
SUJET

FONDS NATIONAL DE CO-INVESTISSEMENT POUR LE LOGEMENT

ENJEU

Que fait le gouvernement pour s'assurer que les Canadiens dans le besoin ont accès à des logements?

FAITS SAILLANT

- **27,2\$ milliards** pour l'ensemble de ces trois initiatives :
 - **13,2\$ milliards** pour l'offre de logements neufs et améliorés dans le cadre du **Fonds national de co-investissement** pour le logement administré par le gouvernement fédéral (**4,52\$ milliards** en subventions et **8,65\$ milliards** en prêts à faible taux d'intérêt.)
 - Au 30 septembre 2019, 95 applications ont été approuvées, totalisant des demandes de prêts de 1,03 milliards de dollars et des demandes de contributions de 772,9 millions de dollars.
 - **13,75\$ milliards** pour l'initiative **Financement de la construction de logements** (Incluant montant additionnel de 1,5\$ milliards, débutant en 2018-19) disponibles sous forme de prêts à faible coût pour encourager la construction de logements locatifs neufs dans tout le pays.
 - L'initiative fournira des prêts, de 2017 à 2027 pour la construction de 42 500 unités locatives à travers le Canada.
 - Les emprunteurs bénéficient de prêts d'une durée de 10 ans, assortis d'emblée d'une assurance prêt hypothécaire de la SCHL.
 - Au 30 septembre 2019, la SCHL s'était engagée à verser 4,3 milliards de dollars aux termes de l'FCLL afin de soutenir la création de 14 345 logements, dont 9 608 seront abordables.
 - **200\$ millions** sur cinq ans pour le Fonds pour l'innovation en matière de logement locatif abordable:
 - Au 30 septembre 2019, la SCHL avait engagé plus de 95,3 millions de dollars pour soutenir la création de 8 032 logements, dont 7 119 seront abordables.
 - Plus de 1 400 logements en construction.

RÉPONSE

- **Le Fonds national de co-investissement pour le logement de 13,2 milliards de dollars est au cœur de la Stratégie. Allant des maisons d'hébergement à l'accès abordable à la propriété, le Fonds couvre un large éventail de besoins en matière de logement.**
- **Par une combinaison de contributions et de prêts à faible coût, ce Fonds géré par le gouvernement fédéral investira dans la croissance de collectivités habitables et contribuera à la résilience du secteur du logement communautaire.**
- **On s'attend à ce que le Fonds national de co-investissement pour le logement contribue à la création de jusqu'à 60 000 logements neufs et à la réparation de jusqu'à 240 000 logements abordables et communautaires existants.**
- **Le Fonds national de co-investissement pour le logement sera réalisé en parallèle avec l'initiative de Financement de la construction de logements de 13,75 milliards de dollars et le Fonds pour l'innovation en matière de logement locatif abordable de 200 millions de dollars.**
- **Par le biais de ces trois initiatives, nous sommes fiers d'investir plus de 27,2 milliards de dollars pour qu'un plus grand nombre de Canadiens aient un chez-soi d'abord.**

Si l'on insiste sur l'initiative de Financement de la construction de logements :

- **L'offre doit suivre la demande, c'est pourquoi le Financement de la construction de logements locatifs favoriser la construction de logements locatifs partout au Canada.**
- **Cette initiative fournit des prêts jusqu'à la fin de 2027 afin de construire de 42 500 logements.**

Si l'on insiste sur le Fonds pour l'innovation en matière de logement locatif abordable :

- **Le logement abordable est au centre de la stratégie et, à mesure que nous construisons, renouvelons et réparons des unités de logement sûres et abordables pour les Canadiens, nous recherchons également des idées et des approches uniques pour soutenir l'évolution du secteur du logement abordable.**
- **Le Fonds d'innovation pour le logement abordable aidera à créer jusqu'à 4 000 nouveaux logements abordables sur cinq ans, tout en réduisant la dépendance à l'égard des subventions gouvernementales à long terme.**

Si l'on insiste sur le partenariat multilatéral sur le logement:

