

16 février 2023



Dépenses fédérales de programmes consacrées au logement en 2022



BUREAU DU DIRECTEUR PARLEMENTAIRE DU BUDGET
OFFICE OF THE PARLIAMENTARY BUDGET OFFICER

Le directeur parlementaire du budget (DPB) appuie le Parlement en fournissant des analyses économiques et financières dans le but d'améliorer la qualité des débats parlementaires et de promouvoir une plus grande transparence et responsabilité en matière budgétaire.

L'intérêt manifesté par plusieurs députés a incité le DPB à produire ce rapport de sa propre initiative afin de faire le point sur les dépenses fédérales de programmes consacrées au logement abordable et sur les résultats obtenus.

Analyste principale :
Carleigh Busby, conseillère-analyste

Collaboratrice :
Lisa Barkova, analyste

Ce rapport a été préparé sous la supervision de :
Mark Mahabir, directeur des politiques (évaluation des coûts) et avocat général

Marie-Eve Hamel Laberge, Martine Perreault et Rémy Vanherweghem ont contribué à la préparation du rapport pour publication.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez nous joindre à l'adresse dpb-pbo@parl.gc.ca.

Yves Giroux
Directeur parlementaire du budget

Table des matières

Résumé	1
1. Introduction	3
1.1. Explication de l'engagement principal	4
2. Dépenses consacrées au logement abordable	6
2.1. Dépenses par annonce	6
3. Mise en contexte des dépenses	9
4. Définition de l'abordabilité	10
Annexe A: Programmes nouveaux et modifiés	13
Annexe B: Ventilation de l'engagement principal	19
Notes	21

Résumé

Le plan actuel du gouvernement du Canada pour rendre le logement plus abordable est présenté dans la Stratégie nationale sur le logement (SNL), dont le financement s'échelonne de 2018-2019 à 2027-2028. Il est principalement administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et par Infrastructure Canada (IC).

En réponse à l'intérêt exprimé par les parlementaires et aux récents changements en matière de logement abordable, le DPB a entrepris d'actualiser le rapport de 2021 sur les dépenses fédérales de programmes consacrées au logement abordable. Plus précisément, le présent rapport présente une mise à jour et une ventilation de l'engagement principal du gouvernement envers le logement abordable, et examine le total des dépenses consacrées à la SNL (y compris les dépenses antérieures à la SNL, ci-après « préexistantes ») au fil du temps.

Ce rapport réaffirme notre constat précédent : bien que le gouvernement fédéral déclare des dépenses de dizaines de milliards de dollars au titre du logement abordable dans le cadre de la Stratégie, il ne s'agit pas seulement de dépenses fédérales, et une partie seulement comporte un coût budgétaire net. De plus, une part de ces fonds n'est pas constituée de nouvelles dépenses, mais fait plutôt partie des dépenses prévues dans le cadre de programmes préexistants qui prendront fin au cours des prochaines années.

Le plus récent « engagement principal » est de plus de 82 milliards de dollars au cours de la période de 2018-2019 à 2027-2028 pour le logement abordable et la SNL¹. Si l'on tient compte des récentes annonces du budget de 2022, de l'*Énoncé économique de l'automne 2022*, des sommes prévues pour les programmes de la SNL en 2028-2029 et des mises à jour fournies par la SCHL sur les dépenses réelles et prévues, le DPB calcule que le chiffre avoisine en fait plus de 89 milliards de dollars, en supposant que certains programmes seront prolongés d'un an jusqu'en 2028-2029. L'estimation du DPB comprend :

- 45,9 milliards de dollars (51 %) de dépenses budgétaires (c'est-à-dire des dépenses entraînant un coût budgétaire net), ventilés comme suit :
 - 13,6 milliards de dollars (15 % du montant de plus de 89 milliards de dollars) pour des programmes préexistants;
 - 24,5 milliards de dollars (27 % du montant de plus de 89 milliards de dollars) pour d'autres dépenses budgétaires antérieures au budget de 2022;

- 7,8 milliards de dollars (9 % du montant de plus de 89 milliards de dollars) pour de nouveaux programmes annoncés dans le budget de 2022 et *l'Énoncé économique de l'automne 2022*.
- 35,8 milliards de dollars (40 %) pour des autorisations de prêt nouvelles et actuelles;
- 7,7 milliards de dollars (9 %) de dépenses provinciales-territoriales au titre du financement de contrepartie.

Bien que les investissements fédéraux dans le logement abordable et la lutte contre l'itinérance soient en hausse, le coût de la construction de logements a augmenté aussi, ce qui réduit le pouvoir d'achat réel des dépenses fédérales.

D'autre part, le DPB fait remarquer que la définition de l'abordabilité varie selon les programmes de la SCHL dans le cadre de la SNL. En effet, chaque programme comporte sa propre définition, ce qui peut donner lieu à la construction de logements présentés comme étant « abordables », alors que les ménages pourraient en fait devoir y consacrer plus de 30 % de leur revenu. Cela reflète, dans une certaine mesure, les divergences entre les objectifs premiers de certains programmes de la SNL, qui ne visent pas nécessairement à créer des logements abordables, mais plutôt à améliorer l'accès au logement.

1. Introduction

Cette mise à jour de notre rapport Dépenses fédérales de programmes consacrées à l'abordabilité du logement en 2021 vise à aider les parlementaires à comprendre ces dépenses.

Le plan principal du gouvernement du Canada pour rendre le logement plus abordable est présenté dans la Stratégie nationale sur le logement (SNL), dont le financement s'échelonne de 2018-2019 à 2027-2028. Il est principalement administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et par Infrastructure Canada (IC).

La SCHL compte trois secteurs d'activité : l'aide au logement, l'assurance hypothécaire et le financement hypothécaire. L'activité d'aide au logement appuie directement la stratégie du gouvernement, car elle comprend la Stratégie nationale sur le logement (SNL) ainsi que des programmes qui étaient en place avant la SNL (c'est-à-dire les programmes préexistants).

