

Avis n° 270 | 12 février 2026

Renseignements importants à l'intention des prêteurs agréés

Clarifications concernant les engagements en matière d'abordabilité dans le cadre de l'assurance prêt hypothécaire Select pour immeubles collectifs

Objet

Fournir aux prêteurs agréés des clarifications et des directives opérationnelles concernant l'administration courante des prêts approuvés en fonction des critères d'abordabilité de l'assurance prêt hypothécaire (APH) Select pour immeubles collectifs de la SCHL.

Contexte

Conformément à la partie 2 – Production de l'assurance du Manuel des prêteurs agréés par la SCHL, qui énonce les politiques particulières applicables à l'APH Select, la SCHL s'attend à ce que les prêteurs agréés assurent une surveillance et un suivi rigoureux des engagements en matière de résultats sociaux. Les directives suivantes sont fournies pour aider les prêteurs agréés à s'acquitter de leurs responsabilités en matière de conformité aux critères d'abordabilité liés aux prêts. Elles visent aussi à favoriser l'uniformité des pratiques de diligence raisonnable parmi les prêteurs agréés. Elles contribueront au respect des engagements de l'emprunteur pendant toute la période d'abordabilité, conformément aux objectifs du produit APH Select et aux attentes de la SCHL.

Clarifications

Loyers abordables de base

Les loyers abordables de base sont initialement établis au moment de la souscription en fonction des logements abordables désignés qui sont indiqués dans le registre des loyers soumis à la SCHL. Ces logements doivent répondre aux paramètres du produit (c.-à-d. le pourcentage de logements applicable). Pour chaque demande approuvée, une annexe incluse dans l'attestation d'assurance contient le registre des loyers des logements abordables qui indique les logements abordables désignés ainsi que les loyers abordables de base.

Pour toute la durée de la période d'abordabilité, les loyers abordables de base des logements abordables désignés ne doivent pas augmenter d'un montant supérieur à l'augmentation annuelle autorisée par les lois ou règlements applicables. En l'absence de telles lois ou de tels règlements, les augmentations de loyer seront limitées à l'indice des prix à la consommation (IPC) applicable.

Avis n° 270 | 12 février 2026

Clarifications concernant les engagements en matière d'abordabilité dans le cadre de l'assurance prêt hypothécaire Select pour immeubles collectifs

Augmentations annuelles de loyer assujetties aux lois et aux règlements applicables

Le recours aux lois et aux règlements applicables pour déterminer les augmentations annuelles de loyer des logements abordables désignés dépend de la province ou du territoire où la propriété visée est située et du fait que ces lois ou règlements régissant le contrôle des loyers s'appliquent ou non à ces logements. Chaque province et territoire a son propre cadre régissant les augmentations de loyer. Il incombe donc au prêteur agréé de déterminer s'il existe des lois ou règlements qui limitent l'augmentation annuelle applicable aux logements abordables désignés. Pour de plus amples renseignements sur l'adoption de lois sur le contrôle des loyers au Canada, consultez le [site Web](#) de la SCHL.

Les décisions exécutoires, les directives ou les décisions rendues par l'autorité provinciale ou territoriale compétente en matière de réglementation des loyers pour les logements abordables désignés sont aussi considérées comme des lois ou règlements aux fins des critères d'abordabilité d'APH Select. Il peut s'agir, par exemple, de décisions rendues au Québec par le Tribunal administratif du logement (TAL). Toute augmentation de loyer appliquée aux logements abordables désignés provenant d'une autorité de réglementation des loyers doit être appuyée par une décision documentée rendue à la suite d'une audience. En l'absence d'une telle décision, les augmentations de loyer sont assujetties à l'IPC.

Dans tous les cas, il incombe au prêteur agréé de s'assurer que les augmentations annuelles de loyer appliquées aux logements abordables désignés sont conformes aux exigences de l'autorité compétente.

