

Assemblée publique annuelle de 2024 – Questions du public

Version définitive – 6 mai

La Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) a demandé à la population canadienne de s’exprimer sur les questions qui touchent le secteur de l’habitation au pays.

Pendant le mois d’avril 2024, les personnes intéressées ont pu s’inscrire pour assister à l’assemblée annuelle et poser des questions au Comité de la haute direction de la SCHL.

Voici quelques-unes des questions :

PROGRAMMES DE LOGEMENT

Q. Les programmes de la SCHL comportent-ils des aspects précis pour veiller à ce que le financement soit accessible aux collectivités rurales?

La **Stratégie nationale sur le logement (SNL)** reconnaît que les personnes et les familles qui habitent en milieu rural doivent surmonter des obstacles uniques pour accéder à des logements abordables. C'est pourquoi de nombreux programmes prévoient des engagements dans les milieux ruraux dans le cadre d'initiatives fédérales axées sur l'offre comme [le Programme de prêts pour la construction d'appartements](#), [le Fonds pour le logement abordable](#), [le Fonds d'innovation pour le logement abordable](#) et [l'Initiative pour la création rapide de logements](#).

De plus, le budget de 2022 prévoyait 4 milliards de dollars sur cinq ans pour lancer un nouveau Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL). Un engagement supplémentaire de 400 millions de dollars a été annoncé dans le budget de 2024. Ce Fonds vise à réformer la planification et réduire les obstacles systémiques qui ralentissent ou empêchent l'arrivée de nouveaux logements sur le marché. Cette initiative vise les communautés ayant une croissance particulièrement forte, tant dans les régions métropolitaines que dans les milieux ruraux ou les petites collectivités.

Par l'intermédiaire du FACL, les villes et les collectivités de partout au Canada pouvaient présenter une demande de financement pour le volet Grandes villes et collectivités urbaines et le volet Petites collectivités et collectivités rurales, nordiques ou autochtones. Ainsi, en évaluant les demandes, le gouvernement pouvait à la fois prioriser les propositions les plus ambitieuses et conclure des ententes avec des collectivités - y compris les plus grandes villes, les villes de taille moyenne, les banlieues, les collectivités rurales et éloignées, et les communautés autochtones du Canada - dans chaque région du pays. Jusqu'ici, le gouvernement fédéral a signé 179 ententes dans le cadre du FACL : 70 pour le volet Grandes villes et collectivités urbaines et 108 pour le volet Petites collectivités et collectivités rurales, nordiques ou autochtones, ainsi qu'une entente avec le gouvernement du Québec.

Q. Y a-t-il des subventions pour convertir les espaces de bureaux et commerciaux en immeubles résidentiels collectifs?

Dans le budget de 2024, le gouvernement a annoncé que dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), 100 millions de dollars en prêts à faible coût seront offerts pour construire des logements au-dessus des magasins et des commerces existants partout au pays. De plus amples renseignements seront annoncés plus tard en 2024.

Dans le budget de 2024, le gouvernement propose aussi de lancer un Plan pour l'usage de terrains publics à des fins résidentielles pour libérer des terrains publics sous-utilisés, ce qui pourrait comprendre des bureaux gouvernementaux. Le Plan permettra de construire plus de logements, d'accélérer le processus visant à rendre les terrains publics disponibles pour le logement, de louer des terrains publics au lieu de les vendre, et de créer un nouvel outil de cartographie pour faire le suivi des terrains fédéraux qui peuvent être utilisés pour le logement. Le Plan prévoit aussi 117 millions de dollars que la SCHL ajoutera à l'[Initiative des terrains fédéraux](#) afin de mettre davantage de terrains fédéraux à la disposition des fournisseurs de logements abordables.

Q. Pouvez-vous fournir plus d'information sur les changements au Programme de prêts pour la construction d'appartements qui ont été annoncés dans le budget de 2024?