Le présent rapport comprend toutes les dépenses prévues et réelles du secteur d'activité de l'aide au logement de la SCHL, à part deux programmes qui ne sont pas liés au logement abordable, à savoir le programme Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial et le soutien à Granville Island.

Les dépenses consacrées aux initiatives dans le cadre de la Stratégie de lutte contre l'itinérance, qu'administre actuellement Infrastructure Canada, font également partie de la SNL et ce rapport en tient compte.

Notre rapport englobe aussi les dépenses prévues pour 2028-2029, soit un an au-delà de la Stratégie nationale sur le logement (SNL). L'inclusion dans notre analyse de l'exercice 2028-2029 se justifie par de nouvelles annonces de dépenses pour des programmes faisant partie de la SNL (dont les deux premières phases de l'Initiative pour la création rapide de logements, l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs, l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, le Prêt canadien pour des maisons plus vertes et son volet pour des logements abordables plus écologiques, et le Fonds d'aide aux fournisseurs de prêts hypothécaires avec participation). Nous présumons que le taux de croissance annuel moyen des dépenses sera le même pour les programmes préexistants au cours de la période de 2018-2019 à 2020-2027 pour établir des projections du total des dépenses en 2028-2029.

Ne sont pas inclus dans ce rapport les programmes destinés aux Autochtones administrés par Services aux Autochtones Canada et par Relations Couronne-Autochtones et Affaires du Nord Canada.

1.1. Explication de l'engagement principal

La Stratégie nationale sur le logement vise à faire en sorte que tous les Canadiens aient accès à un logement abordable qui répond à leurs besoins². L'engagement financier total pour cette stratégie a augmenté au fil des ans et se chiffre selon les estimations les plus récentes à au moins « 82 milliards de dollars³ ».

Ce montant total comprend les dépenses budgétaires et non budgétaires, ces dernières n'ayant aucune incidence sur le solde budgétaire du gouvernement. Sont comprises dans les dépenses non budgétaires les autorisations de prêt et les dépenses engagées par les provinces et les territoires.

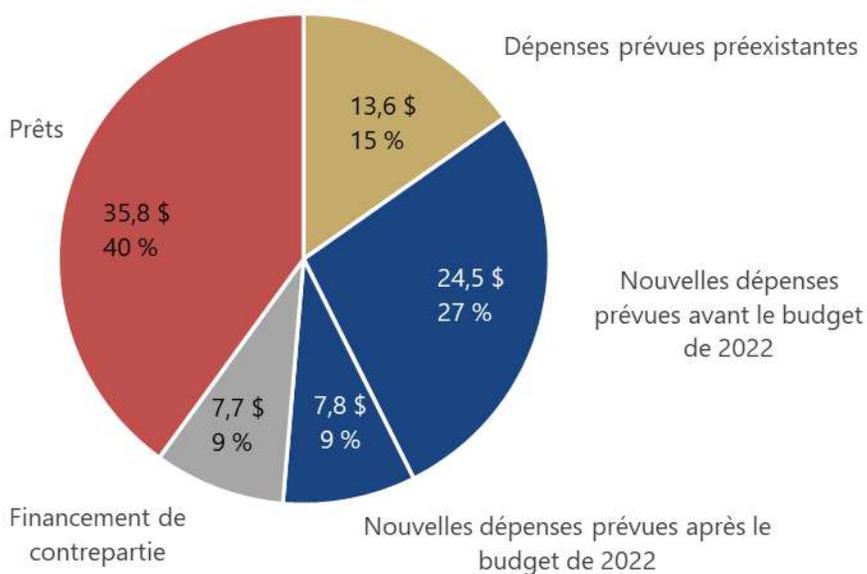
Les dépenses budgétaires totales (45,9 milliards de dollars) sont réparties entre la SCHL et IC. La SCHL compte dépenser 41,7 milliards de dollars au cours de la période de 10 ans couverte par la SNL (de 2018-2019 à 2027-2028), somme qui comprend les dépenses additionnelles consacrées à des programmes connexes en 2028-2029 (de sorte que les dépenses s'échelonnent en fait sur une période de 11 ans)⁴. Ce montant englobe les dépenses dans le cadre de la SNL et les dépenses consacrées aux programmes préexistants⁵. IC dépensera une somme additionnelle de 4,2 milliards de dollars au cours de la même période. Sur le total des dépenses budgétaires de 45,9 milliards de dollars, un montant de 32,3 milliards de dollars est constitué de nouvelles dépenses (destinées aux programmes de la SNL de 2017 ou à d'autres programmes de la SCHL et d'IC annoncés dans des documents budgétaires ultérieurs et visant le logement abordable) et 13,6 milliards de dollars représentent des dépenses préexistantes⁶.

Le reste de l'engagement principal provient d'autorisations de prêt (35,8 milliards de dollars) et du financement de contrepartie des provinces et des territoires (7,7 milliards de dollars).

À partir des chiffres budgétaires actualisés de la SCHL, de la mise à jour des dépenses prévues d'IC, des projections de dépenses en 2028-2029 pour les programmes préexistants et des annonces contenues dans le budget de 2022 et dans l'*Énoncé économique de l'automne 2022*, le DPB estime que le total des fonds pour l'engagement principal envers la SNL (qui inclut des programmes ne faisant pas partie de la SNL) atteint maintenant 89,4 milliards de dollars⁷. Les programmes préexistants représentent des dépenses de 13,6 milliards de dollars (15 %), et des montants d'environ 24,5 milliards de dollars (27 %) ont été annoncés depuis le lancement de la SNL, mais avant le budget de 2022. Un montant de 7,8 milliards de dollars est venu s'ajouter dans le budget de 2022 et l'*Énoncé économique de l'automne 2022* (9 %), le solde de 43,5 milliards de dollars étant constitué de prêts et de dépenses provinciales et territoriales (au titre du financement de contrepartie).

