

Obligations hypothécaires durables – Pourquoi sont-elles si pertinentes pour le secteur de l’habitation au Canada?

Introduction

Défis actuels

L’aspiration de la SCHL est de faire en sorte que tous les ménages canadiens puissent se payer un logement qui répond à leurs besoins. Pour y arriver, la SCHL collabore avec d’autres participants comme les parties prenantes du marché de l’habitation (p. ex., gouvernements provinciaux et municipaux, associations d’habitation), les promoteurs immobiliers et les investisseurs afin de relever les deux grands défis auxquels fait face le secteur canadien de l’habitation.

- **Un déficit de financement dans le logement abordable.** Selon certaines études, le déficit se situerait entre 77 et 120 milliards de dollars¹, ce qui représente plus de 3 millions de logements par année à partir de 2016 pour la prochaine décennie. La taille de ce déficit est fortement influencée par le besoin de ressources pour

répondre aux besoins suivants : remplacer ou rénover le parc de logements sociaux existants, aider les Canadiens qui ont des besoins impérieux en matière de logement, réduire au minimum les listes d’attente et accroître l’offre de logements sociaux et abordables. De plus, la COVID-19 rend encore plus difficile la situation du logement, surtout pour les personnes les plus vulnérables et les ménages ayant les niveaux de revenu les plus bas.

- **L’impact environnemental du secteur de l’habitation sur les changements climatiques.** Parmi tous les secteurs au Canada, le secteur résidentiel est celui qui consomme le plus d’énergie (23,8 %) en plus de contribuer de façon importante aux émissions de gaz à effet de serre (GES) (18,8 %)². Ces pourcentages représentent la construction, la modernisation et la rénovation de logements ainsi que la consommation des habitants. À mesure que s’aggraveront les effets perturbateurs des changements climatiques, les répercussions du secteur de l’habitation sur l’environnement deviendront inévitablement plus pertinentes.

¹ Housing Investment Corporation. *HPC Housing Investment Corporation: Background*. <https://www.housinginvestment.ca/background> (en anglais seulement)

² Statistique Canada. *Système de comptabilité économique et environnementale du Canada*, septembre 2019.

À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Projet de recherche de la SCHL

Afin de relever ces défis, la SCHL a mené une étude sur les obligations hypothécaires durables et l'incidence qu'elles pourraient avoir sur le secteur canadien de l'habitation. Nos objectifs étaient les suivants : expliquer les opportunités que présentent les obligations hypothécaires durables, sensibiliser à leurs répercussions environnementales, sociales et économiques positives et examiner le rôle potentiel que le gouvernement pourrait jouer dans la concrétisation de ces résultats positifs.

La SCHL a procédé à des recherches à l'interne et a aussi retenu les services d'une firme mondiale de services professionnels. La firme a effectué des revues de littérature, une analyse économétrique et mené une série de consultations auprès d'intervenants clés du secteur.

Rapports sur ce projet

Ce premier article présente un aperçu des obligations hypothécaires durables. Il traite de leurs principes fondamentaux et de la taille du marché, et fournit des exemples de cadres qui s'appliquent au secteur canadien de l'habitation.

Articles de cette série :

- **Obligations hypothécaires durables – Pourquoi sont-elles si pertinentes pour le secteur de l'habitation au Canada?**
- Obligations hypothécaires durables – Rendement prévu, motivations des investisseurs et analyse économétrique.
- Critères de durabilité pour les projets résidentiels et rôle du gouvernement.

Définition des obligations hypothécaires durables dans le contexte des obligations ESG

Définition des obligations hypothécaires durables

Les obligations hypothécaires durables forment une sous-catégorie d'obligations ESG (obligations environnementales, sociales et de gouvernance) qui :

- sont garanties par des prêts hypothécaires durables assurés ou non assurés;
- servent à financer ou à refinancer des ensembles de logements comportant des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance;
- pourraient inclure de titres hypothécaires résidentiels (THR) publics et privés ainsi que des obligations sécurisées.

Un facteur déterminant est que les prêts hypothécaires sous-jacents ou les sûretés de ces obligations sont **durables**, ce qui signifie que ces prêts hypothécaires sont liés à des projets qui devraient produire des résultats verts (p. ex., économies d'énergie), sociaux (p. ex., logements abordables) ou une combinaison des deux. Les émetteurs doivent démontrer aux investisseurs que le produit tiré des émissions d'obligations sert à atteindre les résultats ESG comme prévu.

Dans le cas de projets du secteur de l'habitation, les obligations sociales et les obligations vertes peuvent également être garanties par des actifs hypothécaires résidentiels.

