



Travailler ensemble
pour un monde meilleur

Logements à revenus mixtes destinés à la location

Une option éprouvée, pratique et évolutive qui tire parti des mesures incitatives des gouvernements et oriente le débat sur le logement au Canada

Étude d'EY Canada sur le logement

Avril 2024



En tirant parti d'une multitude de leviers politiques, nous pouvons offrir aux Canadiens des logements locatifs neufs abordables

- ▶ Le Canada est aux prises avec une pénurie de logements bien documentée. Les immeubles de logements locatifs, notamment de logements à revenus mixtes destinés à la location, construits en vertu de baux fonciers à long terme sur des terres publiques excédentaires conclus avec des promoteurs du secteur privé et sans but lucratif, pourraient bien être l'une des principales solutions à ce problème. Ces projets de construction de logements à revenus mixtes pourraient permettre d'accroître l'offre de logements neufs sur le marché et hors marché.
- ▶ En raison de l'évolution structurelle récente de l'économie de l'aménagement, il est de plus en plus difficile de construire des logements neufs au Canada. Ces difficultés sont particulièrement sérieuses lorsqu'il est question d'immeubles de logements destinés à la location.
- ▶ Les trois ordres de gouvernement au Canada disposent d'une variété de leviers politiques qu'ils peuvent actionner pour améliorer la viabilité des projets d'aménagement d'immeubles de logements locatifs, y compris les projets d'aménagement d'immeubles de logements à revenus mixtes destinés à la location.
- ▶ Ces leviers doivent être actionnés simultanément, puisqu'un seul d'entre eux ne suffira pas à influencer positivement sur la viabilité des nouveaux projets d'aménagement d'immeubles de logements à revenus mixtes destinés à la location.



Il est de notoriété publique que les Canadiens sont aux prises avec une pénurie structurelle de logements. Depuis le sommet atteint par l'offre de logements neufs dans les années 1970, peu d'efforts concertés ont été déployés afin d'accroître la capacité du marché à construire des logements neufs. Par conséquent, en raison de ces conditions imparfaites, l'offre d'unités locatives ne suffit plus à répondre à la demande excédentaire de logements.

L'incapacité de répondre à la demande élevée a créé des frictions au sein de l'écosystème de l'habitation et limité l'offre de logements neufs. Ultimement, ce déséquilibre a considérablement compromis l'abordabilité du logement.

La pensée créative, mais également des stratégies novatrices seront essentielles pour surmonter ces obstacles et offrir des logements neufs, et il faudra par ailleurs adopter une approche pratique complète de collaboration entre le secteur privé et tous les ordres de gouvernement.

Selon les équipes d'EY, les gouvernements doivent opter pour des solutions éprouvées et évolutives, qui consistent à utiliser de nombreux leviers politiques pour inciter le secteur privé à aménager des immeubles de logements à revenus mixtes destinés à la location. Nous sommes d'avis que, si les gouvernements actionnent convenablement les leviers politiques à leur disposition, il leur sera possible d'offrir des logements sur le marché et hors marché à un coût minime pour eux.

Les logements destinés à la location sont une composante importante de l'écosystème canadien de l'habitation. Les gouvernements, au moyen de terrains publics excédentaires, ont la possibilité d'offrir des options de logement locatif à revenus mixtes à des coûts minimes.

Peu importe l'approche choisie pour trouver une solution à la crise de l'abordabilité au Canada, les logements destinés à la location joueront un rôle crucial à ce chapitre. Les logements locatifs favorisent l'accessibilité au logement et constituent une solution de remplacement pour un nombre grandissant de Canadiens pour qui l'accession à la propriété constitue un défi, en raison de l'augmentation de la valeur foncière et des obstacles à l'obtention de prêts hypothécaires. En gardant cela à l'esprit, les gouvernements de tous ordres doivent élaborer des politiques qui favorisent l'aménagement de logements neufs destinés à la location.

De plus, l'aménagement de logements locatifs neufs permet d'offrir des unités locatives hors marché dans le cadre de projets de construction de logements locatifs à revenus mixtes. Selon nous, l'aménagement de logements destinés à la location à revenus mixtes constitue l'une des options les plus efficaces pour tirer parti de partenariats entre le secteur public et le secteur privé grâce auxquels des logements sur le marché et hors marché pourront être offerts. Cette solution évolutive et fiable permet de réduire au minimum les coûts pour les gouvernements, tout en les aidant à atteindre tout un éventail d'objectifs stratégiques.