Figure 1-1

Ventilation de l'engagement de plus de 89 milliards de dollars pour la Stratégie nationale sur le logement, y compris les mises à jour connexes



Description : Ventilation de l'engagement de plus de 89 milliards de dollars pour la Stratégie nationale sur le logement entre les dépenses préexistantes, les prêts, les dépenses provinciales et territoriales (au titre du financement de contrepartie), les nouvelles dépenses prévues avant le budget de 2022 et les nouvelles dépenses prévues après le budget de 2022.

Sources : Bureau du directeur parlementaire du budget, SCHL et Infrastructure Canada.

Note : Les montants indiqués sont en milliards de dollars.

2. Dépenses consacrées au logement abordable

Comme nous l'avons expliqué dans la section précédente, l'engagement principal de la Stratégie nationale sur le logement comprend les mesures prévues dans la Stratégie de 2017, mais aussi des programmes qui étaient en place auparavant (les programmes préexistants). Des mises à jour et de nouvelles mesures ont été annoncées dans des documents financiers ultérieurs, y compris des mesures de la SCHL qui s'étendent au-delà des 10 années de la SNL, jusqu'en 2028-2029⁸.

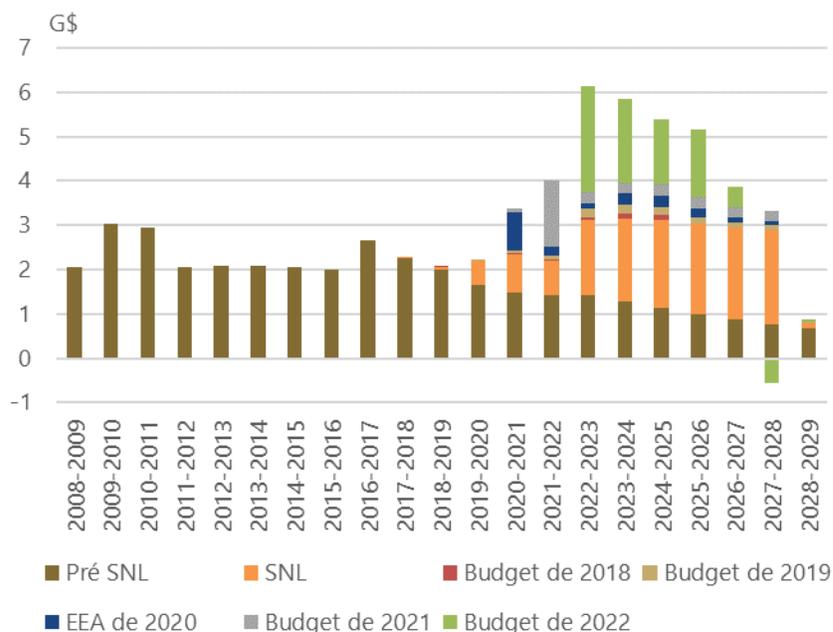
Cette section présente le profil annuel du plan gouvernemental pour le logement abordable.

2.1. Dépenses par annonce

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Avant la SNL, le gouvernement a consacré des dépenses totales de 23,3 milliards de dollars à des programmes de la SCHL de 2008-2009 à 2017-2018. Par suite de l'adoption de la SNL et des initiatives de financement subséquentes en 2018-2019, le total des dépenses de la SCHL devrait atteindre 40,8 milliards de dollars au cours de la période de 2018-2019 à 2027-2028 et 41,7 milliards si l'on inclut les dépenses estimatives pour 2028-2029. Pour la période de 2018-2019 à 2027-2028, cela représente une hausse de 75 % des dépenses nominales.

Figure 2-1 Dépenses de la SCHL en matière d'aide au logement par document budgétaire



Description : Dépenses réelles et prévues de la SCHL en matière d'aide au logement par document budgétaire pour la période de 2008-2009 à 2028-2029.

Sources : Bureau du directeur parlementaire du budget, SCHL, Budget de 2022 et *Énoncé économique de l'automne 2022*.

Notes : Les chiffres indiqués dans le budget de 2022 et l'*Énoncé économique de l'automne 2022* peuvent différer des fonds réellement affectés.

La plus récente estimation relative au supplément à l'Allocation canadienne pour le logement figure dans l'*Énoncé économique de l'automne 2022*, mais elle est comprise dans les montants du budget de 2022.

Le montant négatif en 2027-2028 résulte de l'inscription du Fonds national de co-investissement pour le logement dans le budget de 2022 pour que le solde soit dépensé d'ici 2025-2026.

Les montants mis à jour autres que ceux du budget de 2022 (dépenses réelles et prévues) figurent dans les documents budgétaires respectifs.

Ces dépenses sont en hausse comparativement à notre rapport de 2021, selon lequel les dépenses s'élèveraient à 33,1 milliards de dollars au cours de la période de 2018-2019 à 2027-2028. L'écart est attribuable à la mise à jour des dépenses réelles et prévues depuis la publication du rapport de 2021 du DPB, ainsi qu'aux nouvelles dépenses annoncées dans le budget de 2022 et l'*Énoncé économique de l'automne 2022*⁹.