Augmentations annuelles de loyer assujetties à l'IPC

En l'absence des lois et règlements mentionnés ci-dessus applicables aux logements abordables désignés, l'augmentation annuelle de loyer doit se limiter à l'IPC. Conformément aux objectifs d'abordabilité du produit APH Select et afin d'améliorer l'uniformité globale dans l'utilisation de l'IPC, les augmentations annuelles de loyer des années à venir devraient être appliquées et vérifiées par rapport à l'IPC applicable le plus bas publié par Statistique Canada pour la période de 12 mois de l'année précédente correspondante (IPC, logement, par province ou territoire, logement locatif).

Pour ce faire, la SCHL publiera sur son site Web l'IPC applicable le plus bas pour chaque province et territoire. (Ces renseignements seront disponibles à compter du 13 février 2026). La SCHL demande aux prêteurs agréés de transmettre cette information à leurs clients emprunteurs et de l'utiliser dans les avis d'augmentation de loyer et dans la vérification des augmentations de loyer annuelles pour le reste de 2026. Étant donné que les prêteurs agréés ont peut-être déjà fourni à leurs clients emprunteurs l'IPC applicable aux augmentations de loyer de 2026, l'utilisation de l'IPC le plus bas deviendra obligatoire à compter de 2027. La SCHL mettra à jour son site Web chaque année pour refléter les IPC autorisés pour les propriétés assujetties à l'IPC autorisé.

Augmentations annuelles de loyer à la suite d'un changement de locataire ou de rénovations

Si le loyer d'un logement abordable désigné a déjà été augmenté pour une année donnée et qu'il est conforme à l'engagement en matière d'abordabilité, l'emprunteur n'est pas autorisé à appliquer une augmentation supplémentaire en raison d'un changement de locataire. Si l'augmentation annuelle n'a pas encore été appliquée pour l'année, l'emprunteur peut rajuster le loyer, mais seulement dans les limites établies par les lois et règlements pertinents ou l'IPC applicable.

Avis n° 270 | 12 février 2026

Clarifications concernant les engagements en matière d'abordabilité dans le cadre de l'assurance prêt hypothécaire Select pour immeubles collectifs

Si un logement abordable désigné a fait l'objet de rénovations, l'augmentation annuelle de loyer doit tout de même être conforme aux lois et aux règlements pertinents ou à l'indice des prix à l'IPC applicable. Les coûts de rénovation ne justifient pas d'augmentations de loyer au-delà des limites applicables.

Critères de remplacement de logements abordables désignés

À tout moment pendant la période d'abordabilité, il est possible de remplacer les logements abordables désignés au moment de la production de l'assurance par des logements auparavant non désignés dans la propriété visée. Un logement désigné comme étant abordable au moment de la production de l'assurance ne peut être remplacé qu'une seule fois par un logement non désigné. Par conséquent, une fois qu'un remplacement a été fait au cours d'une année donnée, le nouveau logement abordable désigné ne peut pas être changé de nouveau au cours d'une année subséquente.

De plus, pour que le remplacement d'un logement ait lieu, les conditions suivantes doivent être remplies : le nouveau logement abordable est du même type (c.-à-d. le même nombre de chambres) que le logement abordable existant; le loyer total par pied carré du nouveau logement abordable ne doit pas être supérieur au loyer total par pied carré des logements du marché comparables (c.-à-d. le type de logement, la superficie) dans la propriété visée; le loyer du nouveau logement abordable ne doit pas dépasser le loyer maximal autorisé pour le logement abordable existant, en fonction des loyers abordables de base et de toute augmentation annuelle autorisée; et un avis écrit doit être fourni au moyen d'une attestation annuelle de conformité (« attestation annuelle »). Veuillez consulter le [site Web](#) de la SCHL pour obtenir la plus récente version du formulaire d'attestation annuelle.

Les emprunteurs ne doivent jamais utiliser le remplacement de logement comme mesure réactive pour rétablir l'abordabilité après une augmentation de loyer non conforme. On s'attend plutôt à ce que les emprunteurs gèrent de façon proactive leurs logements abordables désignés et effectuent un remplacement de logement au besoin seulement. Il incombe au prêteur agréé de s'assurer que tout changement de logement abordable désigné est conforme aux politiques de la SCHL.