- **À ce jour, nous avons signé des accords avec douze provinces et territoires, représentant des investissements de 8,2 milliards de dollars dans le logement.**
- **Les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux sont les principaux partenaires du logement et partagent une responsabilité et des rôles complémentaires en matière de logement.**
- **C'est pourquoi nous travaillerons ensemble dans le cadre du Partenariat pour aider à rendre le logement abordable plus accessible, accessible et approprié dans le but d'aider les Canadiens à répondre à leurs besoins.**

SUBJECT

NATIONAL HOUSING CO-INVESTMENT FUND

ISSUE

What is the government doing to ensure housing is available for Canadians in need?

KEY FACTS

- **\$27.2B** for these three initiatives:
 - **\$13.2B** for new and improved supply under the federally-managed **National Housing Co-Investment Fund**. (**\$4.52 billion** in grants and **\$8.65 billion** in low-interest loans.)
 - As of September 30, 2019, there has been 95 approved applications issued for \$1,03 billion in requested loans and \$772.9 million in requested contributions for a total commitment of close to 64,700 new and repaired units.
 - **\$13.75B** for the **Rental Construction Financing initiative (RCFi)**
 - The initiative provides loans that will run from 2017 to 2027 for the construction of 42,500 rental units in communities across Canada.
 - Borrowers benefit from loans with terms of 10 years combined with up-front CMHC mortgage loan insurance.
 - As of September 30, 2019, CMHC committed \$4.3 billion under the RCFi to support the creation of 14,345 units, of which 9,608 will be affordable.
 - **\$200 million** over 5 years for the **Affordable Housing Innovation Fund**:
 - As of September 30, 2019, CMHC committed over \$95.3 million to support the creation of 8,032 units, of which 7,119 will be affordable.
 - Over 1,400 units currently under construction.

RESPONSE

- **The \$13.2 billion National Housing Co-Investment Fund is at the core of the strategy. From shelters to affordable homeownership, the Fund covers a broad range of housing needs.**
- **Through a combination of contributions and low-cost loans, this Fund will invest in the growth of livable communities and contribute to the resilience of the community housing sector.**
- **The National Housing Co-Investment Fund is expected to build up to 60,000 new homes and repair up to 240,000 units of existing affordable and community housing.**
- **The National Housing Co-Investment Fund will be delivered in tandem with \$13.75 billion Rental Construction Financing initiative and the \$200 million Affordable Housing Innovation Fund.**
- **Combined, these three initiatives represent an investment of over \$27.2 billion that will give more Canadians a place to call home.**

If pressed on the Rental Construction Financing initiative (RCFi):

- **Supply needs to follow demand. This is why the Rental Construction Financing initiative encourages the construction of rental housing where there is a need.**
- **The initiative provides loans that will run until 2027 for the construction of 42,500 rental units in communities across Canada.**

If pressed on the Affordable Housing Innovation Fund:

- **Affordable housing is at the center of the strategy and as we build, renew, and repair safe and affordable housing units for Canadians. We are also looking for unique ideas and approaches to support the evolution of the affordable housing sector.**
- **The Affordable Housing Innovation Fund will help create up to 4,000 new affordable units over five years while reducing reliance on long-term government subsidies.**

If pressed on the Federal/Provincial/Municipal Multilateral Partnership:

- **To date, we have signed agreements with twelve provinces and territories representing \$8.2 billion in housing investments.**
- **Federal, provincial and territorial governments are primary partners in housing and have a shared responsibility and complementary roles for housing.**
- **This is why we will work together under the Partnership to help make affordable housing more available, accessible and appropriate to help Canadians meet their needs.**

CONTEXTE

Fonds national de co-investissement pour le logement

Le Fonds national de co-investissement pour le logement de 13,2 milliards de dollars, créé et géré par le gouvernement fédéral, veillera à ce que les logements locatifs existants ne soient pas perdus en raison de leur délabrement et permettra de produire des logements abordables neufs très performants situés à proximité des soutiens et commodités nécessaires, allant des transports en commun et des emplois aux garderies, aux écoles et aux soins de santé. Ce Fonds est composé de 4,52 milliards de dollars en subventions et de 8,65 milliards de dollars en prêts à faible taux d'intérêt.