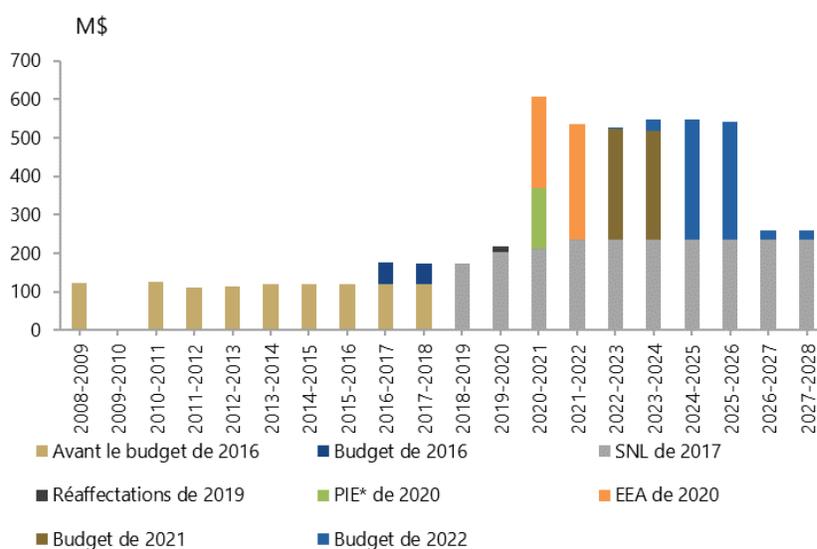
Emploi et Développement social Canada et Infrastructure Canada

Vers un chez-soi, la stratégie canadienne de lutte contre l’itinérance, vise à soutenir les objectifs de la Stratégie nationale sur le logement par l’octroi d’une aide financière aux collectivités à travers le Canada pour réduire et prévenir l’itinérance. À l’automne 2021, la responsabilité à l’égard de Vers un chez-soi a été transférée d’Emploi et Développement social Canada à Infrastructure Canada.

De 2008-2009 à 2017-2018, le gouvernement a affecté 1,2 milliard de dollars à des activités de lutte contre l’itinérance. Les dépenses prévues au cours des 10 prochaines années s’élèvent à 4,2 milliards de dollars, soit une hausse de 3,0 milliards (256 %) des dépenses nominales.

Figure 2-2

Fonds d’Emploi et Développement social Canada et Fonds d’Infrastructure Canada pour lutter contre l’itinérance



Description : Dépenses réelles et prévues d’Emploi et Développement social Canada et d’Infrastructure Canada pour des activités de lutte contre l’itinérance, par document budgétaire, au cours de la période de 2008-2009 à 2027-2028.

Sources : Bureau du directeur parlementaire du budget, Emploi et Développement social Canada et Infrastructure Canada.

Notes : Les fonds du budget de 2022 comprennent les réaffectations effectuées après le budget de 2022.

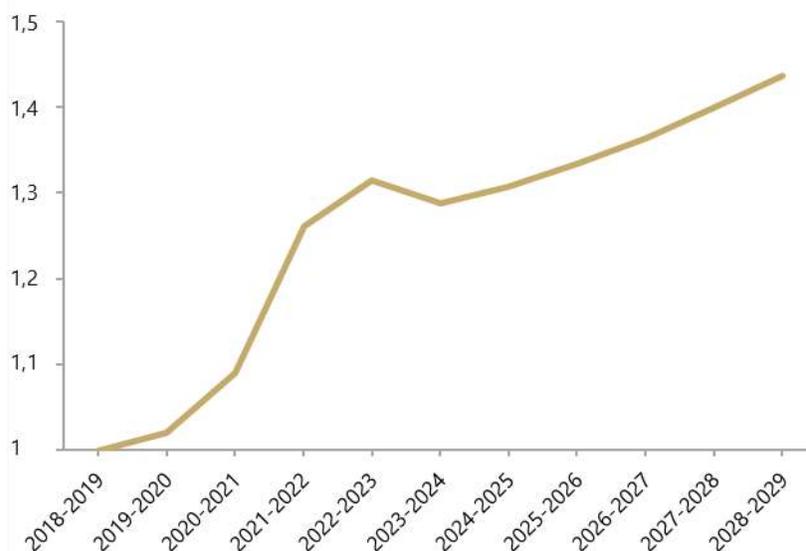
Les chiffres étant arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

* PIE (Plan d’intervention économique).

3. Mise en contexte des dépenses

Bien que des fonds additionnels aient été annoncés depuis la publication du rapport de 2021, les prix de la construction de logements ont beaucoup augmenté et devraient rester élevés durant plusieurs années à venir, ce qui réduit le pouvoir d'achat réel des dépenses fédérales¹⁰.

Figure 3-1 Déflateur des prix de la construction de logements



Description : Déflateur des prix de la construction de logements au cours de la période de 2018-2019 à 2028-2029.

Source : Bureau du directeur parlementaire du budget.

4. Définition de l'abordabilité

La définition de l'abordabilité du logement est au cœur des volets de la Stratégie nationale sur le logement :

- Possibilités de financement et de crédit pour la construction de logements abordables au Canada;
- Possibilités de financement et de crédit pour renouveler ou rénover le parc actuel de logements abordables.

Il n'existe toutefois aucune définition normalisée de l'abordabilité pour l'ensemble des programmes de la SNL. Chaque programme utilise sa propre définition. Les différentes définitions sont présentées et analysées ci-dessous.

Initiative de financement de la construction de logements locatifs

Bien que l'objectif premier de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs (IFCL) soit d'encourager la construction d'ensembles d'appartements locatifs durables au Canada, les critères d'admissibilité prévoient une dimension abordabilité. La IFCL évalue l'abordabilité en fonction du revenu familial médian avant impôt dans la région métropolitaine de recensement où le projet est situé (ou agglomération de recensement, dans le cas de projets qui ne sont pas situés dans une RMR).

Plusieurs raisons font que cette définition de l'abordabilité peut ne pas aboutir à des logements que les Canadiens peuvent se permettre.

Premièrement, cette définition ne tient pas compte du fait que le revenu des locataires est généralement moins élevé que celui des propriétaires¹¹. Par conséquent, un loyer « abordable » selon cette définition peut dépasser les moyens des locataires.

Deuxièmement, l'utilisation du revenu familial médian par opposition au revenu médian des ménages a pour effet d'exclure les personnes n'appartenant pas à une famille de recensement et de hausser le seuil d'abordabilité¹², en ce sens que le calcul de l'abordabilité pourrait tenir compte d'une partie seulement du revenu global du ménage.

