



Initiative d'infrastructures pour le logement
*Financement des infrastructures nécessaires
au logement*
Avril 2026



Initiative d'infrastructures pour le logement (ILL)

1

Le Canada fait face à une pénurie nationale de logements et a besoin de millions de logements supplémentaires:

- Des investissements importants sont nécessaires pour construire les infrastructures nécessaires à cette croissance, notamment les infrastructures liées à l'eau, aux eaux usées, aux eaux pluviales, aux routes, aux ponts, au transport en commun et à la connectivité.
- Construire des logements à un niveau suffisant pour rétablir l'abordabilité pourrait nécessiter des centaines de milliards d'investissements supplémentaires par rapport aux niveaux prévus.
- Les promoteurs des secteurs public et privé sont tous désireux de construire, mais ils ont parfois du mal à mobiliser des capitaux parce qu'ils ne peuvent pas compter sur les revenus de la croissance future prévue (p. ex. produit des ventes, taxes supplémentaires, prélèvements, redevances d'aménagement, etc.) comme garantie de remboursement.

2

L'ILL de la BIC peut aider à remédier à la pénurie de logements, appuyant aussi d'autres mesures fédérales:

- Les prêts sont octroyés pour couvrir les coûts des infrastructures habilitantes, ce qui accélère le développement de nouveaux logements résidentiels; la BIC ne finance pas directement les coûts de la construction de logements.
- L'ILL fournit une plateforme de financement ciblée qui s'appuie sur des flux de revenus futurs pour le remboursement – la BIC n'exige pas de remboursement tant que les logements ou les terrains viabilisés ne sont pas monétisés.

Aperçu de l'IIL

Offre de l'IIL

Un prêt de la BIC dans le cadre de l'IIL peut réduire les coûts et partager les risques par rapport à d'autres formes de financement disponibles.

- ✓ **Réduction des coûts d'emprunt** – le taux d'intérêt est généralement égal au taux d'emprunt du gouvernement du Canada (« **GdC** »), ce qui réduit le coût global du capital d'un projet.
- ✓ **Partage du risque** – la BIC partage le risque de matérialisation de la croissance en liant le remboursement aux revenus liés à la croissance, de sorte que le remboursement n'est pas exigé tant que les logements ou les terrains viabilisés ne sont pas monétisés.
- ✓ **Emprunteurs publics ou privés** – les prêts peuvent être accordés directement au secteur public ou à des promoteurs privés avec l'aval du secteur public.

Comment l'IIL accélère le développement de logements

- ✓ Priorisation des dépenses en infrastructures sans retarder d'autres priorités, facilitant ainsi la mise en place d'infrastructures habilitantes avant la croissance.
- ✓ En proposant un financement à un taux concessionnel et en partageant certains risques liés au rythme de croissance ou d'absorption, l'IIL incite les projets à avancer plus rapidement et/ou à plus grande échelle qu'il ne serait possible de le faire autrement.



Coûts admissibles sous l'IIL

- La BIC peut financer les coûts en capital des infrastructures admissibles d'un projet. Les infrastructures admissibles sont celles qui sont nécessaires pour permettre la construction de nouveaux logements résidentiels et qui doivent relever de l'un des secteurs prioritaires existants de la BIC, indiqués ci-dessous.
- La BIC peut financer jusqu'à 50 % (aux côtés de la dette) ou jusqu'à 80 % (aux côtés des fonds propres) de ce coût des infrastructures, en fonction de la structure, de l'analyse de rentabilité, des revenus et des sûretés appropriées.



