/ d'assurance	La valeur des propriétés peut diminuer dans des régions exposées aux dangers liés au climat.	- Les prêts dont le rapport prêt-valeur est inférieur ou dont les prêts sont plus anciens sont moins exposés aux baisses de prix. - L'exactitude des évaluations de la propriété réduit le risque de surévaluation	Risque physique	● ●
Demandes de règlement relativement aux cautionnements de paiement périodique d'émetteurs régionaux vulnérables	Risque de crédit/ de liquidité	Les petits émetteurs régionaux non diversifiés détenant des prêts hypothécaires titrisés concentrés dans des zones à risque sont plus vulnérables.	- La conception des TH LNH comprend des écarts de taux et des exigences en matière de liquidités pour aider à couvrir les pertes liées aux cas de défaut des émetteurs. - Obligations des émetteurs et protocoles en cas de défaut	Risque physique	●
Incidence négative sur la valeur des actifs des valeurs mobilières	Risque de crédit	Les investisseurs pourraient exiger des rendements supérieurs, c.-à-d. un écart de crédit plus élevé de la part de la société émettrice pour compenser le risque futur découlant du climat. Par conséquent, la valeur des obligations actuelles des émetteurs diminuerait.	Le risque de crédit lié aux sociétés émettrices est surveillé régulièrement au moyen de la liste de surveillance du crédit.	Risque physique et lié à la transition	● ● ●
Horizon temporel :					
		● Court terme	● ● Moyen et long terme	● ● ● Long terme	

Occasions liées au climat

La SCHL continue d'offrir des produits et des programmes qui favorisent l'efficacité énergétique, la réduction des émissions et la résilience climatique dans l'ensemble du système de logement.

Avec l'évolution des occasions liées au climat, la SCHL continuera à chercher de nouvelles façons de les intégrer davantage à ses pratiques opérationnelles. La transition vers un système de logement à faibles émissions de carbone et résilient aux changements climatiques nécessitera une collaboration entre les gouvernements et les secteurs. La SCHL reste déterminée à soutenir cette transition conformément à son mandat et à ses pratiques de gestion des risques.

Domaines susceptibles d'avoir une occasion	Type d'occasion	Description	Horizon temporel
Maintien des produits d'APH liés au climat (APH Select – climat, Eco Plus, Eco Améliorations)	Produits et services, efficacité des ressources	Maintien des produits d'APH existants liés au climat	● ● ● ● ●
Promouvoir des pratiques qui tiennent compte des émissions de carbone	Produits et services, efficacité des ressources	Contribuer à un environnement bâti plus durable en : • appuyant des décisions éclairées sur les matériaux de construction et les pratiques de construction (p. ex., Guide sur les matériaux de construction, Catalogue de conception de logements); • soutenant les immeubles à haut rendement énergétique grâce à une amélioration de l'efficacité énergétique et une réduction des émissions de gaz à effet de serre (p. ex., programmes de logement).	● ● ● ● ●
Promouvoir des pratiques de construction résilientes au climat	Produits et services, résilience	Contribuer à un système de logement plus résilient aux changements climatiques en : • appuyant des décisions éclairées sur les matériaux de construction et les pratiques de construction (p. ex., Catalogue de conception de logements, Guide sur la résilience climatique).	● ● ● ● ●
Horizon temporel :	● Court terme	● ● Moyen et long terme	● ● ● Long terme

Résilience climatique

Analyse de scénarios climatiques dans le cadre de la simulation de crise à l'échelle de la Société et du processus d'ORSA

En 2025, une analyse de scénarios liés au climat a été intégrée à notre processus annuel de simulation de crise à l'échelle de la Société et d'évaluation interne des risques et de la solvabilité (ORSA) afin de comprendre et d'évaluer les répercussions potentielles des risques liés au climat sur nos activités au moyen des scénarios climatiques de consommation énergétique carboneutre et de transition retardée.

Les scénarios climatiques tiennent compte de la transition systémique et des risques physiques. Ils sont conformes aux recommandations de l'Agence internationale de l'énergie¹², du GIEC, et du Network for Greening the Financial System (NGFS)¹³, comme le suggère le BSIF¹⁴. Les scénarios tiennent aussi compte des politiques et des lois nationales et mondiales au quatrième trimestre de 2024. Le tableau ci-dessous résume les principales hypothèses qui sous-tendent les scénarios climatiques et leur impact potentiel sur nous.

Aspect	Carboneutralité	Transition retardée
Description du scénario	Politiques climatiques rapides et rigoureuses visant à atteindre la carboneutralité en 2050.	Les politiques climatiques demeurent limitées jusqu'en 2030. Les politiques rapides et rigoureuses mises en place en 2030 ralentissent l'activité économique. Les objectifs en matière de climat sont atteints d'ici 2050, mais grâce à des mesures plus abruptes.
Risques physiques : (2025–2035)	 Faibles	 Faibles
Risques liés à la transition : (2025–2035)¹	 Élevés	 Modérés
Ambition stratégique de 2050	1,6 °C	1,7 °C
Impacts financiers et macroéconomiques (2025–2035)		
Incidence sur le PIB	Forte contraction du PIB menant à une récession économique	PIB légèrement inférieur à zéro pendant plusieurs trimestres lorsque la transition commence
Chômage	Hausse du chômage dans les secteurs énergivores en raison des pressions liées à la transition immédiate	Forte hausse du chômage dans les secteurs énergivores lorsque les politiques entreront en vigueur à partir de 2030
Inflation	La hausse de l'inflation attribuable à la tarification du carbone est partiellement contrebalancée par l'augmentation des investissements	Inflation importante en raison de la tarification agressive et incertaine du carbone
Effets sur le marché de l'habitation	Volatilité des marchés de l'habitation	Baisse des prix des habitations attribuable aux pertes d'emplois dans les secteurs touchés
Stabilité financière	Risque élevé en raison des mesures stratégiques rapides et de l'incertitude élevée découlant des tensions commerciales	Risque élevé en raison de l'incertitude, des actifs délaissés et du resserrement soudain des politiques

¹ Les hypothèses reflètent une période de projection sur 10 ans; les résultats peuvent varier selon les projections à long terme à mesure que les dynamiques macroéconomiques et climatiques évoluent.