Troisièmement, cette définition applique un seuil d'abordabilité unique à l'ensemble des logements dans le cadre de l'IFCL, sans égard à leur taille. Résultat possible : un loyer très élevé pour des petits logements tels des studios et des 3½.

Enfin, l'IFCL emploie une autre définition selon laquelle l'abordabilité d'un logement est définie par une autre entente ou un autre programme du gouvernement. Cette clause réduit la transparence et l'équité du programme

en permettant l'adoption de toute autre norme d'abordabilité sans en préciser les modalités.

Encadré 4-1 : Besoins impérieux en matière de logement

Un ménage a des **besoins impérieux en matière de logement** s'il répond à deux critères :

- Le ménage vit dans un logement non conforme à une ou plusieurs des normes de qualité, de taille et d'abordabilité.
- Le ménage aurait à consacrer au moins 30 % de son revenu avant impôt au loyer médian d'un logement qui répond aux trois normes ailleurs dans la collectivité.

Un **logement de qualité convenable** (pour un ménage privé) n'a pas besoin de réparations majeures. Par réparations majeures, on entend notamment les travaux visant à réparer la plomberie ou le câblage électrique, ou les travaux structurels visant à réparer les murs, le plancher ou le plafond.

Un **logement de taille convenable** compte assez de chambres pour la taille et la composition du ménage qui l'occupe. Cette exigence est conforme aux exigences de la Norme nationale d'occupation.

Un **logement abordable** est celui auquel le ménage qui l'occupe consacre 30 % ou moins de son revenu avant impôt.

Source : SCHL¹³.

Le Conseil national du logement a comparé les normes de l'IFCLL et une définition qui utilise le revenu de différents types de ménages auxquels un logement donné conviendrait. Le Conseil national du logement a constaté que 80 % des logements subventionnés par l'IFCLL répondent aux critères d'abordabilité du programme, mais que le loyer de seulement 19 % d'entre eux représente moins de 30 % du revenu médian avant impôt des types de ménages auxquels le logement conviendrait¹⁴.

Fonds national de co-investissement pour le logement

Le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) a pour mission de construire des logements abordables et rénover ou réparer des logements abordables et communautaires existants. Dans le cadre du FNCIL, « loyer abordable » s'entend d'un prix de location inférieur ou égal à 80 % du loyer médian du marché. Cette norme d'abordabilité tient compte de la taille du logement et est établie en fonction de la population des locataires, de sorte qu'elle élimine plusieurs des faiblesses de la définition de l'IFCLL.

La définition du FNCIL pourrait tout de même donner lieu à la construction d'unités inabordables pour les Canadiens. En effet, il est possible de payer un loyer inférieur au loyer du marché et de consacrer quand même plus de 30 % du revenu du ménage au loyer. Le Conseil national du logement constate que seulement 53 % des logements subventionnés par le FNCIL répondent au critère d'abordabilité du programme, mais que le loyer de plus de 90 % de ces logements est inférieur à 30 % du revenu médian avant impôt des types de ménages auxquels ces logements conviendraient¹⁵.

Autres programmes

L'Initiative des terrains fédéraux emploie la même définition de l'abordabilité que le FNCIL.

Selon la définition d'un loyer abordable dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL), un loyer doit être inférieur à 30 % du revenu brut des groupes ciblés, à savoir ceux qui dépensent au moins 50 % de leur revenu pour se loger, ou qui sont à risque imminent d'itinérance. Les logements subventionnés par l'ICRL sont susceptibles d'être plus abordables que les logements subventionnés par l'IFCLL et le FNCIL. Tous les logements doivent demeurer abordables pendant au moins 20 ans.

Quant au Fonds d'innovation, il ne comporte pas sa propre définition de l'abordabilité. Il laisse aux municipalités ou aux provinces le soin d'établir les critères des projets. Cette formule possède l'avantage de la souplesse et permet de cibler les groupes locaux ayant les plus grands besoins. En revanche, cette stratégie est plus susceptible de donner lieu à des disparités de traitement entre les régions et de rendre ainsi l'efficacité du programme difficile à mesurer.

Annexe A: Programmes nouveaux et modifiés

Encadré A-1 : Responsabilités

L'activité d'aide au logement de la SCHL englobe trois responsabilités essentielles :

Aide pour combler les besoins en matière de logement comprend les programmes qui permettent de verser des fonds fédéraux pour améliorer l'accès au logement abordable pour les Canadiens dans le besoin.

Financement de l'habitation comprend les programmes qui offrent du financement pour les initiatives liées au logement.

Savoir-faire en matière de logement et développement du potentiel comprend divers programmes dans le cadre desquels la SCHL soutient les activités de développement du potentiel et des compétences dans le secteur de l'habitation, mène des recherches, effectue des analyses et diffuse des renseignements.

Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance d'Infrastructure Canada est un programme communautaire visant à prévenir et à réduire l'itinérance au Canada. Ce programme soutient financièrement des communautés urbaines, autochtones, rurales et éloignées du Canada pour les aider à répondre à leurs besoins locaux en matière d'itinérance.

Sources : SCHL¹⁶ IC¹⁷.

Depuis la publication de notre rapport de 2021, le financement a augmenté de 7,9 milliards de dollars au total. De cette somme, un montant de 5,6 milliards de dollars a été affecté à de nouveaux programmes, et 2,3 milliards à des programmes existants. Une part de ce financement provient de programmes existants. Le tableau A-1 montre les changements par rapport aux changements annoncés dans le budget de 2022 et *l'Énoncé économique de l'automne 2022*, ainsi que les montants actualisés des dépenses réelles et prévues fournis par la SCHL.