Exigences annuelles

Tout au long de la période d'abordabilité, l'emprunteur doit fournir chaque année au prêteur agréé l'attestation annuelle, accompagnée d'une copie du registre des loyers sous une forme acceptable pour la SCHL (qui doit comprendre les dates d'entrée en vigueur du loyer, le numéro des logements, le type de logement, la superficie, les détails sur les logements meublés et tout élément inclus dans le loyer, comme les services publics, le câble, le téléphone, le stationnement et les commodités).

Les responsabilités du prêteur agréé dans le cadre de l'examen annuel comprennent l'obtention de l'attestation annuelle ainsi que l'examen des augmentations de loyer par rapport au registre des loyers et de tout remplacement de logement relevé. Le prêteur agréé consigne aussi l'analyse de l'abordabilité dans son dossier. Lors de l'examen du registre des loyers, le prêteur agréé doit s'assurer que tous les éléments initialement inclus dans le loyer au moment de l'approbation demeurent inclus dans le loyer de base sans frais supplémentaires.

L'examen initial doit être effectué dans les 12 mois suivant la date de début de la période d'abordabilité, qui commence à la date de la première occupation dans le cas d'un immeuble neuf ou de travaux de

Avis n° 270 | 12 février 2026

Clarifications concernant les engagements en matière d'abordabilité dans le cadre de l'assurance prêt hypothécaire Select pour immeubles collectifs

rénovation majeurs, et à la date d'ajustement de l'intérêt dans le cas des immeubles existants. Les prêteurs agréés peuvent choisir d'effectuer l'examen initial plus tôt, par exemple quatre mois après le financement, pour tenir compte de la fin de l'exercice de l'emprunteur plutôt que de la date anniversaire du financement. Après l'examen initial, tous les examens subséquents doivent avoir lieu à des intervalles de 12 mois. Bien que le moment précis de l'examen annuel soit à la discrétion du prêteur agréé, il doit être uniforme d'une année à l'autre. Pour assurer la comparabilité, le registre des loyers fourni par l'emprunteur doit aussi refléter la même période chaque année.

Les examens annuels de l'abordabilité sont obligatoires pour toute la durée de la période d'abordabilité et ne peuvent pas être omis.

Non-conformité

On s'attend à ce que les prêteurs agréés collaborent avec leurs clients emprunteurs pour rétablir les engagements en matière d'abordabilité lorsque des problèmes surviennent. Si le prêteur agréé constate un cas de non-conformité aux engagements en matière d'abordabilité, il doit immédiatement communiquer avec l'emprunteur pour prendre des mesures correctives. Si l'emprunteur ne répond pas ou ne rétablit pas rapidement l'abordabilité, le prêteur agréé doit signaler le dossier de non-conformité à la SCHL.

La SCHL est en train d'apporter des améliorations à ses outils de signalement des cas de non-conformité et à ses processus de résolution des cas de défaut technique. Elle fournira d'autres mises à jour sur ces points plus tard en 2026. La SCHL applique une politique de tolérance zéro à l'égard de la non-conformité aux exigences en matière d'abordabilité d'APH Select. De plus, selon les circonstances entourant un cas de non-conformité de la part de l'emprunteur, la SCHL est prête à restreindre l'accès de l'emprunteur aux programmes de la SCHL.

Mise en œuvre et date d'entrée en vigueur

Sauf indication contraire, les clarifications et les directives fournies doivent, s'il y a lieu, être intégrées aux pratiques de diligence raisonnable des prêteurs agréés, avec prise d'effet immédiate. Elles doivent aussi être appliquées aux examens annuels à venir des demandes d'APH Select déjà approuvées qui comprennent des engagements en matière d'abordabilité, ainsi qu'aux examens de toutes demandes futures. Aucune mise à jour du Manuel n'est nécessaire pour le moment.

Demandes de renseignements

Veuillez communiquer avec votre gestionnaire de comptes clients de la SCHL.