EAU

Eau potable, eaux usées, eaux pluviales, acheminement



TRAVAUX DE GÉNIE CIVIL LOCAL

Routes, ponts, terrassement, stationnements (selon le contexte)



TRANSPORT EN COMMUN LOCAL

Stations, arrêts, plaques tournantes, chemins de fer, droits de passage



CONNEXION

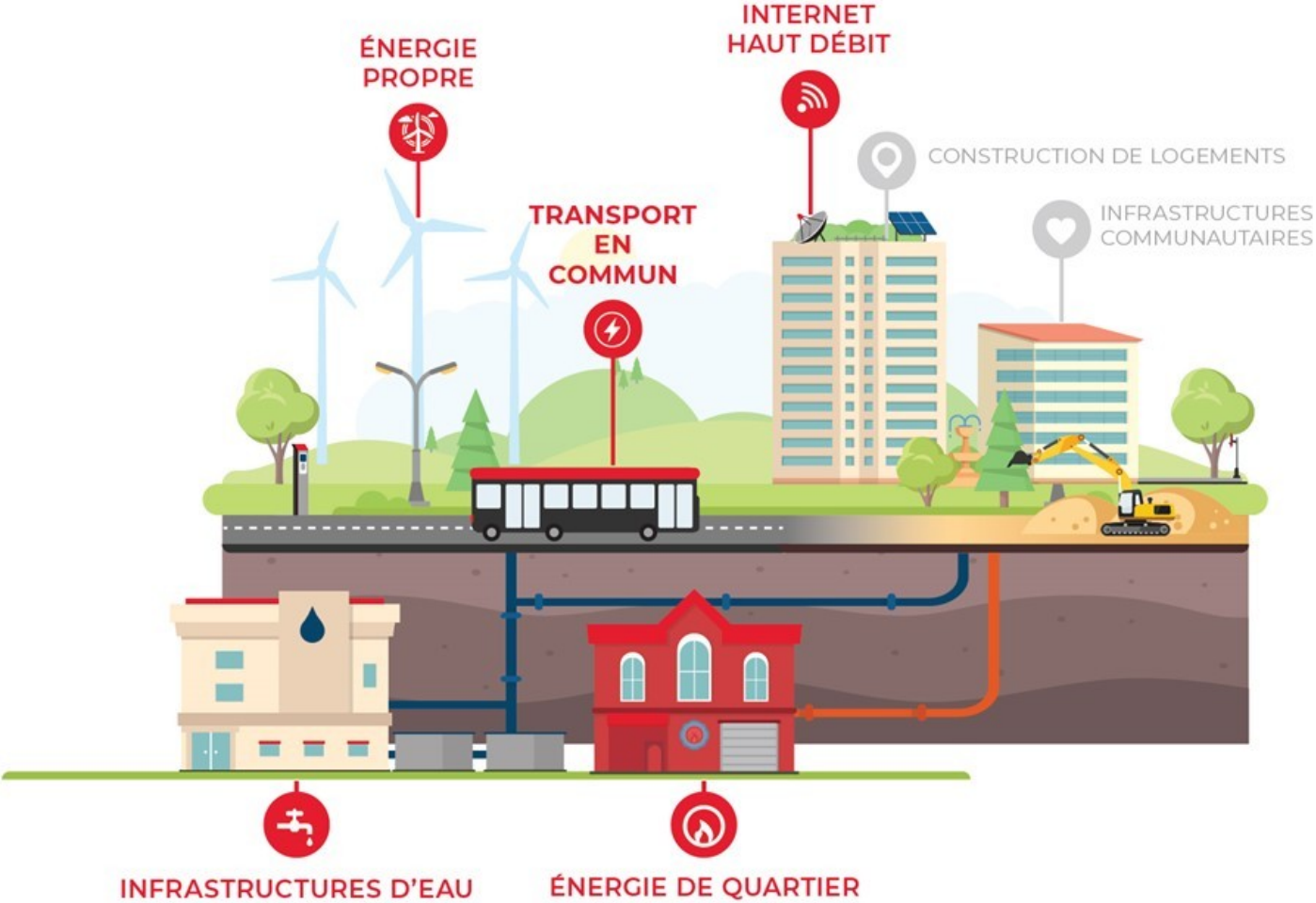
Énergie de quartier, distribution d'électricité, stockage de batteries, Internet haut débit, recharge de VE

- La BIC peut financer l'entité publique ou privée qui engage les coûts directement, ou les contributions d'une partie à l'autre (telles que celles engagées dans le cadre d'accords de partage des coûts ou de charges de développement payées d'avance).