Tableau A-1 Fonds additionnels affectés depuis la publication du rapport de 2021

	Responsabilité	Fonds additionnels (M\$)
Fonds additionnels pour de nouveaux programmes		5 574
Aide aux propriétaires touchés par la pyrrhotite	Aide pour combler les besoins en matière de logement	26
Stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique	Aide pour combler les besoins en matière de logement	300
Fonds pour accélérer la construction de logements	Financement de l'habitation	4 000
Programme de développement de coopératives d'habitation	Financement de l'habitation	Net zéro§
Supplément à l'Allocation canadienne pour le logement	Financement de l'habitation	1 163
Projets de location avec option d'achat	Financement de l'habitation	Net zéro‡
Charte des droits des acheteurs de propriété	Savoir-faire en matière de logement et développement du potentiel	5
Recherche-action sur l'itinérance chronique	Itinérance	18
Programme de soutien aux vétérans sans abri	Itinérance	62
Fonds additionnels pour des programmes existants		1 967
Initiative pour la création rapide de logements	Aide pour combler les besoins en matière de logement	1 500
Fonds national de co-investissement pour le logement	Financement de l'habitation	-255*
Initiative de financement de la construction de logements locatifs	Financement de l'habitation	-84**
Incitatif à l'achat d'une première propriété	Financement de l'habitation	-48◇
Logements abordables plus écologiques	Financement de l'habitation	292
Vers un chez-soi	Itinérance	562
Chiffres révisés pour d'autres programmes existants		349
Total des dépenses additionnelles		7 890†

Notes : Les coûts sont indiqués pour la durée du programme. Dans le cas de programmes qui s'étendront au-delà de l'exercice 2028-2029, les coûts sont indiqués pour la période se terminant à la fin de l'exercice 2028-2029.

§ Le budget de 2022 fait état d'un coût estimatif sur cinq ans de 191 millions de dollars, moins 191 millions de dollars provenant des ressources actuelles des ministères.

‡ Le budget de 2022 fait état d'un coût estimatif sur cinq ans de 121 millions de dollars, moins 121 millions de dollars provenant des ressources actuelles des ministères.

* La valeur négative représente le changement net résultant de la réaffectation de financement du Fonds national de co-investissement pour le logement à Une

nouvelle génération de coopératives d'habitation; tous les fonds restants devront être dépensés d'ici 2025-2026.

** La valeur négative représente le changement net résultant de la réaffectation de financement à Une nouvelle génération de coopératives d'habitation. Elle tient également compte des changements apportés aux critères d'abordabilité et d'efficacité énergétique du programme, dont le coût est net zéro.

◇ La valeur négative s'explique par un gain net pour le gouvernement fédéral au cours de la période de 2018-2019 à 2026-2027. Le DPB ne disposait pas des données sur le coût financier net pour la période de 2027-2028 à 2028-2029.

† Ce chiffre diffère des nouvelles dépenses nettes indiquées dans le budget de 2022 et l'*Énoncé économique de l'automne 2022*, puisqu'il tient compte des chiffres révisés fournis par la SCHL sur les dépenses réelles et prévues.

Fonds pour accélérer la construction de logements

Le budget de 2022 annonçait le lancement d'un nouveau fonds pour accélérer la construction de logements devant permettre de créer 100 000 nouveaux logements nets au cours des cinq prochaines années¹⁸. Un montant de 4 milliards de dollars sur cinq ans a été affecté à ce fonds à compter de 2022-2023. Le gouvernement fédéral a déclaré que le programme devra tenir également compte des petites communautés et des communautés rurales en forte croissance, comme celles du Canada atlantique et du Nord de l'Ontario.

Initiative pour la création rapide de logements

L'Initiative pour la création rapide de logements a été prolongée pour une troisième fois. Le budget de 2022 y affecte un financement additionnel de 1,5 milliard de dollars sur deux ans, à compter de 2022-2023, qui devrait permettre de créer au moins 6 000 nouveaux logements abordables, et destine au moins 25 % de ces fonds à des projets de logements axés sur les femmes.

Fonds national de co-investissement

Le budget de 2022 réaffecte 500 millions de dollars de financement du Fonds national de co-investissement pour le logement afin de lancer un nouveau programme de développement de coopératives d'habitation. Tous les fonds restants du Fonds national de co-investissement devront être dépensés d'ici 2025-2026. D'après le budget de 2022, grâce à cette mesure, le gouvernement compte accélérer la création de jusqu'à 4 300 logements et la réparation de jusqu'à 17 800 logements.

Initiative de financement de la construction de logements locatifs

Le budget de 2022 annonçait de nouvelles exigences et de nouveaux incitatifs dans le cadre de l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs. Les promoteurs qui construisent des logements très abordables et écoénergétiques pourront désormais voir une partie de leurs prêts remboursables être convertie en prêts non remboursables. L'objectif révisé de l'IFCLL est de faire en sorte que le prix de location d'au moins 40 % des logements soit égal ou inférieur à 80 % du prix de location moyen du marché dans les communautés locales. De plus, 1 milliard de dollars de prêts ont été réaffectés de l'IFCLL afin d'appuyer les projets de coopératives d'habitation.

Supplément au programme d'Allocation canadienne pour le logement

Un financement total de 1 163 millions de dollars a été affecté à la SCHL pour verser un paiement unique de 500 \$ aux Canadiens qui ont de la difficulté à payer leurs frais de logement¹⁹. Le budget de 2022 prévoyait 475 millions de dollars à cette fin; l'*Énoncé économique de l'automne 2022* y a ajouté 688 millions de dollars.

Programme de développement de coopératives d'habitation

Le nouveau Programme de développement de coopératives d'habitation annoncé dans le budget de 2022 augmentera le nombre de coopératives d'habitation au Canada en permettant la construction de 6 000 logements. L'incidence financière nette devrait être nulle, car le programme sera financé par la réaffectation de 500 millions de dollars selon la comptabilité de caisse du Fonds national de co-investissement pour le logement et de 1 milliard de dollars de prêts de l'IFCLL.

