



Follow-up Question 3:

Senator Joan Kingston: I am wanting to go back again to talk about what Senator Loffreda started with, and that is the Apartment Construction Loan Program. I'm mostly interested in the affordability piece. This whole housing strategy was meant to support that. You have talked about tight margins, and you have talked about an aspect of affordability, but what are we talking here? How much will the rents be? How much would you have to make as a household income, for instance, for it to be below 30% of what you bring in?

Nadine Leblanc, Interim Chief Financial Officer and Senior Vice-President, Policy, Canada Mortgage and Housing Corporation: The Apartment Construction Loan Program does target medium-income populations, so think about the \$60,000 to \$80,000 income level. The project itself has to render approximately 30% of units to be affordable. But we do lock it up for the period of the loan and monitor that over time. The period of the loan can vary, up to 50 years.

Lisa Williams, Senior Vice-President, Housing Programs, Canada Mortgage and Housing Corporation: Thank you. If I may, that's our requirement. We are seeing affordability coming in even beyond that. There are some non-profit groups that come in and offer deeper levels of affordability, and through the Apartment Construction Loan Program, it is not necessarily as easy, but often we see them coming through our Affordable Housing Fund, which has contribution elements to it as well. The Affordable Housing Fund is really targeting that lower end but also the non-profit groups who are really driven to provide that.

Senator Kingston: Are you saying the two programs work together?

Ms. Williams: No. They are separate programs, but one has a contribution element to it. The Apartment Construction Loan Program does not. It is a pure loan program. We only provide loans to builders, but the Affordable Housing Fund has a contribution component as well as a loan component. Often we will take some of the contributions to support a deeper level of affordability in those properties.

Senator Kingston: Do you have any kind of written description of what you just said?

Ms. Williams: I am sure we do. I know the programs are outlined on the website and some of the requirements on that.

Senator Kingston: If you could provide something that describes what you just did in terms of having more affordability, that would be great.

Ms. Williams: Sure.

.....



Response 3:

- The Affordable Housing Fund (AHF) provides capital to partnered organizations for new affordable housing and the renovation and repair of existing affordable and community housing. Funds are provided as low-interest and/or forgivable loans and contributions. The AHF focuses on developing affordable energy efficient, accessible and socially inclusive housing.
- The *New Construction* option provides low-interest loans and forgivable loans (contributions) to build new affordable housing, whereas the *Renovation* option provides low-interest loans and contributions to renovate and repair affordable and community housing.
- For both options:
 - proponents may apply for a loan when larger sums of money are required; the loan provides long-term, low-interest terms and is repaid on a monthly schedule within a specific period
 - proponents may apply for contribution funding when they need a top-up to close funding gaps; contributions are non-repayable
 - projects must meet minimum affordability requirements
- The affordability target for the AHF is that 30% of units have rents less than 80% of the median market rent. To date, the program has achieved deeper affordability than the target, with units that meet the AHF affordability criteria at 70% of median market rent.
- Based on data collected at the time of application, the average monthly rent of new units that are under 80% median market rent is expected to be \$704. The average rent would be affordable to households with a before-tax income of \$28,160 per year.
- The Apartment Construction Loan Program (ACLPL) offers low-cost loans encouraging the construction of sustainable rental apartment projects across Canada. The ACLPL is designed to provide this low-cost funding during the riskiest phase of product development of rental apartments. The program focuses on standard rental apartment projects with general occupants where there is a need for additional rental housing supply.
- Proponents must meet and maintain one of the following affordability requirements for at least 10 years:
 1. At least 20% of units must have rents below 30% of the median total income of all families for the area and the total residential rental income must be at least 10% below its gross achievable residential income.
 2. The proposal has been approved under another affordable housing program or initiative from any level of government, such as capital grants, municipal concessions or expedited planning processing.



- Based on data collected at the time of application, the average monthly rent of new units that are affordable to median-income families is expected to be \$1,440. The average rent would be affordable to households with a before-tax income of \$57,600 per year.



Question de Suivi 3 :

La sénatrice Joan Kingston : Je veux revenir encore une fois sur le sujet abordé par le sénateur Loffreda, c'est-à-dire le Programme de prêts pour la construction d'appartements. Je m'intéresse surtout à la question de l'abordabilité. Toute la stratégie en matière de logement a été conçue à cette fin.

Vous avez parlé de marges serrées et vous avez parlé d'un aspect de l'abordabilité, mais de quoi parlons-nous ici? À combien s'élèveront les loyers? Combien d'argent devrait gagner un ménage, par exemple, pour que le coût du logement soit inférieur à 30 % de son revenu?

Nadine Leblanc, cheffe des finances intérimaire et première vice-présidente, Politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement : Le Programme de prêts pour la construction d'appartements cible les populations à revenus moyens, c'est-à-dire les revenus entre 60 000 et 80 000 \$. Environ 30 % des logements du projet doivent être abordables. Mais nous bloquons ce taux pour la durée du prêt et nous assurons un suivi au fil du temps. La période d'amortissement peut varier et atteindre 50 ans.