¹²<https://www.iea.org/> (en anglais seulement)

¹³<https://www.ngfs.net/ngfs-scenarios-portal/> (en anglais seulement)

¹⁴<https://www.osfi-bsif.gc.ca/fr/consignes/repertoire-consignes/gestion-risques-climatiques>

Résultats

Les résultats de l'analyse sont résumés ci-dessous, ainsi que l'incidence de chaque scénario sur notre stratégie et notre modèle opérationnel :

- **Incidence sur les exigences en matière de capital** : Dans notre horizon de prévision sur 10 ans, le scénario de carboneutralité se traduit par des exigences de capital plus élevées, car son incidence se matérialise plus tôt et persiste tout au long de la période. En revanche, le scénario de transition retardée ne touche que la deuxième moitié de l'horizon, ses répercussions étant concentrées sur les cinq dernières années. En vertu des exigences du TSAH applicables pour 2025, la SCHL dispose d'un capital suffisant pour demeurer résiliente dans le cadre d'une transition majeure.
- **Incidence par province** : L'analyse par province montre une augmentation importante des pertes liées à l'assurance prêt hypothécaire pour l'Alberta, en raison de sa forte dépendance économique au secteur des combustibles fossiles. En revanche, les provinces à faibles émissions de carbone, comme le Québec et l'Ontario, sont relativement moins touchées et affichent une part réduite des pertes dans ces scénarios par rapport aux provinces à fortes émissions de carbone.

Résilience opérationnelle

En 2024, l'équipe de la Gestion de la continuité des activités de la SCHL a effectué des évaluations des risques climatiques pour déterminer les risques pour les services essentiels à la mission de la Société en cas d'urgence ou de catastrophe climatique majeure. Les risques ont été évalués au moyen de l'analyse de la répartition géographique (c.-à-d. l'emplacement) du personnel qui fournit ces services et de la possible interruption des services. Chaque service essentiel s'est vu attribuer une cote de risque fondée sur l'indice de concentration correspondant à un risque climatique faible, moyen, élevé ou grave.

En 2025, les secteurs ont déterminé comment les activités se poursuivraient si une catastrophe climatique touchait les régions qui soutiennent des services essentiels présentant des risques climatiques élevés. Des stratégies de reprise appropriées ont été intégrées au plan de continuité des activités du secteur pour atténuer le risque. De plus, la Gestion des locaux et des installations a effectué une évaluation des risques liés au climat des bureaux appartenant à la SCHL et loués par elle. L'évaluation n'a révélé aucun risque résiduel élevé lié au climat. Ce résultat reflète l'efficacité des contrôles et des mesures d'atténuation existants, comme les programmes d'entretien, la planification des interventions d'urgence, la planification de la continuité des activités, la planification du cycle de vie et l'assurance des propriétés et des locataires.

En 2026, nous continuerons de peaufiner et d'intégrer les processus d'évaluation des risques liés au climat dans l'ensemble de nos fonctions de soutien afin d'éclairer les futurs plans de continuité des activités du secteur.

6. Gestion des risques climatiques

Nous définissons le risque lié au climat comme l'incidence des facteurs de risque physiques et liés à la transition sur nos activités, nos programmes, nos investissements et notre prise de décisions.

Cadre de gestion des risques d'entreprise

Les risques liés au climat sont intégrés à notre Cadre de gestion des risques d'entreprise, qui guide des pratiques uniformes en matière de risque dans l'ensemble de l'organisation. Le Conseil d'administration en supervise l'efficacité, tandis que le Bureau du chef de la gestion des risques (CGR) en dirige la mise en œuvre. Le climat est traité comme un risque transversal qui peut influencer les risques stratégiques, financiers, opérationnels et de conformité.

Politique sur la gestion des risques climatiques

Nous avons mis en place une Politique sur la gestion des risques climatiques à l'échelle de la Société, qui a été approuvée par le CGR. La Politique sur la gestion des risques climatiques établit les rôles, les contrôles et les procédures pour déterminer et gérer les risques et les occasions liés au climat. Des documents justificatifs, y compris la ligne directrice et la procédure sur l'identification des risques et des occasions liés aux changements climatiques, sont aussi en cours d'élaboration.

Détermination et évaluation des risques et des occasions

Nous appliquons une approche structurée pour déterminer et évaluer les risques et les occasions liés au climat :

1. Analyse de la chaîne de valeur

Nous avons examiné nos opérations et nos principales activités en amont et en aval afin de déterminer les parties prenantes, les ressources et les dépendances. (Pour en savoir plus, consulter la section *Notre chaîne de valeur*)

2. Évaluation à l'échelle de la Société

À l'échelle de la Société, nous avons effectué une première évaluation pour déterminer les occasions et les risques liés au climat qui pourraient avoir la plus grande incidence potentielle sur la SCHL. Cette présélection comprenait la priorisation des facteurs de risque à l'aide de sources établies, comme le GIEC et les ressources recommandées par Environnement et Changement climatique Canada (ECCC), y compris l'Atlas climatique du Canada et ClimateData.ca. Les facteurs de risque physique ont été évalués en évaluant la pertinence des dangers climatiques pour les secteurs d'activité. Les facteurs de risque liés à la transition ont été évalués à l'aide des catégories de risque liés à la transition du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques, y compris les politiques et les règlements climatiques propres à chaque pays, les changements technologiques, les changements sur le marché et les considérations liées à la réputation. Les résultats de ce processus ont éclairé les évaluations subséquentes des activités et des fonctions de la Société, où les risques ont été évalués plus en profondeur pour chaque secteur. (Voir la section *Stratégie* pour connaître les résultats de ces évaluations.)

3. Évaluations sectorielles

En s'appuyant sur la présélection à l'échelle de la Société, les secteurs d'activité et les fonctions de la Société ont effectué des évaluations qualitatives propres à chaque secteur afin de faire le lien entre les facteurs de risque prioritaires liés au climat et les canaux de transmission et les parties pertinentes de la chaîne de valeur. Ces évaluations ont permis de cerner des occasions et des risques particuliers à court, moyen et long terme. Les résultats ont été examinés et approuvés par le Comité directeur de la divulgation des risques climatiques.

Mesure des risques

Nous mesurons les risques liés au climat à l'aide de deux approches. Pour le risque lié à la transition, nous utilisons des simulations de crise à l'échelle de la Société et des scénarios climatiques mondiaux pour estimer les répercussions financières potentielles (voir la section *Résilience climatique* pour en savoir plus). En ce qui concerne les risques physiques, nous en sommes à la première étape de la quantification de l'incidence financière. Nous nous appuyons sur des travaux fondés sur l'exposition qui établissent une carte des prêts assurés en fonction des zones inondables et des risques de feux de forêt afin d'évaluer les différences de caractéristiques et de rendement entre les zones dangereuses et non dangereuses. Cette approche appuie les efforts continus visant à comprendre comment les dangers physiques peuvent influencer les résultats financiers et à faire évoluer l'approche de modélisation au fil du temps (voir la section *Stratégie* pour en savoir plus).

Gestion des risques, suivi et production de rapports

Le Cadre d'appétit pour le risque définit notre tolérance aux répercussions liées au climat dans les domaines stratégique, financier, opérationnel et d'atteinte à la réputation. La SCHL a une **tolérance modérée** au risque en ce qui concerne le risque lié aux changements climatiques. Les mesures de l'appétit pour le risque aident à s'assurer que les risques liés au climat demeurent dans les seuils acceptables. En 2024-2025, l'appétit pour le risque de la Société a été répercuté sur les activités d'APH et de titrisation.