Le budget de 2024 prévoit un investissement supplémentaire de 15 milliards de dollars dans le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA). Ainsi, le financement total sous forme de prêts se chiffre à 55 milliards de dollars pour aider à stimuler la construction de logements locatifs en offrant du financement à faible coût aux constructeurs.

Afin de faciliter et d'accélérer la construction de logements, le PPCA fera l'objet des changements suivants au cours des prochains mois :

- **Prolonger le terme des prêts offerts.**
- **Élargir l'accès au financement pour inclure les logements pour étudiants et pour personnes âgées.**
- **Adopter une approche par portefeuille afin que les constructeurs puissent réaliser plusieurs ensembles résidentiels en même temps.**
- **Assouplir davantage les exigences concernant l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité.**
- **Lancer un nouveau volet pour les grands constructeurs afin d'accélérer le processus de demande pour les constructeurs assidus.**

Q. J'aimerais en savoir plus sur les travaux liés aux logements accessoires dans les régions rurales et à l'augmentation du nombre de logements abordables en général.

Dans le budget de 2024, le gouvernement a annoncé un total de 409,6 millions de dollars, à compter de 2025-2026, pour le lancement d'un nouveau Programme canadien de prêts pour la construction d'un logement accessoire. Ce programme permettrait aux propriétaires-occupants d'accéder à des prêts à faible taux d'intérêt pouvant atteindre 40 000 \$ pour l'ajout d'un logement secondaire à leur propriété. Des précisions seront communiquées au cours des prochains mois.

Q. Comment le Canada pourra-t-il créer 3,87 millions de logements d'ici 2031, comme l'indique le communiqué du premier ministre du 12 avril 2024?

La SCHL a joué un rôle clé dans la prise de conscience de l'insuffisance de l'offre de logements au Canada. La plupart des discussions concernant l'offre de logements ayant été alimentées par nos recherches sur le sujet. L'engagement du gouvernement à créer des millions de logements d'ici 2031, conformément au budget, montre l'importance de nos travaux liés aux données et met en lumière la portée et l'urgence de la pénurie de logements. Toutes les initiatives qui aident à construire des logements plus rapidement sont utiles. Nous nous réjouissons des mesures que le gouvernement fédéral et tous les autres ordres de gouvernement prennent pour remédier à la pénurie de logements au Canada.

Q. A-t-on songé à changer les mesures d'abordabilité du FLA (Fonds pour le logement abordable) afin qu'elles correspondent davantage à l'abordabilité pour la population canadienne?

La SCHL évalue constamment ses produits et ses services afin de voir les améliorations possibles. Tous changements apportés aux programmes seront annoncés dans les prochains mois.

Q. Comment la SCHL améliore-t-elle ses programmes de prêt direct (le FLA et le PPCA de la SCHL)?

Pour soutenir le gouvernement fédéral dans sa volonté de prendre des mesures concrètes qui permettront de construire plus d'habitations et de rendre le logement plus abordable dans tout le pays, nous avons amélioré les processus afin d'accélérer le traitement des demandes du Programme de prêts à la construction d'appartements (PCCA) et du Fonds pour le logement abordable (FLA). Nous y sommes parvenus en simplifiant le traitement des demandes, ce qui a raccourci les délais d'exécution et bonifié l'expérience client.

Q. Des mesures sont-elles prévues pour soutenir la création de logements coopératifs et de coopératives de propriétaires?

Pour soutenir une nouvelle génération de coopératives d'habitation, le gouvernement fédéral a créé un nouveau Programme de développement de coopératives d'habitation (PDCH). Ce programme comprend 500 millions de dollars en contributions et 1 milliard de dollars en prêts pour soutenir la construction de nouveaux ensembles de logements coopératifs. Ce programme de 1,5 milliard de dollars représente l'investissement le plus important des 30 dernières années dans la construction de nouvelles coopératives d'habitation et devrait permettre de créer jusqu'à 3 200 nouveaux logements coopératifs d'ici 2028. De plus amples informations seront disponibles dans les mois à venir.