- ✓ Les logements à revenus mixtes favorisent la création de collectivités diversifiées qui sont le reflet des villes canadiennes et, idéalement, permettent à des personnes de tous les horizons d'avoir accès à un logement dans un plus grand nombre de quartiers.
- ✓ Les promoteurs qui intègrent des logements à revenus mixtes dans leurs projets d'aménagement disposent de plus de souplesse pour respecter les clauses restrictives liées au service de la dette.
- ✓ Grâce à un modèle intégré, les projets de logements à revenus mixtes permettent d'offrir des logements hors marché qui pourront être exploités durablement à long terme grâce à une aide gouvernementale minime.
- ✓ Bien que la forme bâtie et la conception du projet puissent varier, les arguments en faveur de partenariats novateurs continuent de s'appliquer, et les gouvernements de tous ordres doivent en tenir compte.
- ✓ Qui plus est, l'aménagement de logements à revenus mixtes constitue un moyen efficace de favoriser et d'accélérer la construction d'un plus grand nombre de logements en collaboration avec des partenaires du secteur privé, à des coûts minimes pour les gouvernements.





En raison de l'évolution structurelle récente de l'économie de l'aménagement, l'activité d'octroi de permis de construction résidentielle a ralenti au Canada, y compris aux fins de la construction de nouveaux projets d'immeubles de logements locatifs, dont la viabilité semble compromise

Les promoteurs font face à l'heure actuelle à une véritable crise qui couve depuis trois ans au Canada. Les coûts de construction ont grimpé de plus de 50 %, les taux du financement conventionnel ont plus que doublé et les droits exigés par les gouvernements sur des marchés comme ceux de Vancouver et de Toronto ont augmenté, pour se chiffrer à plus de 25 % des coûts de construction budgétés.

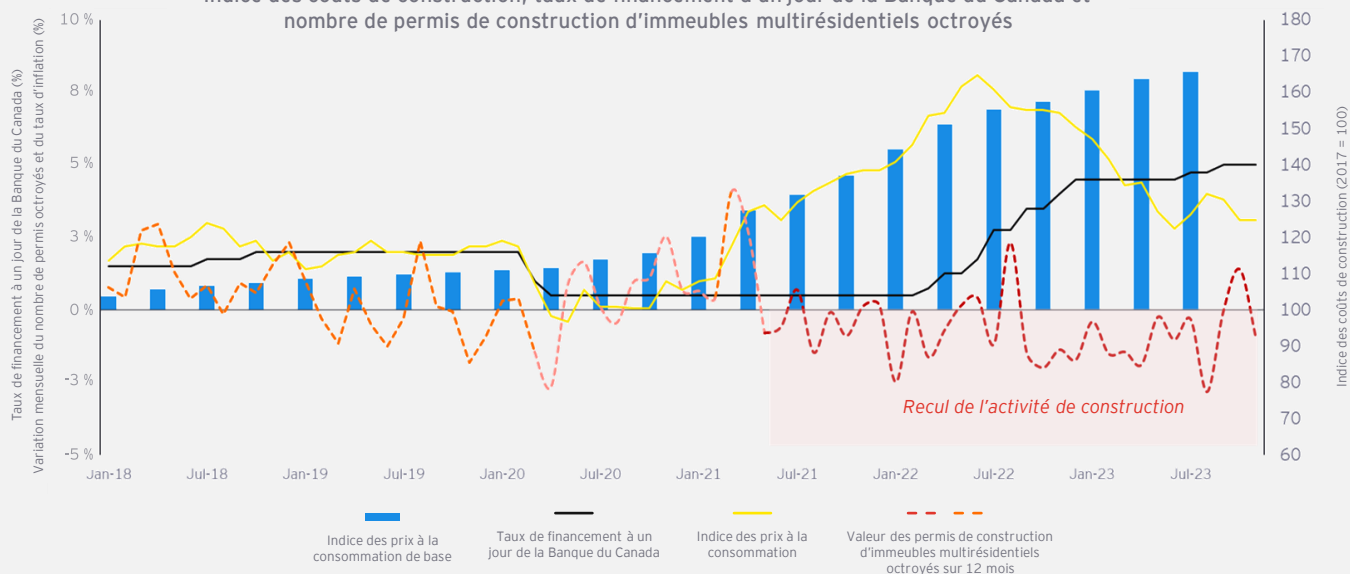
Parallèlement, la planification prend plus de temps et les approbations requises se font attendre, notamment à Toronto et à Vancouver. La diminution des rendements des promoteurs, attribuable à l'accroissement des coûts de financement, de construction et d'aménagement, a mis en péril la viabilité des nouveaux projets de construction de

logements multifamiliaux, de sorte que de nombreux promoteurs ont mis sur pause les nouveaux projets, ou les ont annulés, un résultat indésirable qui ne fait qu'aggraver la pénurie structurelle de logements neufs.

Les défis sont encore plus colossaux dans le cas des projets de construction de logements locatifs, étant donné que, pour satisfaire aux besoins de financement, les apports initiaux en capitaux de la part des promoteurs doivent être de plus en plus importants, puisque ces projets ne génèrent des revenus que de nombreuses années suivant l'acquisition du terrain. Les défis liés à la viabilité ne sont qu'exacerbés par la nécessité d'inclure des logements abordables dans les projets à revenus mixtes.