Les risques importants liés au climat sont signalés chaque trimestre à la haute direction et au Conseil d'administration au moyen du RTGR. Nous avons un groupe de travail interne qui appuie l'intégration de renseignements liés au climat dans les rapports sur les risques d'entreprise.

7. Mesures et cibles

Depuis 2005, la SCHL recueille des renseignements sur son rendement à l'égard de ses mesures et cibles en matière d'environnement et en fait état.

Exposition aux risques physiques : Risques d'inondation et de feux de forêt

En 2025, l'analyse de l'exposition aux risques physiques a été élargie pour inclure les risques d'inondation et de feux de forêt dans l'ensemble des secteurs de l'assurance prêt hypothécaire, de la titrisation et des programmes de logement afin de renforcer notre compréhension des vulnérabilités potentielles liées au climat dans l'ensemble de notre portefeuille. Cette mesure reflète l'exposition géographique seulement et ne représente pas, en soi, d'éventuelles répercussions financières pour la SCHL.

L'exposition aux inondations est déterminée à l'aide de cartes qui montrent où la probabilité d'inondation riveraine est égale ou supérieure à un événement tous les 100 ans. L'exposition aux feux de forêt est déterminée à l'aide des couches de danger nationales en fonction de la durée de la saison des incendies, des indicateurs de sécheresse et du couvert arboré.

Nos politiques de souscription de l'APH et la tarification des primes ne devraient pas être touchées par les risques physiques liés au climat. La section Stratégie traite de l'interprétation du risque physique et de sa pertinence pour nos activités. Nous nous engageons à continuer d'évaluer nos portefeuilles.

Pour l'assurance prêt hypothécaire et la titrisation, le solde total (en milliards de dollars) reflète les prêts assurés ou titrisés situés dans une zone de risque. Le pourcentage indiqué indique la proportion du solde total de chaque activité opérationnelle qui se situe dans cette zone de risque. Pour les programmes de logement, l'exposition est mesurée par le nombre de propriétés et par le pourcentage du solde total des prêts se trouvant dans la zone de risque en question.

Le tableau ci-dessous résume notre estimation de l'exposition aux risques d'inondation et de feux de forêt dans les principaux secteurs d'activité¹⁵.

Activité commerciale	Type de risque	Nombre de prêts dans la zone de risque déterminée	Solde total (G\$)	% du solde total
Contrats d'assurance en vigueur (propriétaires-occupants et portefeuille)	Inondations	44 631	8,0	3,7
	Feux de forêt	68 089	15,2	7,1
Contrats d'assurance en vigueur (immeubles collectifs)	Inondations	1 240	8,2	3,6
	Feux de forêt	1 501	18,0	7,8
Titrisation	Inondations	79 694	21,5	3,8
	Feux de forêt	103 023	36,5	6,5

Activité commerciale	Type de risque	Nombre de propriétés exposées au risque	Solde des prêts exposés à un risque ¹ (G\$)	% du solde des prêts exposés à un risque
Programmes de logement	Inondations	3 952	0,4	2,9
	Feux de forêt	4 090	2,3	15,4

¹ Lorsque plusieurs immeubles (différents emplacements) sont associés à un seul prêt, le solde du prêt est pondéré également entre tous les immeubles.

Nous avons évalué l'exposition des provinces afin de déterminer où les risques géographiques sont les plus concentrés. Les provinces les plus exposées pour chacune de nos activités commerciales sont présentées ci-dessous.

Exposition des contrats d'assurance en vigueur (propriétaires-occupants et portefeuille) :

La Colombie-Britannique est la province où les risques d'inondation et de feux de forêt sont les plus élevés, soit 0,8 % du solde des contrats d'assurance en vigueur pour les propriétaires-occupants et 5,3 % des contrats d'assurance de portefeuille en vigueur.

Exposition des contrats d'assurance en vigueur (immeubles collectifs) :

L'Ontario est la province la plus exposée aux risques d'inondation, soit 1,1 % du total des contrats d'assurance en vigueur pour les immeubles collectifs. La Colombie-Britannique est la province la plus exposée aux risques de feux de forêt, soit 7,5 % du total des contrats d'assurance en vigueur pour les immeubles collectifs.

Exposition des activités commerciales de titrisation :

L'Ontario est la province la plus exposée aux risques d'inondation, soit 1,1 % du portefeuille total de nos activités de titrisation. La Colombie-Britannique est la province la plus exposée aux risques de feux de forêt, soit 5,3 % du portefeuille total de nos activités de titrisation. Les pertes liées à la titrisation surviennent si l'émetteur du bloc de prêts hypothécaires et l'emprunteur font défaut tous les deux en même temps.

Exposition des activités des programmes de logement :

L'Ontario est la province la plus exposée aux risques d'inondation, soit 0,8 % du portefeuille total de nos activités des programmes de logement. La Colombie-Britannique est la province la plus exposée aux risques de feux de forêt, soit 15,1 % du portefeuille total de nos activités de programmes de logement.

¹⁵ Les résultats sont fondés sur les plus récentes données disponibles à la fin du deuxième trimestre de 2025. Pour l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaires-occupants et immeubles collectifs et pour la titrisation, les estimations sont fondées sur les prêts qui pourraient être correctement géocodés ou mis en correspondance (environ 99 % de prêts pour propriétaires-occupants, 99 % de prêts pour immeubles collectifs et 98 % de prêts titrisés dans des TH LNH). Pour les programmes de logement, les estimations sont fondées sur un échantillon de prêts représentant environ 94 % des propriétés, dont environ 96 % pourraient être correctement géocodés ou cartographiés.

Émissions de gaz à effet de serre

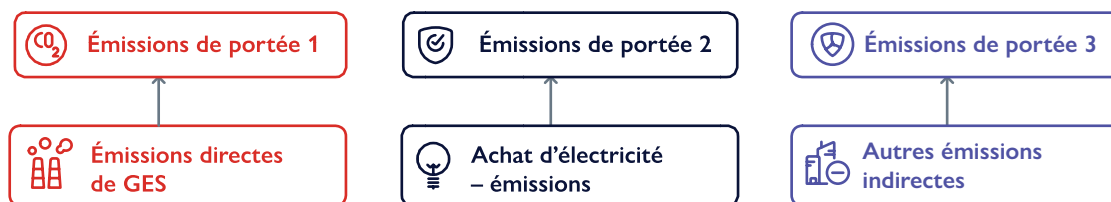
Engagement à l'égard de la carboneutralité

En tant que société d'État, la SCHL cherche à apporter des améliorations opérationnelles qui réduisent son empreinte environnementale d'une manière conforme aux objectifs de la Stratégie pour un gouvernement vert, sous la supervision du Secrétariat du Conseil du Trésor du Canada. La stratégie actuelle du gouvernement fédéral décrit comment il réduira son impact environnemental et fera la transition vers des activités à faibles émissions de carbone et résilientes aux changements climatiques. Ces cibles précises s'alignent sur l'Accord de Paris. Ces cibles de réduction des émissions absolues, qui ne s'appliquent qu'à notre Bureau national au 700, chemin de Montréal, à Ottawa (sous notre administration directe), comprennent :

- une réduction de 40 % par rapport au niveau de 2005 (base de référence) d'ici 2025;
- la réalisation de réductions subséquentes de 10 % tous les 5 ans pour atteindre une réduction d'au moins 90 % d'ici 2050 sans recourir aux crédits/compensations des émissions de carbone;
- l'atteinte de la carboneutralité d'ici 2050;
- l'achat de crédits/compensations des émissions de carbone (il pourrait servir, le cas échéant, à réduire les émissions restantes afin d'atteindre l'objectif de carboneutralité pour 2050).