Lisa Williams, première vice-présidente, Programmes de logement, Société canadienne d'hypothèques et de logement : Merci. Si vous le permettez, j'ajouterais que c'est ce que nous exigeons. Nous constatons que des possibilités encore plus abordables voient le jour. Certaines organisations à but non lucratif offrent une abordabilité accrue. Par le biais du Programme de prêts pour la construction d'appartements, ce n'est pas nécessairement aussi facile, mais ils se servent souvent de notre Fonds pour le logement abordable, qui comporte aussi un volet de contributions. Le Fonds pour le logement abordable s'adresse vraiment aux ménages dont les revenus sont les plus modestes, mais aussi aux organisations à but non lucratif qui sont vraiment motivées à offrir ce type de logement.

La sénatrice Kingston : Est-ce que les deux programmes sont interreliés?

Mme Williams : Non, ce sont des programmes distincts, mais l'un d'entre eux comporte un volet de contributions. Ce n'est pas le cas du Programme de prêts pour la construction d'appartements, qui offre seulement des prêts. Nous accordons seulement des prêts aux constructeurs, mais le Fonds pour le logement abordable comporte un volet de contributions ainsi qu'un volet de prêts. Souvent, nous prenons une partie des contributions pour rendre ces logements encore plus abordables.

La sénatrice Kingston : Avez-vous une description écrite de ce que vous venez de dire?

Mme Williams : Je suis certaine que oui. Je sais que les programmes et certaines de leurs exigences sont décrits sur le site Web.

La sénatrice Kingston : Si vous pouviez nous fournir une description de ce que vous venez de dire pour rendre les logements plus abordables, ce serait formidable.



Mme Williams : D'accord.

.....

Réponse 3 :

- Le Fonds pour le logement abordable (FLA) fournit du financement aux organismes partenaires pour la construction de logements abordables et la rénovation et la réparation de logements abordables et communautaires. Les fonds sont fournis sous forme de prêts à faible taux d'intérêt ou de prêts-subventions et de contributions. Le FLA met l'accent sur l'aménagement de logements abordables, écoénergétiques et accessibles et socialement inclusifs.
- Le volet de *construction* offre des prêts à faible taux d'intérêt et des prêts-subventions (contributions) pour la construction de logements abordables. Le volet de *rénovation*, pour sa part, offre des prêts à faible taux d'intérêt et des contributions pour la rénovation et la réparation de logements abordables et communautaires.
- Pour les deux options :
 - les proposant peuvent demander un prêt lorsque des sommes d'argent plus importantes sont requises; le prêt offre des modalités à long terme à faible taux d'intérêt et est remboursé mensuellement sur une période déterminée;
 - les proposant peuvent présenter une demande de financement sous forme de contribution lorsqu'ils ont besoin d'un financement complémentaire pour combler les insuffisances de financement; les contributions ne sont pas remboursables;
 - les ensembles résidentiels doivent respecter les exigences minimales en matière d'abordabilité.
- La cible d'abordabilité du FLA vise à ce que 30 % des logements aient des loyers inférieurs à 80 % du loyer médian du marché. À ce jour, l'abordabilité des logements dans le cadre du programme a dépassé la cible. Les loyers des logements qui répondent aux critères d'abordabilité du FLA s'établissent à 70 % du loyer médian du marché.
- Selon les données recueillies au moment de la demande, le loyer mensuel moyen des logements neufs dont le loyer est inférieur à 80 % du loyer médian du marché devrait être de 704 \$. Le loyer moyen serait abordable pour les ménages dont le revenu avant impôt est de 28 160 \$ par année.
- Le Programme de prêts pour la construction d'appartements propose des prêts à faible coût qui encouragent la construction d'appartements locatifs durables partout au Canada. Le Programme est conçu pour offrir ce financement à faible coût pendant la phase la plus risquée de l'aménagement d'appartements locatifs. Le programme met l'accent sur les ensembles d'appartements locatifs standard, pour occupation générale, dans des endroits où l'on a besoin d'accroître l'offre de logements locatifs.



- Les proposant doivent satisfaire à l'une des exigences suivantes en matière d'abordabilité, et ce, pendant au moins 10 ans :
 1. Le loyer d'au moins 20 % des logements doit être inférieur à 30 % du revenu total médian des familles dans le secteur. De plus, le revenu locatif résidentiel total doit être inférieur d'au moins 10 % au revenu résidentiel brut réalisable.
 2. La proposition a été approuvée dans le cadre d'un autre programme ou d'une autre initiative de logement abordable par n'importe quel ordre de gouvernement. Il peut s'agir, par exemple, de subventions d'immobilisations, de concessions municipales ou d'un processus de planification accéléré.
- Selon les données recueillies au moment de la demande, le loyer mensuel moyen des logements neufs qui sont abordables pour les familles à revenu médian devrait être de 1 440 \$. Le loyer moyen serait abordable pour les ménages dont le revenu avant impôt est de 57 600 \$ par année.