4

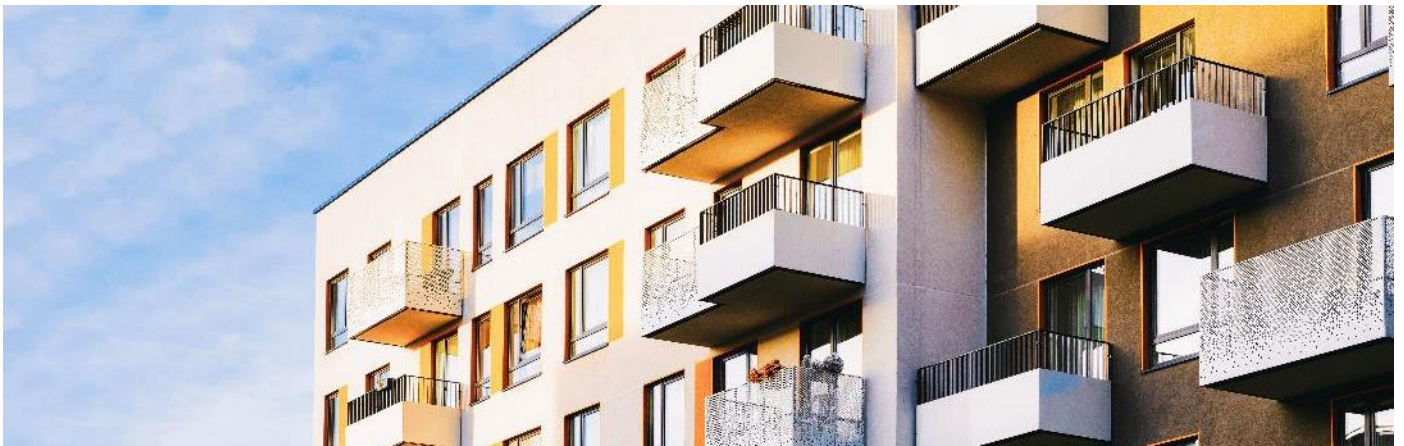
Indice des coûts de construction, taux de financement à un jour de la Banque du Canada et nombre de permis de construction d'immeubles multirésidentiels octroyés



Les trois ordres de gouvernement ont à leur disposition divers leviers politiques. Il faudrait qu'ils les actionnent simultanément pour en tirer le maximum

Pour que les promoteurs de projets de construction d'immeubles de logements locatifs neufs puissent relever les défis liés à la viabilité de ces projets, il faudra la collaboration et l'engagement des trois ordres de gouvernement, qui ont à leur disposition un éventail de leviers politiques qui peuvent inciter le secteur privé à réaliser des projets de construction d'immeubles de logements locatifs à revenus mixtes.

Les gouvernements ont récemment commencé à manifester leur appui à l'atteinte de ces objectifs en apportant des changements majeurs aux politiques. Toutefois, pour véritablement relever les défis liés à la viabilité des projets de construction de logements locatifs et tirer le maximum de chaque levier politique, les gouvernements devront actionner simultanément nombre de ces leviers. En superposant ces leviers, les gouvernements ont la possibilité d'augmenter considérablement le niveau de soutien du secteur public aux nouveaux projets de construction d'immeubles de logements locatifs à revenus mixtes, et, donc, d'accroître non seulement l'offre de logements locatifs neufs à revenus mixtes, mais également l'offre de logements locatifs hors marché à un coût minime pour eux.



Pour comprendre l'incidence des leviers politiques qui peuvent être actionnés, il faut examiner la manière dont chacun d'eux influera sur les prévisions de flux de trésorerie d'un promoteur du secteur privé. Bien qu'il ne soit pas possible d'examiner l'éventail complet des leviers qui sont potentiellement à la disposition des gouvernements à l'heure actuelle, nous sommes d'avis que les mesures suivantes sont essentielles pour l'accroissement du soutien du secteur public aux projets de construction d'immeubles de logements locatifs au taux du marché et d'immeubles de logements locatifs à revenus mixtes :

01

BAUX FONCIERS SUR DES TERRES PUBLIQUES

Tous les ordres de gouvernement détiennent des actifs immobiliers, y compris de nombreux terrains sous-utilisés ou excédentaires qui pourraient servir à des fins de construction de logements abordables. Plutôt que de céder ces sites par le biais de la vente d'une propriété inconditionnelle, de nombreux gouvernements concluent à l'heure actuelle des baux fonciers à long terme (99 ans) lorsqu'ils offrent ces terrains sur le marché, ce qui leur permet de conserver la propriété publique de l'actif. Dans de telles situations, les gouvernements tiennent compte des besoins en programmes de logements abordables, en offrant effectivement le terrain à un coût de location minime à un promoteur partenaire en échange de la fourniture de logements abordables neufs.

02

PROGRAMMES DE FINANCEMENT ET ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE À BAS COÛT DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUE ET DE LOGEMENT (SCHL)

La SCHL offre deux programmes principaux à l'appui de la construction de logements neufs destinés à la location : l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs et l'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs d'APH Select. Bien que ces programmes aient des applications différentes, ils offrent dans l'ensemble aux promoteurs des modalités de prêt avantageuses, y compris des taux d'emprunt plus bas, des ratios prêt-coût plus élevés, un ratio du service de la dette moindre et des périodes d'amortissement pouvant atteindre 50 ans.