L'IIL s'ajoute aux programmes fédéraux existants

Icône	Infrastructures	Participation de la BIC	Autres programmes fédéraux
	Énergie propre	✓	RNCan
	Transport en commun	✓	FBCF, FTCC, FCM et FDCC
	Internet haut débit	✓	ISDE et FCM
	Infrastructures liées à l'eau	✓	FBCF, FCIL, FCM et FDCC
	Énergie de quartier	✓	FCM
	Infrastructures communautaires	✓	BCSF, FDCC
	Construction de logements	✗	SCHL, MC

FTCC	Fonds pour le transport en commun du Canada	FCIL	Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement
FCM	Fédération canadienne des municipalités	SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
FDCC	Fonds pour le développement des collectivités du Canada	MC	Maisons Canada
ISDE	Innovation, science et développement économique Canada	FBCF	Fonds pour bâtir des collectivités fortes



Sommaire du produit de la BIC - promoteurs

Aperçu

Le produit de la BIC pour les promoteurs offre un financement flexible qui ne devient pas remboursable tant qu'il n'y a pas d'événement de monétisation concernant les terrains/logements en question.

Les caractéristiques principales et les conditions d'admissibilité sont décrites à droite.

*Se reporter à **l'annexe A** pour de plus amples renseignements.*



Structure flexible

Offre d'intérêts payés en nature pendant les périodes de construction et de grâce



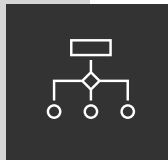
Tarification à moindre coût

Tarification fixée aux taux du GdC pour commencer, et augmente progressivement pour atteindre le taux du marché au fil du temps



Remboursement sur mesure

Remboursement lié aux événements de monétisation des promoteurs



Sûreté et soutien

Examen par la BIC de la solidité de la sûreté et du garant en collaboration avec d'autres prêteurs

Conditions d'admissibilité



Au moins 50 M\$ d'investissement admissible dans les infrastructures



Structuration commerciale typique en dehors de la concessionnalité



Approbation du secteur public



Croissance mesurable et suffisante du logement

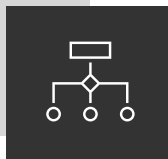
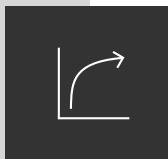
Sommaire du produit de la BIC - secteur public

Aperçu

Le produit de la BIC destiné au secteur public permet d'emprunter en fonction de la croissance future des revenus liés au logement, rendue possible par la mise en place de nouvelles infrastructures.

Les caractéristiques principales et les conditions d'admissibilité sont décrites à droite.

*Se reporter à **l'annexe B** pour de plus amples renseignements.*



Partage des risques

Partage du risque lié au calendrier et à l'ampleur de la croissance du logement, puisque les paiements sont liés à la croissance de la collectivité et à l'augmentation des revenus qui en découle

Tarification à moindre coût

Tarification à des taux nettement inférieurs à ceux des entités du secteur public concernées*

Flexibilité en matière d'intérêts/de remboursements

- ☐ Taux d'intérêt pouvant commencer à un niveau bas et finir à un niveau plus élevé
- ☐ Remboursements pouvant commencer à un niveau bas et finir à un niveau plus élevé

En cas de croissance plus lente, taux/paiements augmentent plus lentement

Sûreté

Sûreté pour les emprunts du secteur public ou des municipalités, conformément aux exigences juridictionnelles

Conditions d'admissibilité



Au moins 50 M\$ d'investissement admissible dans les infrastructures (pour de nouvelles infrastructures ou des améliorations importantes)



Emprunteur responsable de la mise en place des infrastructures*



Permet une croissance importante du logement



Revenus supplémentaires attendus suffisants

*Municipalités, sociétés de services municipaux, provinces, agences, communautés autochtones, universités, collèges, etc.