Le Fonds national de co-investissement pour le logement attirera des partenariats avec les provinces, les territoires, les municipalités, les organismes sans but lucratif, les coopératives et le secteur privé ainsi que leurs investissements pour cibler en priorité la construction de logements abordables et la préservation et le renouvellement du parc de logements abordables existants. Il aidera à accroître le nombre de places d'hébergement pour les survivants de situations de violence, de logements de transition avec services de soutien et de logements abordables et communautaires neufs et renouvelés, et à trouver des moyens de rendre l'accession à la propriété plus abordable. Le Fonds aidera aussi le Canada à atteindre ses buts en matière de changements climatiques et améliorera l'accessibilité du logement pour les personnes handicapées en faisant la promotion de la conception universelle et de la visitabilité. Le Fonds s'harmonisera avec les investissements publics dans la création d'emplois, le développement des compétences, le transport en commun, l'éducation de la petite enfance, les soins de santé et les infrastructures culturelles et récréatives. Lorsque le Fonds national de co-investissement pour le logement aura été établi, le gouvernement fédéral collaborera étroitement avec les provinces et les territoires pour veiller à ce que les investissements soient bien coordonnés et harmonisés.

Pour maximiser l'impact du Fonds, le gouvernement combinera également les contributions et les prêts au transfert des terrains fédéraux à des fournisseurs de logements abordables et communautaires. Au cours des dix prochaines années, des terrains fédéraux d'une valeur d'au plus de 200 millions de dollars seront transférés à des fournisseurs de logements pour encourager la création d'aménagements et de collectivités durables, accessibles et à mixité des revenus et des usages.

Financement de la construction de logements locatifs

Le Financement de la construction de logements locatifs offre des prêts à faible coût pour favoriser la construction de logements locatifs partout au Canada. Elle soutient les ensembles de logements durables dans les régions où des logements locatifs supplémentaires sont nécessaires. L'initiative s'accompagne d'une enveloppe totale de 13,75 milliards de dollars en prêts pour la construction de 42 500 logements et est en vigueur de 2017 jusqu'à la fin de 2027.

L'initiative vise les projets d'aménagement d'appartements standards pour occupation générale au Canada.

Tous les prêts comportent les caractéristiques suivantes :

- Terme de 10 ans (sans option de remboursement anticipé) et taux d'intérêt fixe établi à la première avance, pour atténuer l'incertitude entourant les périodes les plus risquées de l'aménagement.
- Période d'amortissement pouvant aller jusqu'à 50 ans et permettant de verser des mensualités hypothécaires moins élevées et d'assurer la viabilité à long terme.
- Assurance prêt hypothécaire de la SCHL en vigueur de la première avance à la fin de la période d'amortissement, pour simplifier le renouvellement du prêt. L'emprunteur n'a pas à acquitter la prime et n'a qu'à payer la TVP (le cas échéant).
- Prêt jusqu'à concurrence de 100 % des coûts pour des espaces résidentiels et d'au plus 75 % pour des espaces non résidentiels (selon la solidité du dossier).
- Remboursement des intérêts seulement, financé par le prêt, pendant la construction et jusqu'à l'obtention du permis d'occupation.
- Remboursement des intérêts seulement, payé par l'emprunteur, à partir de l'obtention du permis d'occupation jusqu'à 12 mois consécutifs de revenu brut effectif stable.

Fonds d'innovation pour le logement locatif abordable

Le Fonds d'innovation pour le logement abordable est un fonds de 200 millions de dollars qui jouera un rôle déterminant en créant la nouvelle génération de logements au Canada. L'objectif du Fonds est d'encourager de nouveaux modèles de financement et des techniques de construction novatrices dans le secteur du logement abordable. Le Fonds permettra :

- d'appuyer l'élaboration d'approches novatrices en matière de logement abordable;
- de bâtir des collectivités inclusives et accessibles;
- de participer à la lutte contre l'itinérance.