Limite de déclaration des émissions de GES

Les émissions directes de GES provenant de sources détenues ou contrôlées par les activités dans les limites de notre organisation sont déclarées comme nos émissions de GES de portée 1. Les émissions de GES provenant de la production d'électricité achetée par ces activités sont déclarées comme des émissions de GES de portée 2. La portion pertinente des autres émissions indirectes découlant de nos activités est déclarée comme étant des émissions de portée 3. Nous n'avons aucun contrôle financier sur les espaces de bureau loués pour lesquels nous agissons à titre de preneurs à bail. Par conséquent, les émissions découlant de nos activités dans les espaces de bureau loués sont déclarées comme des émissions de portée 3.



Méthodologie et approche pour les émissions de GES

Le tableau qui suit résume notre approche de mesure des émissions de gaz à effet de serre, qui reflète les pratiques exemplaires du secteur et les normes de pointe en matière de rapports en accordant la priorité aux données directes et en appliquant au besoin des méthodes d'estimation reconnues pour assurer l'uniformité et la transparence dans l'ensemble de la chaîne de valeur :

Portée	Catégorie d'émissions	Activité	Facteur d'émission	Méthodologie
Portée 1	Combustion de source fixe	Carburant utilisé pour l'exploitation du site du chemin de Montréal	Facteurs d'émission et valeurs de référence d'ECCC.	La quantité de carburant consommée, multipliée par le facteur d'émission associé pour chaque type de combustible. Ces données sont recueillies directement par notre fournisseur de services de gestion immobilière.
		Carburant utilisé pour l'exploitation d'autres propriétés appartenant à la SCHL	Rapport d'inventaire national de Ressources naturelles Canada (RNCa) – Sources et puits de gaz à effet de serre au Canada.	La quantité de carburant consommée, multipliée par le facteur d'émission associé pour chaque type de combustible. Déclaration par notre copropriétaire.
Portée 2	Électricité achetée	Électricité achetée pour nos propriétés	Site du chemin de Montréal : Facteurs d'émission et valeurs de référence d'ECCC.	Site du chemin de Montréal : Méthode fondée sur l'emplacement. Consommation d'énergie multipliée par le facteur d'émission du réseau.
			Propriétés détenues par la SCHL Rapport d'inventaire national de Ressources naturelles Canada (RNCa) – Sources et puits de gaz à effet de serre au Canada.	Propriétés détenues par la SCHL Méthode fondée sur l'emplacement, déclaration par notre copropriétaire.
Portée 3	Catégorie 2 : Biens d'équipement	Biens d'équipement achetés pour des rénovations et des améliorations ¹	Facteurs d'émission de GES de la chaîne d'approvisionnement selon l'EPA (Environmental Protection Agency) des États-Unis.	Méthode fondée sur les charges. Montant en dollars multiplié par le facteur d'émission. Nos rapports tiennent compte de toutes les factures disponibles.
	Catégorie 5 : Déchets générés par les activités	Élimination et traitement des déchets hors site, mais générés sur le site du chemin de Montréal	Centre des facteurs d'émission de GES de l'EPA (États-Unis)	Outils de calcul du protocole des GES. Poids multiplié par le facteur d'émission.
	Catégorie 5 : Déchets générés par les activités	Élimination et traitement des déchets hors site, mais générés sur nos installations louées	Centre des facteurs d'émission de GES de l'EPA (États-Unis)	Méthode de la moyenne des données. Données provenant des propriétaires-bailleurs. Volumes (convertis en poids) multipliés par les facteurs d'émission.
	Catégorie 6 : Déplacements professionnels	Émissions provenant des déplacements aériens, ferroviaires et en voiture pour affaires	Ministère de l'Environnement, de l'Alimentation et des Affaires rurales (DEFRA, Royaume-Uni).	Outils de calcul du protocole des GES. Les déplacements par avion, par train et par voiture sont calculés à l'aide d'une méthodologie fondée sur la distance.
	Catégorie 7 : Trajet domicile-travail des employés	Émissions provenant des déplacements quotidiens des employés	Centre des facteurs d'émission de GES de l'EPA (États-Unis)	Outils de calcul du protocole des GES. Distance multipliée par le facteur d'émission.
	Catégorie 8 : location d'actifs en amont	Émissions provenant du carburant utilisé pour les activités et de l'électricité achetée dans les installations louées	Rapport d'inventaire national de Ressources naturelles Canada (RNCa) – Sources et puits de gaz à effet de serre au Canada.	Quantité de carburant/vapeur/électricité consommée, multipliée par le facteur d'émission associé pour chaque type de combustible. Données provenant des propriétaires-bailleurs.
	Catégorie 15 : Placements	Émissions du portefeuille de placements des activités d'APH (émissions financées)	Sans objet.	Le fournisseur de données tiers est la principale source de données sur les émissions provenant des placements de la Société. Le FMI, la Banque mondiale et les Nations Unies sont les sources d'information sur le climat des placements dans des titres de créance souverains et sous-souverains. Pour en savoir plus, consulter la section Émissions du portefeuille de placements des activités d'assurance prêt hypothécaire (émissions financées).

¹ Améliorations majeures d'un montant de plus de 250 000 \$.

Émissions de GES de portée 1 et 2

Nous appliquons une méthodologie uniforme pour mesurer les émissions de portée 1 et de portée 2 associées au site du 700, chemin de Montréal. Pour les factures de services publics dont la consommation s'étend sur deux exercices financiers différents, la consommation pendant les périodes de déclaration actuelles est estimée au moyen d'un calendrier des données sur la consommation qui suppose une utilisation quotidienne égale pendant la période de chevauchement. Les facteurs d'émission sont mis à jour chaque année.