Parmi d'autres résultats, les investissements de la BIC permettent de construire des milliers de nouveaux logements au Canada



Usine de traitement des eaux usées de Port Stalashen

Expansion de la nouvelle usine de traitement des eaux usées et mise à niveau de la tuyauterie de l'émissaire



Énergie de quartier de l'île Lulu

Extension du système d'énergie de quartier actuel afin de centraliser le chauffage et le refroidissement de la communauté



Infrastructures liées à l'eau et aux eaux usées à Brandon

Mise à niveau des infrastructures liées à l'eau et aux eaux usées, y compris le traitement des membranes, les prises d'eau, les canalisations, les bassins, les stations de relevage et les égouts



Ajout à la réserve Netmizaaggamig Nishnaabeg

Infrastructures habilitantes, y compris les travaux routiers, les raccordements hydrauliques, les raccordements à l'eau, et l'extension de l'accès à Internet haut débit



Markham District Energy

Expansion des systèmes d'énergie de quartier existants et développement de nouveaux systèmes d'énergie de quartier pour permettre le chauffage et le refroidissement



Réseau express métropolitain (REM)

Développement d'un nouveau réseau de transport en commun par métro léger dans la région du Grand Montréal



Merci!

Contact : investissements@cib-bic.ca

[LinkedIn](#) | [Twitter/cib_en](#) | [Twitter/bic_fra](#)

[Register to Stay Informed](#) | [Abonnez-vous pour rester informé.e](#)