Le Fonds cherche des idées et des approches originales qui appuieront l'évolution du secteur du logement abordable. Dans le cadre de ce processus, nous estimons que le Fonds permettra de créer jusqu'à 4 000 logements abordables sur cinq ans et réduira la dépendance aux subventions gouvernementales à long terme.

Les projets admissibles au Fonds portent sur le logement abordable pour les propriétaires-occupants, les modèles de rénovation et le logement locatif abordable.

BACKGROUND

National Housing Co-Investment Fund

To ensure existing rental housing is not lost to disrepair and to develop new, high-performing affordable housing that is located close to necessary supports and amenities, from public transit and jobs to daycare, schools, and healthcare, the federal government is creating a \$13.2 billion federally-managed National Housing Co-Investment Fund. The National Housing Co-Investment Fund consists of \$4.52 billion in grants and \$8.65 billion in low-interest loans.

The National Housing Co-Investment Fund will attract partnerships with, and investments from the provinces and territories, municipalities, non-profits and co-operatives, and the private sector, to focus on new construction and the preservation and renewal of the existing affordable housing supply. The National Housing Co-Investment Fund will support more shelter spaces for survivors of family violence, transitional and supportive housing, new and renewed affordable and community housing, and ways of making homeownership more affordable. It will also support Canada's climate change goals, as well as improve accessibility of housing for people with disabilities, by promoting universal design and visitability. The National Housing Co-Investment Fund will also align with public investment in job creation, skills training, transit, early learning, health care, and cultural and recreational infrastructure. As the National Housing Co-Investment Fund is established the federal government will work closely with provinces and territories to ensure housing investments are well coordinated and aligned.

To maximize the impact of the Fund, the Government will also combine contributions and loans with the transfer of federal lands to affordable and community housing providers. Over the next 10 years, up to \$200 million in federal lands will be transferred to housing providers to encourage the development of sustainable, accessible, mixed-income, mixed-use developments and communities.

Rental Construction Financing Initiative

The Rental Construction Financing provides low-cost loans to encourage the construction of rental housing across Canada. It supports sustainable apartment projects in areas where there is a need for additional rental supply. The initiative has a total of \$13.75 billion in available loans for the construction of 42,500 units, and is open from 2017 to the end of 2027.

The initiative focuses on standard apartment projects in Canada with general occupants.

The loan offers:

- a 10-year term (closed to pre-payment) and a fixed interest rate locked in at first advance for certainty during the most risky periods of development
- up to a 50-year amortization period
- CMHC mortgage loan insurance that is effective from first draw and for the duration of the amortization period to simplify loan renewal. The borrower does not pay the premium, only the PST if applicable
- up to 100% loan to cost for residential space and up to 75% loan to cost for non-residential space (depending on the strength of the application)
- interest only payments financed by the loan during construction through to occupancy permit
- principal and interest payments are due after 12 months of stabilized effective gross income

Affordable Rental Housing Innovation Fund

The Affordable Housing Innovation Fund is a \$200 million fund that will be instrumental in creating the next generation of housing in Canada. The goal of the Innovation Fund is to encourage new funding models and innovative building techniques in the affordable housing sector. The Innovation Fund will:

- support the development of innovative approaches to affordable housing
- create inclusive and accessible communities
- contribute to the fight against homelessness

The Fund is looking for unique ideas and approaches that will support the evolution of the affordable housing sector. In the process, we anticipate that the Fund will help create up to 4,000 new affordable units over five years and reduce reliance on long-term government subsidies.

The Fund's scope of eligible projects includes affordable homeownership, retrofit models and affordable rental projects.

Prepared by Préparé par	Approved by Approuvé par	Lead Sector(s) Secteur responsable	Date/Docket Number Date/N° du fichier
Hugo P. Fontaine Parliamentary Affairs CMHC/ Affaires parlementaires, SCHL (613) 748-2895	Derek R. Antoine Manager/ Gestionnaire Parliamentary Affairs CMHC/ Affaires parlementaires, SCHL (613) 748-2455	Clients Solutions/ Solutions clients	November 14, 2019 QP190129