L'Initiative Financement de la construction de logements locatifs diffère de l'assurance prêt hypothécaire pour immeubles locatifs d'APH Select en ce qu'un projet peut être admissible à l'assurance prêt hypothécaire d'APH Select même si le critère d'abordabilité n'est pas respecté. Les projets peuvent être admissibles s'ils respectent uniquement le critère environnemental et le critère d'accessibilité. Pour cette raison, l'assurance prêt hypothécaire d'APH Select peut être utile dans le cas d'un projet destiné uniquement au marché. En revanche, pour être admissible à l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs, un projet doit respecter certains critères d'abordabilité.

03

RENONCIATION AUX FRAIS PAR LA SCHL

Des frais d'administration s'appliquent à tous les programmes de financement de la SCHL. Bien que ces frais soient relativement bas en comparaison des budgets des projets, en y renonçant, la SCHL pourrait être en mesure de garantir la viabilité de nombreux projets de construction d'immeubles locatifs.

04

ÉLIMINATION DE LA TPS ET DE LA TVH

Jusqu'à tout récemment, les taxes de vente fédérales et provinciales s'appliquaient aux projets de construction de logements locatifs neufs. La nouvelle loi fédérale adoptée en septembre 2023 visait à servir d'incitatif à la construction de logements locatifs neufs en supprimant la TPS qui s'applique à ceux-ci. Parallèlement, certaines provinces ont emboîté le pas, en renonçant à la TVH sur les logements locatifs neufs.

05

AMÉLIORATION DES DÉLAIS D'APPROBATION DES PROJETS

Les délais d'approbation ont un coût élevé pour tous les projets de construction, mais tout particulièrement pour les projets de construction de logements locatifs. Dans le cas de tous ces projets, les apports initiaux en capitaux sont très élevés. Par ailleurs, ces projets ne génèrent pas de revenus jusqu'au moment où les logements sont occupés.

La lourdeur administrative a longtemps été considérée comme un obstacle à l'accroissement de l'offre. Les stratégies visant à accélérer le processus d'approbation comptent parmi les plus puissants leviers auxquels les gouvernements provinciaux et les administrations municipales peuvent avoir recours. Récemment, l'Ontario a proposé l'adoption d'une loi visant à accélérer les procédures d'approbation en obligeant les municipalités à prendre une décision sur une demande dans les délais prescrits par la loi une fois que la demande a été déposée (projet de loi 108). Toutefois, en l'absence de collaboration de la part des services de planification des municipalités, cette loi n'a eu qu'une incidence minime sur les délais d'approbation réels.



06

TECHNIQUES DE CONSTRUCTION DE RECHANGE (P. EX., EN BOIS MASSIF)

Au cours des trois dernières années, le coût des matériaux de construction traditionnels a rapidement augmenté. Du fait de cette augmentation, ainsi que de la pression continue exercée sur le secteur de la construction pour qu'il réduise son incidence environnementale, les techniques et matériaux de construction de rechange, qui permettent de réduire les coûts globaux des projets, ont suscité de plus en plus d'intérêt.

Les gouvernements provinciaux se doivent de modifier les codes du bâtiment pour autoriser d'autres techniques de construction, y compris des matériaux de rechange, comme le bois massif, le gouvernement de l'Ontario ayant récemment modifié le code du bâtiment pour qu'il autorise la construction en bois d'œuvre massif de bâtiments d'au plus 12 étages et ayant élargi l'utilisation de techniques modernes de construction, comme la construction d'habitations modulaires.

07

RÉDUCTION DES TAXES FONCIÈRES POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS NEUFS

Le gouvernement de l'Ontario a proposé, dans son plus récent budget, d'habiliter les municipalités à proposer des taux d'imposition foncière réduits sur les nouveaux immeubles locatifs multirésidentiels. Comme les taxes foncières municipales constituent souvent le principal coût d'exploitation pour les exploitants d'immeubles locatifs, notamment dans le cas des nouveaux projets, la réduction du taux d'imposition foncière pour les immeubles locatifs multirésidentiels permettrait d'améliorer la viabilité des nouveaux projets de construction de logements locatifs.

08

PRIME DE DENSITÉ POUR LES PROJETS D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS LOCATIFS

Dans certaines provinces, les municipalités peuvent adopter des règlements de zonage favorisant les immeubles de logements locatifs qui autorisent le zonage de plein droit pour les projets d'immeubles de logements locatifs dont la densité est plus grande que celle des projets de logements en copropriété. La Ville de Vancouver a notamment adopté récemment des règlements de zonage qui autorisent le zonage de plein droit pour des projets d'immeubles de six étages situés sur certaines routes principales, alors qu'auparavant, seuls les immeubles de logements en copropriété de quatre étages étaient permis de plein droit. Bien qu'il ne s'agisse que d'une initiative de peu d'envergure, la même logique pourrait s'appliquer à des projets bien plus importants. Et puisque les municipalités relèvent des provinces, il serait primordial que les deux ordres de gouvernement collaborent.