Incitatif à l'achat d'une première propriété

Le budget de 2022 annonçait le prolongement de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété pour trois années de plus, soit jusqu'au 31 mars 2025. Cette mesure constitue un prêt hypothécaire avec participation du gouvernement du Canada.

Projets de location avec option d'achat

Le budget de 2022 affecte 200 millions de dollars dans le cadre du Fonds d'innovation pour le logement abordable pour aider à créer et à élargir des projets de location avec option d'achat dans l'ensemble du Canada.

Logements abordables plus écologiques

Le budget de 2022 annonçait un financement additionnel de 459 millions de dollars pour le volet faible revenu du programme canadien de prêts pour des maisons plus vertes au cours des sept prochaines années, à compter de 2022-2023.

Charte des droits des acheteurs de propriété

Le budget de 2022 affecte 5 millions de dollars sur deux ans, à compter de 2022-2023, à l'élaboration et à la mise en œuvre d'une charte des droits des acheteurs de propriété, qui comprendra, entre autres choses, l'assurance d'un droit légal à une inspection de la propriété et la transparence de l'historique des prix de vente dans les recherches de titre.

Assistance pour les propriétaires touchés par la pyrrhotite

Afin de soutenir les propriétaires au Québec dont les maisons nécessitent des travaux de remise en état en raison de dommages aux fondations causés par la pyrrhotite, un montant de 26 millions de dollars a été affecté en 2022-2023.

Stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique

Le budget de 2022 proposait d'affecter 300 millions de dollars sur cinq ans, à compter de 2022-2023, au lancement de la Stratégie de logement autochtone en milieu urbain, rural et nordique.

Vers un chez-soi

Afin de prolonger le programme Vers un chez-soi, un financement de 567,2 millions de dollars sur deux ans, à compter de 2024-2025, a été affecté dans le budget de 2022.

Recherche-action sur l'itinérance chronique

Le budget de 2022 annonçait un nouveau programme de recherche-action sur les autres mesures qui pourraient contribuer à éliminer l'itinérance chronique. Au total, 18,1 millions de dollars seront versés à IC à cette fin au titre du programme Vers un chez-soi.

Programme de soutien aux vétérans sans abri

Un financement total de 62,2 millions de dollars sur trois ans, à compter de 2024-2025, a été affecté à IC pour le lancement, en collaboration avec Anciens Combattants Canada, d'un nouveau programme de soutien aux vétérans sans abri. Ce nouveau programme offrira des services et des suppléments au loyer aux vétérans sans abri et sera mis en œuvre en partenariat avec des organismes communautaires. Le budget de 2021 prévoyait un programme pilote doté de 44,6 millions de dollars répartis sur deux exercices, 2022-2023 et 2023-2024.

Annexe B: Ventilation de l'engagement principal

Tableau B-1 Comparaison entre les chiffres présentés par la SCHL dans l'engagement principal et les dépenses actuelles et prévues, par programme, de 2018-2019 à 2028-2029

	(G\$)	Montant annoncé	Dépenses budgétaires réelles et prévues
Construction de logements et modernisation des logements existants			
Fonds d'innovation pour le logement abordable		0,8	0,7
Initiative de financement de la construction de logements locatifs		25,8	1,7
Fonds national de co-investissement pour le logement		13,2	5,2
Initiative pour la création rapide de logements		2,5	2,5
Initiative des terrains fédéraux		0,2	0,2
Initiative de maisons d'hébergement et de logements de transition pour les Autochtones		0,4	0,4
Soutien au secteur du logement communautaire			
Initiative fédérale de logement communautaire		0,6	0,6
Initiative d'aide communautaire aux locataires		0,0	-
Centre de transformation du logement communautaire/Fonds de transformation du secteur		0,1	0,1
Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance			
Vers un chez-soi		3,1	3,5
Améliorer les options d'accèsion à la propriété			
Incitatif à l'achat d'une première propriété		1,3	0,4
Fonds d'aide aux fournisseurs de prêts hypothécaires avec participation		0,1	0,0
Approche du financement du logement axée sur les droits de la personne			
Approche du financement du logement axée sur les droits de la personne		0,1	0,0
Données, innovation et recherche			
Défi d'offre de logement		0,3	0,3
Initiatives d'innovation, de recherche et de données		0,2	0,3
Initiatives fédérales, provinciales et territoriales dans le cadre de la SNL			
Initiative canadienne de logement communautaire		8,6	-
Financement pour les territoires du Nord		0,3	-
Allocation canadienne pour le logement		4,3	2,0
Financement des priorités des provinces et des territoires		2,3	5,7
Financement du logement social hérité			
Financement du logement social hérité		11,2	13,6

	TOTAL	75,2*	37,3
Autres dépenses antérieures au budget de 2022			0,7
Engagements du budget de 2022 et de l'EEA 2022			7,8

Sources : SCHL et Infrastructure Canada.

Notes : Les chiffres étant arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

Le montant annoncé provient de la SCHL et comprend les dépenses budgétaires ainsi que les prêts et le financement de contrepartie des provinces et des territoires. Ce montant a été actualisé à plus de 82 milliards de dollars. Cette mise à jour n'est pas reflétée dans le tableau. Les dépenses budgétaires sont calculées par le DPB à partir des détails sur les dépenses réelles et prévues fournis par la SCHL, en plus des annonces contenues dans le budget de 2022 et l'*Énoncé économique de l'automne 2022*, lesquelles comprennent seulement les dépenses budgétaires et non les prêts et le financement de contrepartie des provinces et des territoires.

*Le financement annoncé ne tient pas compte des frais d'administration (provision pour risque de crédit, charges de fonctionnement et primes d'assurance). Ces frais représentent une somme additionnelle de 3,2 milliards de dollars et couvrent la période se terminant en 2037-2038 lorsqu'il y a lieu.