Q. Comment avance le programme de logements pour étudiants sur les campus?

Le gouvernement fédéral a récemment annoncé son intention de créer plus de logements pour les étudiants. Nous évaluons actuellement le Programme de prêts pour la construction d'appartements

(PPCA) et le Fonds pour le logement abordable (FLA) afin de nous assurer qu'ils soutiennent au mieux l'offre de logements locatifs, y compris les logements pour étudiants qui font grandement défaut.

Au cours des prochains mois, les occasions de financement au titre du PPCA seront élargies. Ainsi, nous tiendrons compte de la conjoncture économique et nous soutiendrons la création d'un plus grand nombre de logements locatifs pour les étudiants. Nous appuierons notamment des projets d'ensembles de logements destinés aux étudiants en tant que type d'immeuble admissible, tant sur les campus et qu'en dehors de ceux-ci.

La SCHL soutient aussi les logements pour étudiants au moyen de son assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs.

Q. Quels sont les programmes envisagés pour continuer à remédier à la pénurie de logements et à favoriser l'accession à la propriété?

Le Canada connaît depuis longtemps une pénurie de logements et la construction des logements nécessaires pour rétablir l'abordabilité du logement nécessitera un grand effort national piloté par le gouvernement fédéral. Dans les mois à venir, le gouvernement fédéral continuera à prendre des mesures importantes pour accélérer la construction de logements et faire baisser les prix pour les acheteurs et les locataires canadiens. Il demande aussi aux provinces, aux territoires et aux municipalités de faire tout ce qui est en leur pouvoir pour construire plus de logements, plus rapidement.

Dans le budget de 2024, le gouvernement fédéral prend des mesures importantes pour réduire les obstacles pour les constructeurs d'habitations, pour construire des logements abordables et pour fournir un logement aux personnes qui n'en ont pas. Il veut aussi rendre le logement plus abordable tant pour les propriétaires que pour les locataires. Le [Plan du Canada pour le logement](#) se concentre sur trois aspects : construire plus de logements, faciliter la location d'un logement ou l'accès à la propriété, aider les Canadiens qui n'ont pas les moyens de se payer un logement.

Q. Pourquoi le fonds de co-investissement est-il devenu un fonds pour le logement abordable?

Le Fonds national de co-investissement pour le logement est maintenant le Fonds pour le logement abordable, car cette appellation s'aligne mieux avec le [Plan du Canada pour le logement](#) qui vient d'être annoncé. Dans ce plan, le gouvernement fédéral met en œuvre des mesures et des investissements ambitieux pour construire davantage de logements, faciliter la location ou la propriété d'un logement et aider les personnes les plus vulnérables à bénéficier d'un logement stable.

Q. Nous avons besoin d'une stratégie nationale de logement pour la communauté noire afin de mieux coordonner les investissements. Êtes-vous prêts à soutenir cette initiative?

Le Fonds pour le logement abordable, auparavant le Fonds national de co-investissement pour le logement, prévoit du financement ciblé pour la communauté noire et nous travaillons à renforcer les capacités des organisations qui répondent aux besoins de logement des personnes noires au Canada.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/fonds-pour-le-logement-abordable/financement-des-organismes-dirigés-par-des-personnes-noires>

Du travail a également été fait au moyen d'un laboratoire de solutions de la Stratégie nationale sur le logement. Le laboratoire portait sur l'élaboration conjointe et la mise à œuvre d'une solution de logement abordable plus appropriée pour les communautés afro-canadiennes.

<https://www.cmhc-schl.gc.ca/strategie-nationale-sur-le-logement/profils-de-projets-de-la-strategie-nationale-sur-le-logement/2021-nhs-projects/logement-abordable-afro-canadiens>

ACTIVITÉS COMMERCIALES

Q. Planifie-t-on d'encourager les prêteurs à financer des projets de moins de 10 millions de dollars avec le produit APH Select de la SCHL?

Le produit d'assurance APH Select est disponible pour tous les prêteurs agréés, peu importe le montant du prêt hypothécaire. Les prêteurs agréés déterminent leur propre appétit commercial quant à la taille des prêts qu'ils veulent accepter et faire assurer.