09

RENONCIATION AUX FRAIS D'AMÉNAGEMENT ET AUX TAXES FONCIÈRES POUR LES LOGEMENTS ABORDABLES

Parmi les mesures incitatives les plus courantes, mentionnons l'allègement de la taxe foncière municipale ou la renonciation aux frais d'aménagement pour les logements abordables. Par exemple, le programme Portes ouvertes Toronto et le programme *Rental Incentive* de la Ville de Vancouver offrent ce type de mesure incitative à l'aménagement pour promouvoir la création de logements. La réduction des frais a une incidence sur le coût initial d'aménagement de ces projets et les coûts d'exploitation courants.

10

RÉDUCTION DES FRAIS D'AMÉNAGEMENT POUR LES LOGEMENTS LOUÉS AU TAUX DU MARCHÉ

En plus de renoncer aux taxes municipales d'aménagement pour les logements abordables, les municipalités pourraient favoriser davantage l'aménagement de logements locatifs à revenus mixtes en réduisant les frais d'aménagement pour les logements loués au taux du marché. En réduisant les frais initiaux d'aménagement, il serait possible d'inclure un plus grand nombre de logements hors marché dans les projets d'immeubles de logements à revenus mixtes tout en préservant la viabilité du projet.



Possibilité sur le marché

Grâce à un outil personnalisé pro forma, qui permet de visualiser le concept d'un projet de 300 logements à Toronto, il est possible de mieux comprendre l'incidence de ces leviers sur l'aménagement de nouveaux logements locatifs à revenus mixtes.

Chaque promoteur a recours à divers indicateurs pour évaluer des projets de construction de logements locatifs et établit des seuils de rendement distincts qui doivent être atteints pour qu'un projet soit viable. Si un promoteur détermine qu'il ne peut atteindre le seuil de rendement voulu, il peut décider d'annuler ou de reporter le projet jusqu'à ce que les conditions de marché soient plus favorables.

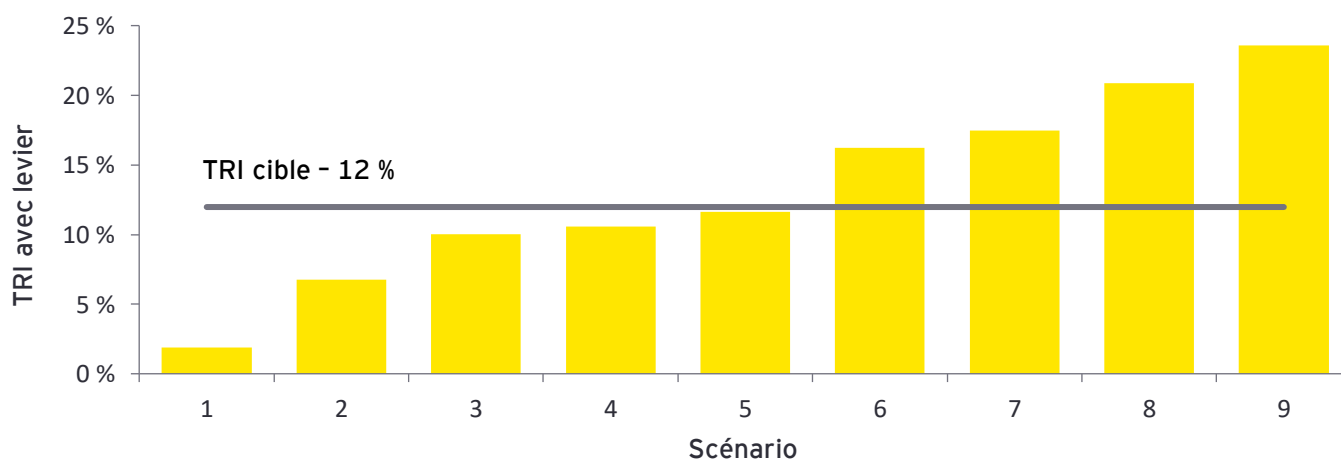
Le taux de rendement interne (TRI) est l'un des indicateurs les plus utilisés pour évaluer un projet. C'est un indicateur clé de la rentabilité d'un projet. Bien que le seuil de TRI précis requis par les promoteurs puisse varier, le TRI moyen du secteur se situe dans une fourchette d'environ 12 % à 15 %¹. Si ce seuil semble pouvoir être atteint pour un projet potentiel, ce dernier est présumé viable.

Ainsi, nous pouvons démontrer que les leviers susmentionnés ont une incidence sur les projections

financières d'un promoteur et, par conséquent, sur la viabilité d'un projet. Un projet de construction de logements locatifs destinés au marché uniquement est analysé ci-après en fonction de divers scénarios.