Canada Infrastructure Bank | Banque de l'infrastructure du Canada



Annexe A - promoteurs



Sommaire des modalités indicatives – promoteurs

Période de construction et de disponibilité



Période d'absorption prévue

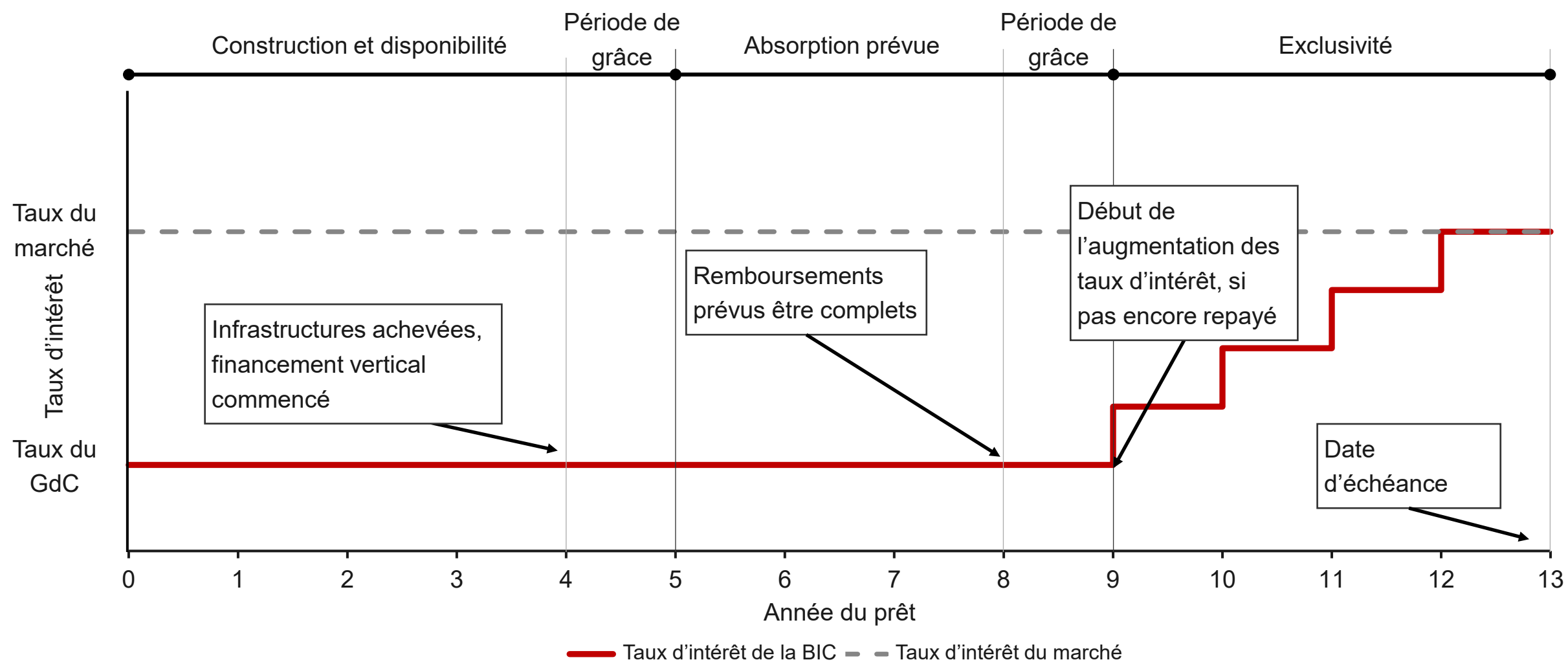


Période d'exclusivité



Durée	• Période de disponibilité pendant laquelle les fonds de la BIC peuvent être décaissés pour la construction d'infrastructures habilitantes (max. 5 ans)	• Durée à partir de la fin de la période de disponibilité jusqu'à l'absorption totale prévue	• Durée de 5 ans à compter de la fin de la période d'absorption prévue
Tarification	• Environ GdC • Intérêts payés en nature	• Environ GdC • Intérêts payés courants à partir de 1 an après le début de la période d'absorption prévue lors de la première absorption ou 12 mois après l'achèvement des infrastructures, selon la première éventualité	• Taux d'intérêt augmente de façon égale chaque année à partir d'un an après le début de la période d'exclusivité • Atteinte du taux du marché la dernière année
Sûreté	• Garanties par des terrains avec des clauses de prêt appropriées ou par un crédit d'entreprise suffisant avec le soutien de la société mère	• <i>Pari passu</i> à tout financement vertical, sauf si un soutien au crédit suffisant permet la subordination	• <i>Pari passu</i> à tout financement vertical, sauf si un soutien au crédit suffisant permet la subordination
Remboursement	• S.O.	• Au prorata des logements monétisés (voir diapositive 13)	• Au prorata des logements monétisés (voir diapositive 13) • Obligation de remboursement à l'échéance pour tout capital restant

Exemples de prix – promoteurs



Remboursement – promoteurs

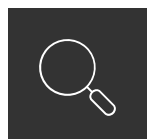
La dette envers la BIC ne devient pas remboursable **tant qu'il n'y a pas d'événement de monétisation possible concernant les terrains en question.**

Ces événements de monétisation sont alignés sur les événements de monétisation typiques de promoteurs :



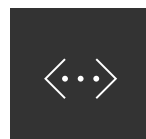
Vente de terrains ou d'intérêts

Vente de terrains viabilisés ou vente de participations dans le projet à une tierce partie



Ventes de logements

Vente de logements



Stabilisation de la location

Au moins 80 % niveau de location atteint dans le cadre d'un projet de construction locative précis suffisant pour permettre un refinancement commercial*



Conventions préalables

Remboursement des coûts initiaux des infrastructures par d'autres promoteurs par le biais d'un partage des coûts

En cas de monétisation, l'emprunteur est tenu de rembourser une partie proportionnelle de la dette envers la BIC liée à l'événement de monétisation. Par exemple, si le prêt permet de financer 1 000 logements au total et que l'événement de monétisation est la vente de 100, l'emprunteur devra rembourser 10 % du prêt total à ce moment-là.

* Si l'emprunteur préfère refinancer commercialement après un taux de location supérieur à 90 % ou après une période déterminée suivant la stabilisation, la BIC peut envisager de reporter le remboursement, mais exigera une augmentation immédiate du taux d'intérêt au taux du marché afin d'encourager le refinancement dans les meilleurs délais.

Sommaire des projets admissibles dans le cadre de l'IIL – promoteurs

Les projets doivent répondre aux critères d'admissibilité suivants :

1

Le projet (ou plusieurs projets à réaliser et à financer collectivement au cours des cinq prochaines années) doit nécessiter un investissement en infrastructures admissible d'au moins 50 M\$.*

2

Le projet doit par ailleurs être financé et structuré de manière commerciale, p. ex. en satisfaisant aux clauses restrictives habituelles, en obtenant le soutien d'une entité garant forte, en s'appuyant sur un plan d'affaires solide, etc.