Q. La SCHL compte-t-elle augmenter la taille de son portefeuille d'assurance prêt hypothécaire en 2024 et par la suite?

La composition de nos activités d'assurance est un facteur important à considérer pour remplir notre mandat en matière de stabilité financière. C'est pourquoi, chaque année, nous examinons nos cibles pour nous assurer que la composition de nos activités est adéquate pour remplir ce mandat.

Q. Y a-t-il une date de fin prévue pour le programme APH Select?

APH Select fait partie de nos produits offerts dans le cadre de l'assurance prêt hypothécaire pour les immeubles collectifs. Nous examinons sans cesse nos produits afin de nous assurer de leur pertinence et il n'y a pas de date de fin prévue pour ce produit à l'heure actuelle.

Q. Les accédants à la propriété peuvent-ils verser une mise de fonds de 5 % pour un logement de plus de 500 000 \$ étant donné l'écart entre les prix et les revenus?

Dans son budget de 2024, le gouvernement fédéral a récemment annoncé des mesures supplémentaires pour aider les accédants à la propriété. Par exemple :

- **Une période d'amortissement de 30 ans pour les accédants à la propriété qui achètent une habitation neuve, avec un prêt hypothécaire assuré, afin d'aider les jeunes au Canada à entrer sur le marché de l'habitation. Cette mesure diminue leurs mensualités hypothécaires et leur permet d'acquérir leur première propriété, alors qu'ils gravissent les échelons salariaux.**

- **Faire passer de 35 000 \$ à 60 000 \$ le Régime d'accession à la propriété pour permettre aux accédants à la propriété d'utiliser les avantages fiscaux d'un REER pour économiser plus rapidement jusqu'à 25 000 \$ de plus pour leur mise de fonds. Cette mesure est offerte aux accédants à la propriété à compter du 16 avril 2024.**
- **Le Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, qui aide déjà plus de 750 000 personnes au Canada à économiser plus rapidement jusqu'à 40 000 \$ pour leur première mise de fonds, grâce à un allègement fiscal.**

Q. Quel est le nombre de prêts qui risquent de devenir des prêts en souffrance?

Dans les conditions actuelles de taux d'intérêt, un nombre accru d'emprunteurs hypothécaires se retrouvent dans des situations financières précaires. Le coussin financier qu'ils ont pu accumuler pendant la pandémie a été épuisé.

Dans l'ensemble, les prêts hypothécaires en souffrance se stabilisent à des niveaux historiquement bas. D'autres indicateurs, comme les cartes de crédit et les prêts automobiles, montrent qu'un nombre croissant de personnes au Canada ont de la difficulté à rembourser leurs dettes.

Q. Quelle est l'incidence de la hausse des taux d'intérêt sur les règlements d'assurance en cas de défaut?

Dans les conditions actuelles de taux d'intérêt, un nombre accru d'emprunteurs hypothécaires se retrouvent dans des situations financières précaires. Le coussin financier qu'ils ont pu accumuler pendant la pandémie a été épuisé.

Dans l'ensemble, les prêts hypothécaires en souffrance se stabilisent à des niveaux historiquement bas. D'autres indicateurs, comme les cartes de crédit et les prêts automobiles, montrent qu'un nombre croissant de personnes au Canada ont de la difficulté à rembourser leurs dettes.

Q. À quoi vont ressembler les réformes du programme APH Select?

La SCHL évalue constamment ses produits et ses services afin de s'assurer de leur efficacité et de voir les améliorations possibles. Tous changements apportés aux produits seraient annoncés plus tard aux prêteurs agréés.

Q. APH Select : Pourquoi calculez-vous l'abordabilité (30 % du revenu médian des locataires) à partir des taux de 2019? Il faut une mise à jour. Cela date.

Depuis le lancement d'APH Select en mars 2022, le critère de l'abordabilité est basé sur le revenu médian des ménages locataires.