Comme il a été mentionné, même pour les projets dont la totalité des logements sont loués aux taux de location du marché, il n'est pas possible de dépasser les seuils de viabilité types sans l'aide des gouvernements. Même si les gouvernements décidaient de renoncer à la TVH et à la TPS, que la SCHL cessait d'imposer des frais d'administration sur le financement à bas coût, que les délais d'approbation étaient plus courts et que des méthodes de construction modernes étaient adoptées, un promoteur du secteur privé continuerait de considérer le projet comme étant irréalisable. Ce n'est que lorsqu'une multitude de leviers sont actionnés que notre projet hypothétique de logements destinés au marché pourra atteindre le seuil cible de rendement et devenir financièrement viable².

Viabilité d'un projet de logements locatifs destinés au marché selon divers scénarios



Scénario	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Leviers gouvernementaux									
Montant non perçu de la TPS et de la TVH	N	O	O	O	O	O	O	O	O
Applicables à l'APH Select	N	N	O	O	O	O	O	O	O
Frais auxquels la SCHL a renoncé	N	N	N	O	O	O	O	O	O
Nombre d'approbations obtenues par voie du processus en accéléré	N	N	N	N	O	O	O	O	O
Autres méthodes de construction	N	N	N	N	N	O	O	O	O
Réduction de la taxe foncière	N	N	N	N	N	N	O	O	O
Prime à la densité (augmentation de plus de 25 % de la superficie brute)	N	N	N	N	N	N	N	O	O
Coûts d'aménagement réduits pour les logements destinés au marché (50 %)	N	N	N	N	N	N	N	N	O

1 = Selon l'Enquête sur la construction de logements locatifs au Canada réalisée conjointement par EY et la SCHL

Dans le cas des projets d'immeubles de logements locatifs à revenus mixtes, le besoin d'aide gouvernementale est encore plus grand. En actionnant simultanément de multiples leviers politiques, les gouvernements sont en mesure d'accélérer la livraison de logements destinés au marché et hors marché à un coût minime.

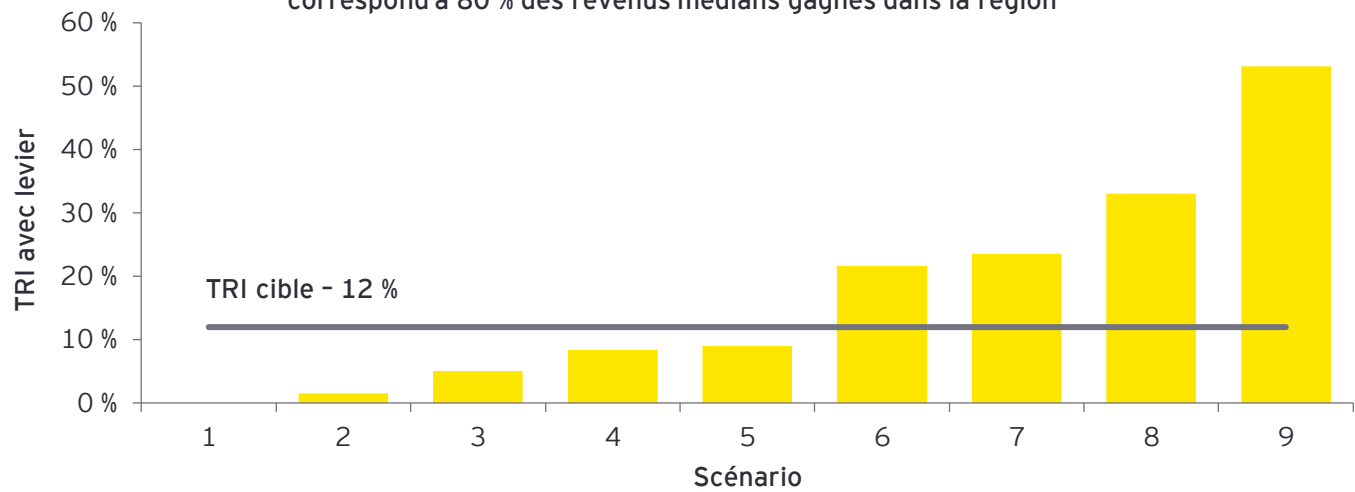
Les gouvernements qui cherchent à accroître l'offre de logements locatifs, notamment de logements hors marché dans le cadre de projets d'aménagement d'immeubles à revenus mixtes, peuvent y parvenir en offrant des terrains publics excédentaires aux promoteurs au moyen de baux fonciers à long terme. Ces baux pourraient contenir des modalités exigeant l'inclusion de logements abordables. Par conséquent, le coût du terrain serait effectivement ramené à un montant nominal.

Cependant, même si les coûts liés au terrain sont moins élevés, et en l'absence d'aide gouvernementale additionnelle, la faisabilité des projets d'aménagement d'immeubles locatifs à revenus mixtes est grandement mise en péril. Donc, en mettant en œuvre simultanément de multiples mesures politiques, les gouvernements peuvent soutenir ces projets d'immeubles à revenus mixtes et ainsi améliorer leur viabilité.