3

Le promoteur doit avoir l'aval de l'entité responsable du secteur public sous la forme d'une lettre indiquant qu'elle est favorable à l'étude d'un possible financement de la BIC des infrastructures par le promoteur.

4

Le projet doit permettre une croissance mesurable du nombre de logements résidentiels au Canada et démontrer des résultats suffisants en matière de logement par rapport à chaque dollar d'investissement de la BIC.

* Les possibilités d'investissement de taille plus modeste impliquant des communautés autochtones peuvent être soutenues par l'initiative d'infrastructures pour les communautés autochtones de la BIC, en tandem avec l'IIL.

Annexe B - secteur public

Municipalités, SSM, provinces, agences,
communautés autochtones, universités,
collèges, etc.



Sommaire des modalités indicatives – secteur public

Période de construction et de disponibilité



Période de remboursement



Période d'exclusivité



Durée

- Période de disponibilité pendant laquelle les fonds de la BIC peuvent être décaissés pour la construction d'infrastructures habilitantes (max. 5 ans)

- Durée à partir de la fin de la période de disponibilité jusqu'à une fourchette comprise entre 10 et 25 ans, en fonction de la nature des flux de revenus

- Si les revenus ne se matérialisent pas comme prévu, la période d'exclusivité prolonge la période de remboursement de 5 ans au maximum
- Peut inclure une extinction partielle ou totale à la fin de la période d'exclusivité

Capital, tarification et remboursement

- La BIC et le prêteur privé fournissent chacun 50 % du capital requis
- Taux d'intérêt pondéré en fonction du taux cible du GdC, sous réserve d'un plancher de 1 % pour la dette envers la BIC
- Intérêts payés en nature disponibles

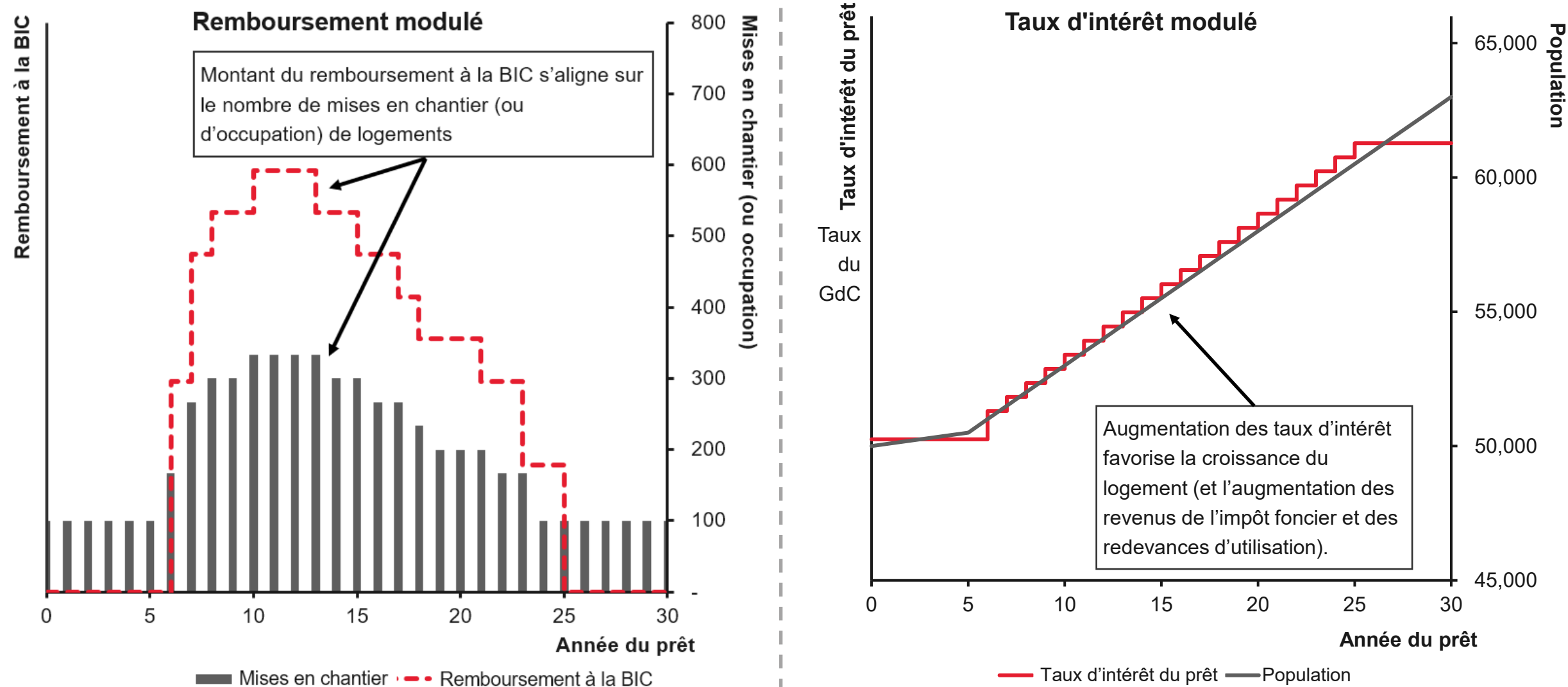
- **Remboursements modulés** en fonction des revenus provenant de la croissance du logement
- **Taux d'intérêt modulés** en fonction de l'augmentation de la base de revenus liée à la croissance du logement