Pour l'année de déclaration 2025, notre réduction est d'environ 63 % par rapport aux niveaux de référence de 2005, ce qui dépasse l'aspiration d'une réduction de 40 % d'ici 2025. Une partie de ces réductions peut être attribuée à la réduction de l'utilisation des immeubles ainsi qu'aux gains d'efficacité réalisés grâce aux travaux de modernisation et de remplacement d'équipements. La hausse des émissions de 2024 à 2025 peut être attribuée à l'augmentation de la présence au bureau (voir *l'approche hybride en milieu de travail* dont il est question dans la section *Contexte opérationnel* du rapport annuel), qui a entraîné un besoin accru d'espace et de chauffage de l'eau.

Empreinte opérationnelle pour l'exercice clos le 31 décembre

	2005 (base de référence)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GES (tonnes d'émissions d'éq. CO ₂)	1 985,2	1 105,0	906,4	544,2	806,8	630,9	736,8
Énergie (GJ)	73 196	35 890	22 066	23 655	21 325	21 607	23 810
Eau (m ³)	38 591	6 589	6 596	7 706	5 725	4 031	4 186

Les émissions annuelles de gaz à effet de serre des autres propriétés de la SCHL sont calculées dans le système Energy Star Portfolio Manager (ESPM) en multipliant la consommation d'énergie du site pour chaque combustible par le facteur d'émission pour ce type de combustible particulier¹⁶. Nous sommes copropriétaires (participation de 75 %) de quatre propriétés qui divulguent actuellement des données sur la consommation d'énergie au moyen d'un modèle de consommation d'énergie propre en vertu du règlement 21-042 de Montréal. Nous tirons parti de la collecte de données à partir de ces tours pour aider à éclairer notre propre inventaire des GES et, conformément aux directives du Protocole des gaz à effet de serre, représenter une part proportionnelle des émissions de GES des tours.

Émissions annuelles de GES (tonnes d'éq. CO₂) pour l'exercice clos le 31 décembre

Scope	2005 (base de référence)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Site du chemin de Montréal¹							
Portée 1	797,1	789,6	687,9	412,3	544,6	546,5	618,4
Portée 2	1 188,1	315,4	218,5	131,9	262,2	87,3	118,4
Autres propriétés détenues par la SCHL²							
Portée 1						484,5	737,6
Portée 2						1,9	2,3
Total	1 985,2	1 105,0	906,4	544,2	806,8	1 120,2	1 476,7

¹ Les émissions de GES de portée 1 de 2024 pour le site du chemin de Montréal ont été retraitées pour intégrer des données et une méthodologie mises à jour. L'impact du retraitement des données de 2024 n'était pas important. Les données historiques antérieures à 2024 n'ont pas été recalculées.

² Nous reconnaissons l'importance d'élaborer un inventaire complet et exact des GES. Les émissions de portée 1 et 2 peuvent changer à mesure que les données et les méthodes sont peaufinées.

¹⁶ Veuillez consulter le document technique de référence sur les émissions de gaz à effet de serre d'Energy Star Portfolio Manager (en anglais seulement) pour en savoir plus sur la méthodologie.

Réduction des émissions de GES sur le site du chemin de Montréal

Nous continuons de faire progresser les projets recommandés dans les études internes pour réduire les émissions de carbone actuelles liées aux bâtiments.

En 2025, la SCHL a réalisé les projets ci-dessous, qui devraient contribuer à réduire les émissions de GES :

- Mise en œuvre de mesures d'économies à faible coût relevées dans un audit des services publics.
- Réparation des fenêtres d'origine de l'immeuble C afin de prolonger leur durée de vie et de réduire les transferts thermiques, améliorant ainsi l'efficacité énergétique de l'immeuble (programme pluriannuel).
- Conception en vue du remplacement d'un ancien refroidisseur par un nouveau modèle écoénergétique de la bonne taille qui sera mis en œuvre en 2026.
- Conception en vue du remplacement d'un ancien générateur par un nouveau modèle écoénergétique de la bonne taille qui sera mis en œuvre en 2026.

Émissions de GES de portée 3

Nous calculons et déclarons les émissions opérationnelles de GES de portée 3 de la SCHL en utilisant les méthodes de calcul stipulées dans les conseils techniques sur le calcul des émissions de portée 3 du protocole sur les GES. Ces méthodes comprennent la collecte de données sur les activités internes, puis leur conversion en émissions de GES à l'aide des facteurs d'émission qui représentent le mieux des activités précises ou de la collecte de données sur les émissions auprès de fournisseurs de données tiers. Au besoin, nous appliquons les valeurs du potentiel de réchauffement de la planète du GIEC pour convertir les émissions de GES en équivalent dioxyde de carbone (éq. CO₂).

Émissions opérationnelles de GES de portée 3 par catégorie	Émissions de GES de portée 3 (tonnes d'éq. CO ₂) pour l'exercice clos le	
	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Catégorie 1 : Biens et services achetés (émissions liées aux TI)	187,0 ¹	164,1
Catégorie 2 : Achats de biens d'équipement	S. O.	824,2
Catégorie 5 : Déchets générés dans le cadre des activités (site du chemin de Montréal et installations louées par la SCHL)	14,7 ²	22,9
Catégorie 6 : Déplacements professionnels	1 049,6	799,4 ³
Catégorie 7 : Trajet domicile-travail des employés	766,4 ⁴	756,0
Catégorie 8 : Location d'actifs en amont	S. O.	250,8
Total des émissions opérationnelles de GES de portée 3	2 017,7	2 817,4

¹ Les données de 2024 ont été recalculées pour inclure les émissions de la production jusqu'à l'utilisation.

² Les données de 2024 ont été recalculées pour inclure les émissions des installations louées et pour les harmoniser avec les données à jour disponibles.

³ La réduction par rapport à l'année précédente reflète la mise à jour des facteurs d'émission des déplacements aériens grâce à des améliorations méthodologiques.

⁴ Les données de 2024 ont été recalculées pour refléter les données mises à jour et les corrections méthodologiques.

Émissions des portefeuilles de placements des activités d'APH (émissions financées)

Nous calculons et déclarons les émissions provenant de nos activités de placement conformément au Partnership for Carbon Accounting Financials. Les émissions liées à nos placements dans des titres de créance sont déterminées au moyen de la divulgation d'information par les sociétés et des données de tiers pour les entités qui ne divulguent pas actuellement l'information. Le Partnership for Carbon Accounting Financials établit des lignes directrices de l'approche à adopter pour les calculs des émissions par catégorie d'actif. Toutefois, la qualité et la disponibilité des données demeurent problématiques pour certaines catégories d'actifs, comme les titres de créance de sociétés et les produits de titrisation. Dans le cas des dettes de sociétés pour lesquelles des données sont manquantes, nous supposons que l'estimation de tiers est une bonne approximation des risques climatiques de la Société. Pour les rapports sur les émissions de la dette souveraine, nous supposons une extrapolation linéaire des émissions fondée sur la plus récente mise à jour, puisque les données de tiers sont actualisées tous les 5 à 10 ans. Pour les produits titrisés, la disponibilité des données est une contrainte pour la production de rapports, et nous continuons de surveiller les progrès réalisés en matière de disponibilité des données.