Lorsque les données de revenus ont été connues pour 2020 et 2021, la SCHL a procédé à un examen et a envisagé de mettre à jour les critères d'abordabilité des loyers. Nous avons toutefois conclu qu'il ne convenait pas d'utiliser les données de 2020 ou 2021 en raison des niveaux sans précédent d'aides temporaires destinées à atténuer les effets de la pandémie de COVID-19.

Nous venons de recevoir les données de 2022 de Statistique Canada et comptons mettre à jour les critères d'abordabilité après notre examen.

INNOVATION

Q. La SCHL dispose-t-elle d'un budget ou d'une orientation concernant les logements imprimés en 3D au Canada?

Le premier immeuble de logements collectifs imprimé en 3D au Canada est né d'une [collaboration entre la SCHL](#), Habitat pour l'humanité Windsor-Essex, l'Université de Windsor, la Ville de Leamington et Nidus3D.

L'engagement des partenaires à explorer de nouvelles façons de résoudre la crise du logement dans le comté de Windsor-Essex a permis de créer une première au Canada et de transformer les conditions de logement de quatre familles.

Par l'intermédiaire du Défi d'offre de logement, la SCHL a appuyé des projets misant sur l'impression 3D, comme le Système KOPPS (« Kit-of-Parts » Platform System), pour aider à accroître l'offre.

Q. Par quels moyens peut-on innover pour contribuer à éliminer les goulets d'étranglement qui entravent la création d'une offre stable de logements?

La SCHL met en œuvre des programmes au nom du gouvernement du Canada. Ces programmes stimulent l'innovation et l'investissement dans le système de logement, ce qui accélère le changement à grande échelle et permet d'offrir plus rapidement davantage de logements abordables de meilleure qualité.

Cette approche implique un effort de collaboration avec le secteur du logement pour trouver des solutions créatives et pratiques aux problèmes auxquels sont confrontées les personnes au Canada dans leur recherche pour trouver un logement qui répond à leurs besoins. Découvrez les occasions de [financement pour l'innovation et la recherche](#) offertes dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement.

Q. Avec l'arrivée de la technologie d'impression 3D, comment les entrepreneurs pourront-ils s'informer sur les nouveaux défis à venir?

La SCHL publie des bulletins qui fournissent un large éventail de renseignements sur nos recherches, les occasions de financement, les réussites et bien plus encore. Vous pouvez vous [abonner](#) pour recevoir les bulletins par courriel.

De plus, la SCHL présente des [profils de projets](#) de la Stratégie nationale sur le logement. Ces profils mettent en lumière le travail et les partenaires qui trouvent des solutions novatrices et axées sur la technologie afin de créer des collectivités accueillantes pour les personnes qui habitent au Canada.

ÉCONOMIE ET PERSPECTIVES DE L'HABITATION

Q. Combien y a-t-il actuellement de logements dont le loyer est proportionné au revenu par municipalité, province/territoire et au pays? Combien de ces logements sont neufs?

Le 3 mai, nous avons publié les plus récents résultats de notre [Enquête sur les logements sociaux et abordables pour les immeubles locatifs](#). L'enquête a porté sur un peu plus de 595 000 logements. Près de la moitié des logements visés se trouvaient à Toronto (33 %), à Vancouver (6,1 %), à Montréal (4,7 %) et à Edmonton (3 %).

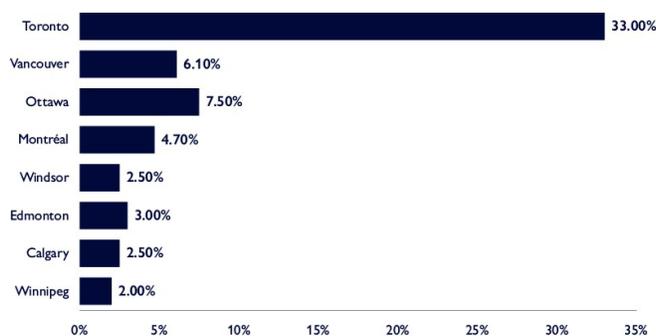
Winnipeg, Calgary, Windsor, Kitchener-Cambridge-Waterloo et St. Catharines-Niagara représentaient chacune environ de 2,1 à 2,4 %.