Les dépenses budgétaires comprennent les charges administratives, mais excluent les dépenses non budgétaires telles que les prêts et le financement de contrepartie des provinces et des territoires.

Les autres dépenses antérieures au budget de 2022 comprennent les dépenses budgétaires pour les programmes annoncés avant le budget de 2022. Il s'agit de l'Initiative de prêts pour des maisons plus vertes, de refuges d'urgence pour femmes et filles, du Régime de construction de logements locatifs, du Groupe d'experts sur l'avenir de l'offre de logements et l'abordabilité et du Programme de soutien aux vétérans sans abri.

Les engagements du budget de 2022 et de l'EEA 2022 représentent de nouveaux fonds pour des programmes, ou des augmentations dans le cadre de programmes existants, qui ont été annoncés dans le budget de 2022 ou l'EEA 2022.

EEA – Énoncé économique de l'automne.

0,0 indique une valeur différente de zéro.

- indique que les données ne sont pas disponibles.

Notes

- 1 Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Qu'est-ce que la Stratégie? », mai 2018. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie>.
- 2 Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Qu'est-ce que la Stratégie? », mai 2018. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie>.
- 3 Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Qu'est-ce que la Stratégie? », mai 2018. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie>.
- 4 Sont comprises les dépenses prévues en 2028-2029 pour des programmes préexistants, selon les projections du DPB, ainsi que les dépenses prévues pour certains programmes offerts par la SCHL.
- 5 Sont comprises les dépenses pour les programmes de la SNL annoncées dans le budget de 2022 et l'*Énoncé économique de l'automne 2022*.
- 6 Ce montant diffère de celui indiqué dans notre rapport de 2021 (12,3 milliards de dollars). Cet écart est attribuable à la révision des dépenses réelles consacrées aux programmes préexistants offerts par la SCHL ainsi qu'aux projections des dépenses établies par le DPB pour l'exercice ultérieur (2028-2029).
- 7 Les plus récents chiffres que la SCHL a fournis au DPB ne tenaient pas compte des dépenses annoncées dans le budget de 2022 ni dans l'*Énoncé économique de l'automne 2022*. Par conséquent, même si le DPB a pu relever les dépenses budgétaires estimatives additionnelles dans ces documents budgétaires, il n'a pas pu mettre à jour les montants des prêts ni des fonds de contrepartie, de sorte que ces montants sont probablement sous-évalués.
- 8 Le financement des mesures nouvelles ou mises à jour d'Infrastructure Canada pour lutter contre l'itinérance doit prendre fin en 2027-2028. Il en va de même pour les programmes de la SCHL pour le logement abordable, sauf que le financement des mesures faisant partie de la SNL a été majoré. De plus, les dépenses pour certains programmes préexistants devant prendre fin qui sont comprises dans l'engagement principal du gouvernement pour le logement abordable continueront au-delà de l'exercice 2027-2028. Pour cette raison, les dépenses destinées à ces programmes pour l'exercice 2028-2029 ont été prises en compte.
- 9 Elles comprennent en outre nos projections de dépenses pour les programmes préexistants en 2028-2029.
- 10 Le DPB a calculé le coût réel des dépenses à l'aide du plus récent déflateur des prix de la construction de logements de son modèle des perspectives économiques et financières.
- 11 Statistique Canada, « Acheter ou louer : le marché du logement continue d'être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d'un chez-soi abordable », *Le Quotidien*, septembre 2022. URL :

- <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.htm>
- 12 Statistique Canada, Tableau 11-10-0012-01 – Distribution du revenu total selon le type de famille de recensement et l'âge du partenaire, du parent ou de l'individu le plus âgé. URL : https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110001201®_uest_locale=fr.
 - 13 Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Déterminer les besoins impérieux en matière de logement », août 2019. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/les-besoins-imperieux-en-matiere-de-logement/determiner-les-besoins-imperieux-en-matiere-de-logement> (consulté en janvier 2023).
 - 14 Conseil national du logement, « Analyse de l'offre de logement abordable créée par les programmes unilatéraux de la Stratégie nationale sur le logement », janvier 2022. URL : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/analysis-affordable-housing-supply-created-unilateral-nhs-programs-fr.pdf>.
 - 15 Conseil national du logement, « Analyse de l'offre de logement abordable créée par les programmes unilatéraux de la Stratégie nationale sur le logement », janvier 2022. URL : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/place-to-call-home/pdfs/analysis-affordable-housing-supply-created-unilateral-nhs-programs-fr.pdf>.
 - 16 Société canadienne d'hypothèques et de logement, Rapport annuel de 2021. URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/info-schl/rapports-de-la-societe/rapport-annuel>.
 - 17 Infrastructure Canada, « À propos de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance », février 2023, URL : <https://www.infrastructure.gc.ca/homelessness-sans-abri/index-fra.html> (consulté en février 2023).
 - 18 Le Fonds pour accélérer la construction de logements sera conçu pour éliminer les obstacles et aider les municipalités à construire rapidement des logements. Il comportera un système de demande unique souple, et les municipalités auront accès à d'autres programmes connexes. Bien que les détails du programme n'aient pas encore été annoncés, le budget de 2022 précise qu'il pourrait offrir du soutien comme un incitatif annuel « par porte » pour les municipalités, ou un soutien initial pour les investissements dans les processus municipaux de planification et d'exécution des programmes de logement qui accéléreront la construction de logements.
 - 19 Le DPB a chiffré le coût de cette mesure à 940 millions de dollars. Source : Bureau du directeur parlementaire du budget, Note sur l'évaluation du coût d'une mesure législative, « Évaluation du coût du supplément unique au programme d'Allocation canadienne pour le logement », 2022. URL : <https://www.pbo-dpb.ca/fr/publications/LEG-2223-016-M--cost-estimate-one-time-top-up-canada-housing-benefit-program--evaluation-cout-supplement-unique-programme-allocation-canadienne-logement>.