Pour la dette de sociétés, la diminution relative de l'intensité carbone moyenne pondérée et de l'empreinte carbone de 2024 à 2025 est attribuable à une amélioration importante des émissions attribuable au secteur des services publics. Pour la dette souveraine, la baisse des émissions totales est principalement attribuable à la réduction de la taille des placements, tandis que l'augmentation des émissions totales provenant de la dette sous-souveraine est principalement attribuable à l'augmentation des placements.

Émissions des portefeuilles de titres de créance pour les activités d'APH (portefeuilles de placements)

Empreinte carbone du portefeuille pour l'exercice clos le 31 décembre	Valeur actuelle des placements (en milliards de dollars)			Émissions totales de carbone (en millions de tonnes d'éq. CO ₂)			Empreinte carbone ¹			Intensité carbone moyenne pondérée ²		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Dettes de sociétés	7,1	7,9	11,9	0,6	0,5	0,6	82	58	48	138	120	108
Dettes souveraines	6,4	7,9	3,5	1,4	1,8	0,8	290	323	333	S. O.	S. O.	S. O.
Dettes sous-souveraines	3,2	3,3	6,1	S. O. ³	0,6	1,3	S. O.	268	287	S. O.	S. O.	S. O.

¹ Empreinte carbone : Émissions totales de carbone d'un portefeuille normalisé selon la valeur marchande totale du portefeuille.

² Intensité carbone moyenne pondérée : Exposition relative du portefeuille aux secteurs à forte intensité de carbone

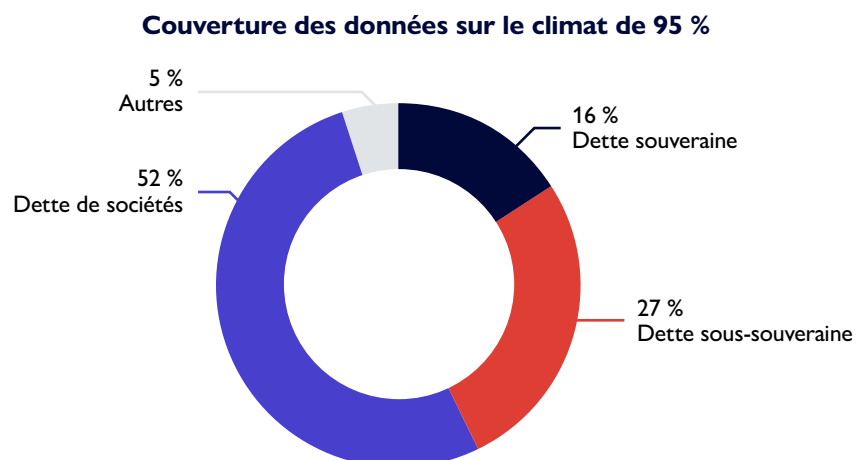
³ S. O. représente les émissions non mesurées en raison du manque de données ou de méthode pendant la période de déclaration respective ou d'une mesure qui ne s'applique pas à une catégorie d'actif précise.

Émissions par secteur pour les activités d'APH (portefeuilles de placements)

Le tableau ci-dessous résume les émissions réelles pour les secteurs de notre portefeuille composé de la dette de sociétés et de la dette souveraine pour les activités d'APH, exprimées en termes normalisés aux fins de comparaison.

Secteur	Empreinte carbone (tonnes d'éq. CO ₂ /million de dollars investis)			Intensité carbone moyenne pondérée (tonnes d'éq. CO ₂ /million de dollars de revenus)		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Services publics	341	193	115	619	620	427
Transport et entreposage	173	148	180	319	335	336
Fabrication	54	82	61	55	50	57
Services immobiliers et services de location et de location à bail	5	6	4	33	41	37
Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	106	99	109	229	247	226
Finance et assurance	1	1	1	4	6	3
Services administratifs et de soutien, services de gestion des déchets et d'assainissement	140	106	68	490	434	265
Information	11	10	9	21	20	23
Commerce de gros	170	259	117	81	95	60
Commerce de détail	25	20	24	29	28	26
Services d'hébergement et de restauration	50	27	37	138	90	96
Arts, spectacles et loisirs	4	5	5	38	48	28
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	138	97	81	65	60	56
Services professionnels, scientifiques et techniques	2	2	2	5	4	4
Soins de santé et aide sociale	12	11	15	13	12	17
Construction	2	29	15	2	19	19

Couverture des données climatiques pour les activités d'APH



Notre couverture des données sur les émissions financées exclut les émissions associées aux produits de titrisation en raison de l'absence de méthode pour mesurer les émissions pour ces catégories d'actifs.

Les catégories d'émissions de portée 3 suivantes s'appliquent aux activités de la SCHL, mais leur mesure n'est pas terminée à ce jour :

- Catégorie 1 : Biens et services achetés (à l'exclusion des émissions liées aux TI mentionnées ci-dessus)
- Catégorie 2 : Biens d'équipement (à l'exclusion des émissions pour les biens d'équipement mentionnés ci-dessus)
- Catégorie 4 : Transport et distribution en amont
- Catégorie 15 : Placements (à l'exclusion de ceux déclarés dans la section ci-dessus pour les activités d'assurance prêt hypothécaire)

Les autres catégories d'émissions de portée 3 ne sont pas incluses dans l'inventaire des GES de la SCHL, car elles ne s'appliquent pas aux activités de la SCHL.

Perspectives

- Nous sommes déterminés à faire progresser la robustesse de nos rapports sur les émissions de GES.
- Notre compréhension des risques liés au climat progresse et nous intégrons ces considérations à nos processus de gestion des risques.
- Nous continuons de surveiller les occasions émergentes liées au climat qui soutiennent la résilience climatique dans l'ensemble du système de logement.

Glossaire

Bloc lié à l'abordabilité : Titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* qui contiennent des prêts pour logements sociaux ou des prêts pour immeubles collectifs qui sont assurés au titre de l'assouplissement de l'APH pour immeubles collectifs ou du produit APH Select avec un engagement à l'égard de l'abordabilité.

Taux de prêts en souffrance : Le taux de prêts en souffrance correspond au rapport (exprimé en pourcentage) des prêts dont les paiements sont en retard, habituellement plus de 30 jours pour les produits d'assurance multilogements et de 90 jours pour les propriétaires, par rapport au nombre de prêts assurés en cours.

Défaut de l'emprunteur : Il y a défaut de paiement dans le cadre des activités d'assurance prêt hypothécaire lorsqu'un emprunteur a manqué l'équivalent d'au moins un paiement à la date du rapport.

Ratio du capital économique disponible sur le capital économique requis : Dans le cadre des activités de titrisation, ce ratio exprimé en pourcentage désigne le capital disponible par rapport au capital requis, celui-ci étant calculé en appliquant des facteurs de risque aux actifs et aux passifs, conformément à un cadre élaboré d'après des principes de capital réglementaire et de capital économique.