Pour illustrer ce point, examinons le scénario d'un bail foncier à bas coût en vertu duquel 20 % des logements seront offerts à un prix abordable. Dans cet exemple, nous avons présumé qu'un prix abordable correspond à 30 % des revenus médians gagnés dans la région. Comme il a été mentionné, même dans le cas d'un scénario selon lequel les coûts liés au terrain sont négligeables, un promoteur du secteur privé aura de la difficulté à atteindre le seuil de rendement cible si les gouvernements ne mettent pas en œuvre plusieurs mesures incitatives.

En imposant l'inclusion de logements abordables dans les modalités des baux fonciers, les gouvernements peuvent faire en sorte qu'un plus grand nombre de logements locatifs hors marché soient disponibles. Toutefois, ce ne sera possible que si un large éventail de leviers politiques sont actionnés simultanément.

Viabilité d'un projet de logements locatifs dont le prix de 20 % des logements correspond à 80 % des revenus médians gagnés dans la région



	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Leviers gouvernementaux									
Baux fonciers	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Montant non perçu de la TPS et de la TVH	N	O	O	O	O	O	O	O	O
Programme de prêts pour la construction d'appartements	N	N	O	O	O	O	O	O	O
Coûts d'aménagement et taxes provinciales non perçues (logements abordables)	N	N	N	O	O	O	O	O	O
Nombre d'approbations obtenues par voie du processus accéléré	N	N	N	N	O	O	O	O	O
Autres méthodes de construction	N	N	N	N	N	O	O	O	O
Réduction de la taxe foncière	N	N	N	N	N	N	O	O	O
Prime de densité (augmentation de + de 25 % de la superficie brute)	N	N	N	N	N	N	N	O	O
Coûts d'aménagement réduits pour les logements destinés au marché	N	N	N	N	N	N	N	N	O

Même si les gouvernements sont en mesure de favoriser l'aménagement de logements locatifs hors marché en concluant des baux fonciers avec des promoteurs du secteur privé, il y a une limite au nombre de logements abordables qui peuvent être raisonnablement offerts dans le cadre d'un projet.

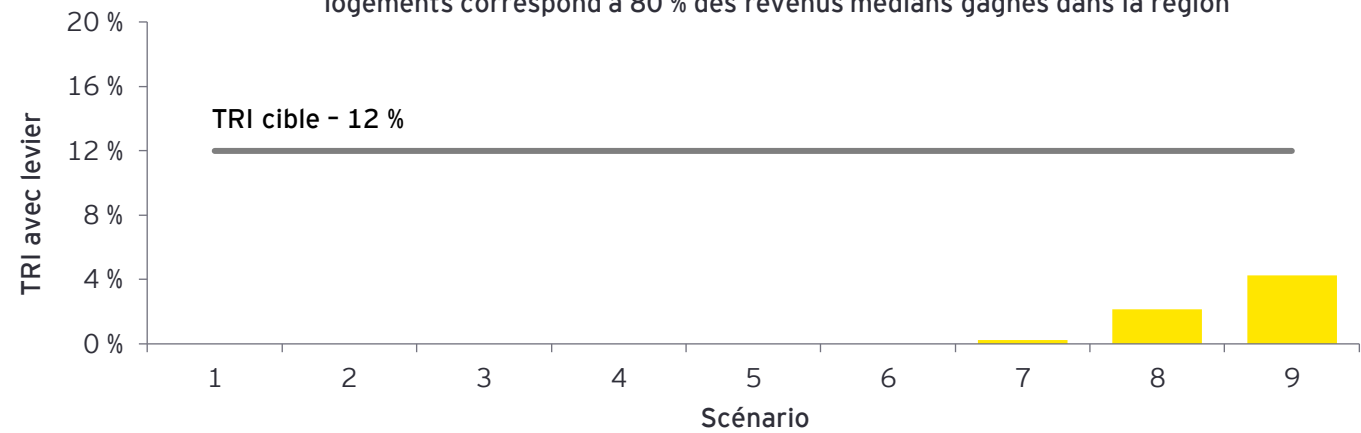
Bien que les gouvernements soient en mesure d'élargir l'offre de logements locatifs destinés au marché et hors marché en concluant des baux fonciers sur des terrains excédentaires avec des promoteurs du secteur privé, pour ne pas compromettre la faisabilité d'un projet, il faudra limiter la quantité exigée de logements abordables qui seront offerts, peu importe le nombre de mesures politiques mises en œuvre.

En examinant le projet hypothétique d'immeubles de logements à revenus mixtes susmentionné, mais en présumant que 50 % des logements seront être offerts à un prix correspondant à au plus 30 % des revenus médians gagnés dans la région, nous constatons qu'aucune combinaison de mesures politiques ne pourrait faire en sorte que ce projet soit financièrement viable². Dans un tel scénario, les revenus tirés des logements au prix du marché ne suffisent pas à financer adéquatement les logements hors marché, de sorte que, au chapitre de la rentabilité, le projet n'atteint pas les seuils de viabilité établis par les promoteurs du secteur privé, même s'ils reçoivent une aide gouvernementale substantielle.