(Mécanismes illustrés sur la diapositive suivante)

Sûreté

- Nantissement d'emprunt du secteur public/des municipalités sont alignées sur ce qui est autorisé dans le territoire concerné
- Nantissement d'une société de services municipaux comprenant, sans s'y limiter, une CSG, incluant les revenus, les comptes et/ou les actifs

Exemple de tarification et de remboursement – secteur public



Paievements – secteur public

Investissement de la BIC permet aux municipalités d'emprunter contre la croissance future des revenus liés au logement, rendue possible par de nouvelles infrastructures Ces sources de revenus peuvent comprendre :



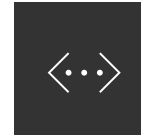
Frais et redevances directs

Augmentation des redevances d'aménagement et des frais d'utilisation perçus par la municipalité à la suite de la construction de nouveaux logements grâce aux infrastructures



Prélèvements spéciaux

Prélèvements spéciaux sur les propriétés, ou les propriétés environnantes, qui bénéficient directement du projet d'infrastructures



Assiette fiscale municipale

Augmentation de l'assiette fiscale municipale et des revenus de l'impôt foncier (ou autre) générés par la construction de nouveaux logements rendue possible par les infrastructures

Alors, soit :

- i. au fur et à mesure que des paiements ponctuels sont reçus (p. ex. des redevances d'aménagement), une partie du capital du prêt est remboursée
- ii. au fur et à mesure que la base de revenus augmente (p. ex. les frais d'utilisation, les impôts fonciers), le taux d'intérêt augmente (en ciblant la tarification du GdC)

L'investissement de la BIC favorise le **partage des risques** en ce qui concerne le calendrier de croissance, car les paiements sont liés à la croissance de la collectivité et à l'augmentation des revenus.

Sommaire des projets admissibles dans le cadre de l'IIL – secteur public

Les projets devraient répondre aux critères d'admissibilité suivants :

- 1 Le projet doit nécessiter un investissement d'au moins 50 M\$.*
- 2 Le projet doit être nouveau ou représenter des mises à niveau importantes nécessaires d'infrastructures existantes.
- 3 L'emprunteur doit être responsable de la mise en place d'infrastructures publiques (municipalité, communauté autochtone*, université ou autre entité du secteur public).
- 4 Le projet doit permettre la croissance du nombre de logements résidentiels au Canada.
- 5 Le projet doit générer des revenus supplémentaires suffisants au remboursement du prêt à mesure que la croissance se concrétise.

* Les possibilités d'investissement dans le nord du Canada ou dans des communautés autochtones de petite taille peuvent être appuyées par l'initiative d'infrastructures pour les communautés autochtones de la BIC, de concert avec l'IIL.