Ratio du capital disponible sur le capital minimal requis : Dans le cadre des activités de titrisation, ce ratio exprimé en pourcentage désigne le capital disponible par rapport au capital requis, celui-ci étant calculé en appliquant des facteurs de risque aux actifs et aux passifs, conformément à un cadre élaboré d'après des principes de capital réglementaire et de capital économique.

Ratio mixte : Ce ratio est la combinaison du ratio des charges liées à l'administration de l'assurance et du ratio des charges opérationnelles.

Marge sur services contractuels (MSC) : Représente le profit futur attendu du passif de nos contrats d'assurance.

Cautionnements en vigueur : Total des cautionnements liés au paiement périodique du capital et des intérêts aux détenteurs de titres émis par des prêteurs agréés et fondés sur des prêts à l'habitation, en vertu du programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, ainsi que des Obligations hypothécaires du Canada émises par la Fiducie du Canada pour l'habitation.

Ratio des charges afférentes à l'administration de l'assurance : Ce paramètre, qui remplace le ratio des pertes, mesure le rapport entre les charges liées à l'administration de l'assurance et les produits des activités d'assurance.

Contrats d'assurance en vigueur : Total des soldes des prêts hypothécaires couverts par les contrats d'assurance prêt hypothécaire à une date donnée.

Budget principal des dépenses : Le Budget principal des dépenses présente les plans de dépenses du gouvernement pour chaque organisme fédéral et fournit les éléments qui seront inclus dans un projet de loi de crédits.

Logements du chaînon manquant : Terme général qui désigne les types de logements avec entrée privée généralement caractérisés par une densité légère ou moyenne.

Test de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire : Le capital minimal requis, calculé au moyen d'une formule fondée sur le risque définie dans la ligne directrice du Bureau du surintendant des institutions financières sur les exigences de suffisance du capital des sociétés d'assurance hypothécaire canadiennes.

Mesures non définies par les IFRS : Nous avons recours à un certain nombre de mesures financières pour évaluer notre rendement. Certaines d'entre elles ne sont pas calculées selon les Normes internationales d'information financière (IFRS), ne sont pas définies par les IFRS et n'ont pas de définition normalisée, de sorte qu'elles pourraient ne pas être comparables à celles d'autres organisations.

Ratio du budget de fonctionnement : Ratio (exprimé en pourcentage) des charges opérationnelles pour l'ensemble des activités de la SCHL (Fiducie du Canada pour l'habitation exclue) pour la période sur les primes, droits, droits de cautionnement et droits de demande perçus, les produits d'intérêts nets des activités d'octroi de prêts et les fonds publics régularisés.

Ratio des charges opérationnelles – Activités d'assurance prêt hypothécaire : Ratio (exprimé en pourcentage) des charges opérationnelles pour la période sur les produits des activités d'assurance acquis au cours de la même période pour les activités d'assurance prêt hypothécaire.

Ratio des charges opérationnelles – Activités de titrisation : Ratio (exprimé en pourcentage) des charges opérationnelles pour la période, à l'exclusion des charges opérationnelles liées à l'administration du cadre juridique des obligations sécurisées, sur les droits de cautionnement et de demande acquis au cours de la même période.

Rendement des capitaux propres : Correspond au résultat net annualisé divisé par la moyenne des capitaux propres à l'ouverture et à la clôture de la période. Il sert à illustrer le rendement opérationnel.

Rendement des capitaux propres requis : Représente le résultat net annualisé, ajusté afin de ne pas tenir compte des produits de placements générés sur le capital qui excèdent le capital requis, divisé par le capital requis moyen pour la période.

Logement accessoire : Logement autonome situé dans le logement principal (comme au sous-sol) avec une entrée privée.

Indice de l'importance des règlements : Correspond au rapport (exprimé en pourcentage) entre les règlements d'assurance et le montant initial des prêts assurés pour les règlements payés au cours de la période.

Autres termes du glossaire

Abordabilité/logement abordable : Au Canada, un logement est généralement considéré comme « abordable » s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt d'un ménage. Le terme logement abordable peut regrouper les habitations fournies par les secteurs privé, public et sans but lucratif. Il englobe aussi tous les modes d'occupation : logements locatifs, logements pour propriétaires-occupants, logement coopératif pour propriétaire-occupant, logements temporaires ou permanents.

Émetteur agréé : Entreprise qui, ayant rempli les critères d'admissibilité de la SCHL, est admise à émettre et à administrer des titres hypothécaires cautionnés émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*

Prêteur agréé : Établissement prêteur désigné comme un prêteur agréé par la SCHL en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*. Seuls les prêteurs agréés peuvent bénéficier de l'assurance prêt hypothécaire offerte par la SCHL.

Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) : La FCH, une fiducie ad hoc, fait l'acquisition de participations dans des prêts à l'habitation assurés admissibles, comme les titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*, et émet les Obligations hypothécaires du Canada. Elle fait aussi l'acquisition de placements de grande qualité et réalise certaines opérations de couverture connexes. Nous consolidons les comptes de la FCH avec nos activités de titrisation. Les actifs et passifs de la FCH ne nous appartiennent pas et ne sont pas détenus ou assumés en notre faveur. Les bénéficiaires de la FCH, une fois les obligations réglées, sont des organisations caritatives.

Montant engagé : Dans ce contexte, on entend par « engagé » les fonds prévus pour construire ou réparer des logements dont l'entente formelle de projet est encore en attente des modalités et des approbations finales, ainsi que les fonds pour lesquels un contrat de prêt officiel a dûment été signé et un contrat exécutoire est conclu pour offrir un prêt selon des modalités préétablies.

Travaux de rénovation axés sur l'efficacité énergétique : Les travaux de rénovation de votre immeuble aux fins d'amélioration de l'efficacité énergétique comprennent une mise à jour des systèmes consommateurs d'énergie. Ces travaux peuvent comprendre l'amélioration ou le remplacement des luminaires, des systèmes de ventilation ou des fenêtres et des portes, ou bien l'ajout d'isolant là où c'est rentable. Ils supposent aussi l'application de mesures assurant l'efficacité énergétique de toutes les activités de rénovation et de réparation.

Programmes d'octroi de prêts : En vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* et à l'appui de la Stratégie nationale sur le logement, nous offrons des prêts et des contributions aux organismes de parrainage de logements sociaux subventionnés par le gouvernement fédéral, aux Premières Nations, aux provinces, aux territoires et aux municipalités. Nous offrons aussi des prêts pour le soutien au logement non subventionné. Notre portefeuille de prêts comprend des prêts renouvelables et des prêts non renouvelables accordés autant dans les réserves que hors des réserves. Le Prêt direct est l'initiative d'emprunt que nous utilisons actuellement pour refinancer les prêts renouvelables que nous avons accordés et pour financer de nouveaux engagements dans les réserves. La SCHL étant une société d'État fédérale, les prêts peuvent être financés à des taux d'intérêt moindres, ce qui réduit le coût de l'aide gouvernementale requise pour les ensembles de logements sociaux. Le Prêt direct vise le seuil d'équilibre.