La SCHL et Statistique Canada préparent un accord de partage de données avec la province de Québec. Cet accord nous permettra d'inclure les immeubles de logements sociaux gérés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans un prochain cycle de notre Enquête sur les logements sociaux et abordables pour les immeubles locatifs.

Nous estimons que le portefeuille géré par la SHQ représente entre 62 000 et 67 000 logements.

À l'échelle nationale, dans 83 % des cas, le revenu des ménages était le mécanisme le plus souvent utilisé pour fixer les loyers. Autrement dit, le loyer est proportionné au revenu du ménage locataire (souvent appelé « loyer proportionné au revenu » ou LPR).

En Colombie-Britannique et au Québec, le revenu était le principal mécanisme d'établissement des loyers pour 59 et 68 % des logements, respectivement. Cependant, ce pourcentage est d'au moins 78 % dans tous les autres territoires et provinces.



Âge des logements :

- **49 %** des logements visés par l'enquête ont été construits avant 1980 (**plus de 40 ans**)
- **38 %** des logements ont été construits entre 1980 et 1995 (**entre 30 et 45 ans**)
- **13 %** des logements ont été construits après 1995 (**moins de 30 ans**)

Q. La SCHL produira-t-elle un rapport sur le nombre de logements nécessaires pour répondre à la demande, et pas seulement pour rétablir l'abordabilité, dans les provinces du Canada?

L'évolution des projections économiques et démographiques influe sur les projections de la demande de logements depuis l'an dernier.

- Les projections économiques sont touchées par le ralentissement économique actuel; la croissance de l'économie ne suscite plus autant d'optimisme qu'au sortir de la pandémie.
- Les projections démographiques sont influencées par les mouvements de population engendrés par la pandémie ainsi que par l'augmentation de l'immigration.

En 2022 et en 2023, nous avons publié nos rapports sur l'estimation des écarts dans l'offre de logements. Selon nos estimations, il faudra 3,5 millions de logements pour répondre à la demande croissante et rétablir l'abordabilité observée en 2004. Ces logements s'ajoutent à ceux dont la construction est déjà prévue.

C'est en Ontario et en Colombie-Britannique, où les marchés de l'habitation sont les moins abordables, qu'il faudra construire environ 60 % des 3,5 millions de logements manquants.

L'offre de logements dans certains des grands centres urbains du Canada n'a pas suivi le rythme de la demande pendant les 20 dernières années. Il en est résulté une baisse de l'abordabilité.

Nous publierons une autre mise à jour du rapport sur la pénurie de logements plus tard cet été.

BUDGET 2024

Q. Comment la SCHL encouragera-t-elle les fournisseurs de logements sans but lucratif à acheter des ensembles de logements existants à faible loyer ou des logements jugés abordables?

Veillez consulter la section qui traite du Fonds canadien de protection des loyers dans le budget de 2024.

<https://www.pm.gc.ca/fr/nouvelles/communiques/2024/04/04/nous-protegeons-et-agrandissons-parc-delogementsabordables>

Q. Comment le gouvernement s'attaquera-t-il à la hausse des coûts des matériaux de construction? Ces coûts ont des répercussions directes sur l'abordabilité des logements pour les consommateurs.

Veillez consulter les sections sur le catalogue de conception de logements et sur l'innovation et la technologie en construction résidentielle dans le budget de 2024.

<https://www.pm.gc.ca/fr/nouvelles/communiques/2024/04/05/nouvelle-facon-de-construire-des-logements-au-canada>

Q. Où et comment en savoir plus sur les règles relatives aux contrats de location pour les logements abordables dans les immeubles en copropriété?

Cette question est de compétence provinciale ou territoriale. Veuillez contacter l'organisme de votre province ou territoire.