Pour que les promoteurs du secteur privé puissent considérer ces types de projet comme étant réalisables, il faudrait que les gouvernements offrent des capitaux ou du financement de fonctionnement additionnels.



Viabilité d'un projet de construction de logements locatifs dont le prix de 50 % des logements correspond à 80 % des revenus médians gagnés dans la région



	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Leviers gouvernementaux									
Baux fonciers	O	O	O	O	O	O	O	O	O
Montant non perçu de la TPS et de la TVH	N	O	O	O	O	O	O	O	O
ACLP	N	N	O	O	O	O	O	O	O
Coûts d'aménagement et taxe foncière non perçus (logements abordables)	N	N	N	O	O	O	O	O	O
Nombre d'approbations obtenues par voie du processus en accéléré	N	N	N	N	O	O	O	O	O
Autres méthodes de construction	N	N	N	N	N	O	O	O	O
Réduction de la taxe foncière	N	N	N	N	N	N	O	O	O
Prime de densité (augmentation de + de 25 % de la superficie brute)	N	N	N	N	N	N	N	O	O
Coûts d'aménagement réduits pour les logements destinés au marché	N	N	N	N	N	N	N	N	O

Principaux points à retenir



01

En concluant des baux fonciers à long terme conclus avec des promoteurs du secteur privé sans but lucratif, les gouvernements de tous ordres peuvent utiliser des terrains publics excédentaires pour la construction de logements locatifs destinés au marché et hors marché afin de contrer la pénurie grandissante de logements au Canada.

02

Pour tirer pleinement parti des avantages offerts par ces projets de construction d'immeubles de logements locatifs à revenus mixtes, les trois ordres de gouvernement devront travailler de concert et actionner simultanément une panoplie de leviers politiques pour que les promoteurs de ces projets puissent composer avec les difficultés économiques grandissantes associées à l'aménagement de nouveaux projets de logements locatifs.

03

Même en présence d'une aide substantielle de la part des trois ordres de gouvernement, il faudra limiter la quantité de logements abordables exigés dans le cadre des projets d'immeubles de logements locatifs à revenus mixtes avant de demander des capitaux ou un soutien au fonctionnement additionnels pour favoriser la viabilité des projets.



1. Selon l'Enquête sur la construction de logements locatifs au Canada réalisée conjointement par EY et la SCHL.
2. Le test simplifié visant à déterminer la viabilité d'un projet ne tient compte que du TRI cible d'un promoteur. Cependant, pour être admissibles aux programmes de financement de la SCHL, les projets doivent atteindre la cible en matière de ratio du service de la dette pendant la phase d'exploitation. Dans bien des scénarios selon lesquels 50 % des logements doivent être abordables, il pourrait être difficile d'atteindre les cibles de la SCHL, ce qui aura une incidence encore plus grande sur la viabilité des projets

EY | Travailler ensemble pour un monde meilleur

La raison d'être d'EY est de contribuer à un monde meilleur, en créant de la valeur à long terme pour ses clients, pour ses gens et pour la société, et en renforçant la confiance à l'égard des marchés financiers.

Les équipes diversifiées d'EY, réparties dans plus de 150 pays, renforcent la confiance grâce à l'assurance que leur permettent d'offrir les données et la technologie, et aident les clients à croître, à se transformer et à exercer leurs activités.

Que ce soit dans le cadre de leurs services de certification, de consultation, de stratégie, de fiscalité, ou encore de leurs services transactionnels ou juridiques, les équipes d'EY posent de meilleures questions pour trouver de nouvelles réponses aux enjeux complexes du monde d'aujourd'hui.

EY désigne l'organisation mondiale des sociétés membres d'Ernst & Young Global Limited et peut désigner une ou plusieurs de ces sociétés membres, lesquelles sont toutes des entités juridiques distinctes. Ernst & Young Global Limited, société à responsabilité limitée par garanties du Royaume-Uni, ne fournit aucun service aux clients. Des renseignements sur la façon dont EY collecte et utilise les données à caractère personnel ainsi qu'une description des droits individuels conférés par la réglementation en matière de protection des données sont disponibles sur le site ey.com/fr_ca/privacy-statement. Les sociétés EY ne pratiquent pas le droit là où la loi le leur interdit. Pour en savoir davantage sur notre organisation, visitez le site ey.com.

© 2024 Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. Tous droits réservés.
Société membre d'Ernst & Young Global Limited.

4539095
DE 0000

La présente publication ne fournit que des renseignements sommaires, à jour à la date de publication seulement et à des fins d'information générale uniquement. Elle ne doit pas être considérée comme exhaustive et ne peut remplacer des conseils professionnels. Avant d'agir relativement aux questions abordées, communiquez avec EY ou un autre conseiller professionnel pour en discuter dans le cadre de votre situation personnelle. Nous déclinons toute responsabilité à l'égard des pertes ou dommages subis à la suite de l'utilisation des renseignements contenus dans la présente publication.

ey.com/ca/fr