Risque physique : Effet des incertitudes liées aux phénomènes météorologiques extrêmes de plus en plus graves et fréquents ainsi qu'aux changements environnementaux chroniques attribuables aux changements climatiques (p. ex., hausse de la température et élévation du niveau de la mer) sur l'atteinte de nos cibles stratégiques.

Région rurale : S'entend d'un territoire situé à l'extérieur des centres de population, y compris toutes les personnes qui y vivent.

Risque lié à la transition : Effet des incertitudes associées aux efforts déployés pour passer à une économie sobre en carbone, y compris les changements apportés aux politiques gouvernementales actuelles ou futures, les innovations technologiques et/ou les préférences des consommateurs et des investisseurs ainsi que leurs répercussions sur l'atteinte de nos cibles stratégiques.

Groupes vulnérables : Personnes appartenant ou étant perçues comme appartenant à des groupes défavorisés ou marginalisés. Dans le contexte de la Stratégie nationale sur le logement, les groupes vulnérables prioritaires sont actuellement définis comme étant les personnes (particulièrement les femmes et les enfants) fuyant une situation de violence familiale, les personnes âgées, les Autochtones, les personnes handicapées, les personnes ayant des problèmes de santé mentale ou de dépendance, les anciens combattants, les membres de la communauté 2ELGBTQIA+, les groupes racisés, les personnes nouvellement arrivées (y compris les personnes réfugiées), les personnes et les familles en situation d'itinérance, et les jeunes adultes.

Données historiques

(en millions, sauf indication contraire)

	2025	2024	2023 (retraité) ¹	2022	2021
Résultats consolidés					
Total de l'actif	357 013	327 355	299 569	297 168	300 357
Total du passif	340 851	313 321	287 006	285 207	287 147
Total des capitaux propres du Canada	16 162	14 034	12 563	11 961	13 210
Total des produits et du financement public ²	7 657	6 916	7 505	5 587	6 296
Total des charges (y compris l'impôt sur le résultat) ³	5 834	5 422	6 195	4 147	4 372
Résultat net	1 823	1 494	1 310	1 440	1 924
Ratio du budget de fonctionnement	8,0 %	9,8 %	9,1 %	11,6 %	9,6 %
Programmes de logement					
Financement public	4 922	4 606	5 494	3 408	3 668
Résultat net (perte)	(18)	(18)	(20)	140	91
Total des capitaux propres du Canada	869	817	814	846	569
Assurance prêt hypothécaire					
Contrats d'assurance en vigueur (G\$) ⁴	471	440	414	399	401
Volumes de prêts assurés	88 723	85 160	66 472	62 437	53 911
Primes et droits perçus	2 903	2 289	1 557	1 675	1 802
Primes et droits acquis	43	38	33	23	1 399
Produits des activités d'assurance	1 416	1 087	1 004	867	-
Règlements payés	34	45	52	64	139
Charges liées aux règlements d'assurance	-	-	-	-	(317)
Charges afférentes aux activités d'assurance	148	137	119	(106)	-
Résultat net	1 045	793	676	727	1 285
Taux de prêts en souffrance	0,32 %	0,30 %	0,29 %	0,25 %	0,28 %
Pourcentage de pertes	-	-	-	-	(22,7) %
Ratio des charges afférentes aux activités d'assurance	10,5 %	12,6 %	11,9 %	(12,2) %	-
Ratio des charges opérationnelles	15,0 %	18,0 %	17,1 %	20,4 %	23,2 %
Ratio mixte	25,5 %	30,6 %	29,0 %	8,2 %	0,5 %
Ratio de la marge sur services contractuels initiale ⁵	55,8 %	62,8 %	65,1 %	71,2 %	-
Indice de l'importance des règlements ⁶	24,6 %	29,3 %	26,8 %	26,0 %	27,3 %
Rendement des capitaux propres	8,2 %	7,4 %	6,7 %	6,9 %	10,3 %
Rendement des capitaux propres requis	9,7 %	8,2 %	7,3 %	8,1 %	14,8 %
Capital disponible sur le capital minimal requis (% selon le TSAH)	210 %	188 %	185 %	175 %	213 %
Pourcentage estimé des prêts hypothécaires résidentiels en cours de remboursement au Canada qui sont assurés par la SCHL (\$)	19,8 %	19,8 %	19,3 %	19,2 %	24,1 %
Titrisation					
Cautionnements en vigueur (G\$) ⁴	573	553	508	471	461
Titres cautionnés (G\$)	226	224	196	187	184
Droits de cautionnement et de demande perçus	1 043	1 063	935	962	1 008
Droits de cautionnement et de demande acquis	971	901	827	756	716
Résultat net	791	715	645	556	545
Ratio des charges opérationnelles	5,8 %	5,9 %	6,7 %	7,5 %	8,2 %
Rendement des capitaux propres	54,1 %	42,1 %	46,3 %	39,0 %	24,6 %
Ratio du capital économique disponible sur le capital économique requis ⁵	113 %	140 %	120 %	149 %	136 %
Pourcentage estimé des prêts hypothécaires à l'habitation en cours de remboursement au Canada qui sont regroupés en blocs de titres cautionnés par la SCHL (\$)	24,0 %	24,9 %	23,8 %	22,9 %	24,1 %

¹ Les chiffres ont été retraités pour refléter l'adoption de l'IFRS 17, qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022.

² Pour 2022, 2023, 2024 et 2025, comprend les produits d'intérêts nets, les résultats liés à l'administration de l'assurance, les résultats financiers nets, le financement public, les primes et droits acquis et les autres produits pour respecter la présentation de l'IFRS 17.

³ Pour 2022, 2023 et 2024, comprend les dépenses des programmes de logement, les charges opérationnelles, les produits ou charges des services d'auto-assurance et l'impôt sur le résultat, pour respecter la présentation de l'IFRS 17. Pour 2025, les dépenses des programmes de logement, les charges opérationnelles et l'impôt sur le résultat sont incluses pour respecter la présentation selon l'IFRS 17.

⁴ Notre exposition totale est inférieure à la somme de ces chiffres, car nous assurons une partie des prêts compris dans les cautionnements en vigueur.

⁵ En 2025, les exigences en matière de capital ont été mises à jour pour tenir compte du capital minimal requis plutôt que du capital opérationnel, afin de mieux faciliter l'évaluation de notre situation financière par rapport à nos cibles en matière de capital.

⁶ En 2025, la méthode de calcul de l'indice de l'importance des règlements a été révisée. Nous avons retraité les chiffres du trimestre précédent pour les aligner sur la nouvelle méthodologie.



70967 20260107-001A