Les obligations hypothécaires durables peuvent comprendre ce qui suit³ :

- les **titres hypothécaires (TH) publics, aussi appelés TH LNH (Loi nationale sur l'habitation)**, sont des titres garantis par un bloc de prêts hypothécaires pour lesquels la SCHL cautionne le paiement périodique du capital et des intérêts (C et I) aux investisseurs;
- les **TH privés** sont des émissions garanties par des blocs de prêts hypothécaires non assurés sans cautionnement de paiement périodique de la SCHL;



- les **obligations sécurisées** sont des dettes garanties émises par des prêteurs qui sont assorties d'un double recours : un panier distinct d'actifs hypothécaires et les prêteurs eux-mêmes.

Définition des obligations ESG

Les obligations ESG sont des produits financiers utilisés pour financer des projets ciblant des résultats environnementaux, sociaux et de gouvernance dans divers secteurs, tels que le secteur bancaire, financier, industriel et de l'habitation. Ces obligations comprennent diverses étiquettes pertinentes pour les obligations hypothécaires durables : les obligations vertes, les obligations sociales et les obligations durables. Outre le type de résultat, la plupart des aspects des obligations hypothécaires durables susmentionnées peuvent aussi s'appliquer à certaines obligations ESG (mais pas toutes).

³ Pour obtenir des définitions plus détaillées, veuillez consulter le *Rapport sur le secteur des prêts hypothécaires résidentiels* de la SCHL, édition de septembre 2020. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/residential-mortgage-industry-report>.

Le tableau 1 donne un aperçu des principales caractéristiques des obligations ESG. Il est à noter que les obligations hypothécaires durables partagent les caractéristiques des obligations durables.

Tableau 1. Aperçu des obligations ESG : obligations vertes, sociales et durables

	Obligations vertes	Obligations sociales	Obligations durables
Obligations ESG			
Résultats	Obligations dont le produit sert à financer des actifs ou des projets ayant une incidence positive sur l'environnement .	Obligations dont le produit sert à financer des actifs ou des projets qui soutiennent des résultats sociaux .	Obligations dont le produit sert à financer des actifs qui soutiennent des projets produisant des résultats sociaux ou verts.
Exemples	<ul style="list-style-type: none"> • Immeubles écologiques* • Énergie renouvelable* • Efficacité énergétique* • Transport non polluant • Adaptation aux changements climatiques • Gestion de l'eau et des eaux usées • Prévention et contrôle de la pollution • Gestion durable des ressources naturelles et de l'utilisation des terrains • Conservation de la biodiversité • Produits, technologies de production et processus économes 	<ul style="list-style-type: none"> • Logement abordable* • Infrastructures de logement abordable* • Accès aux services essentiels* • Économies à l'égard des services publics* • Réduction de la pauvreté* • Initiatives visant les populations vulnérables ou marginalisées* • Soins de santé • Sécurité alimentaire • Création d'emplois • Problème social particulier* (p. ex., les victimes de la COVID-19) 	<p>Mêmes projets que pour les obligations vertes ou sociales.</p> <p>*Les éléments en caractères gras s'appliquent aux obligations hypothécaires durables.</p>

Marché et cadres mondiaux des obligations ESG

Le marché mondial des obligations ESG a toujours été dominé par les émissions d'obligations vertes, comme l'illustre le tableau ci-dessous.

Tableau 2. Obligations vertes et sociales : croissance en 2019 (approximations); principaux pays et émetteurs.

	Obligations vertes	Obligations sociales
Taille	250 milliards de dollars américains ⁴ En progression	42 milliards de dollars américains ⁵ Valeur moins élevée, mais aussi en progression
Croissance sur 12 mois	51 %	60 %
Principaux pays/régions émetteurs	Les États-Unis, la Chine, la France et le Canada qui se classe au 8 ^e rang	L'Europe est la principale région émettrice Le Canada ne représente que 2 % du marché total
Principaux émetteurs	Fannie Mae (traditionnellement)	Nederlandse Waterschapsbank NV (NWB Bank)

Le cadre détermine l'étiquette de l'obligation

Avant d'émettre une obligation, l'émetteur doit établir le cadre de l'obligation ESG énonçant ses principaux buts et objectifs et la nature des projets à financer. La nature du cadre déterminera l'étiquette (verte, sociale, durable) qu'une obligation pourrait utiliser. Ainsi, les cadres visant les obligations durables pourraient offrir davantage de souplesse aux émetteurs, car les obligations vertes et les obligations sociales, ou une combinaison des deux, pourraient être émises en vertu de ce cadre unique.

Cadres des obligations ESG qui présentent un intérêt potentiel pour le Canada

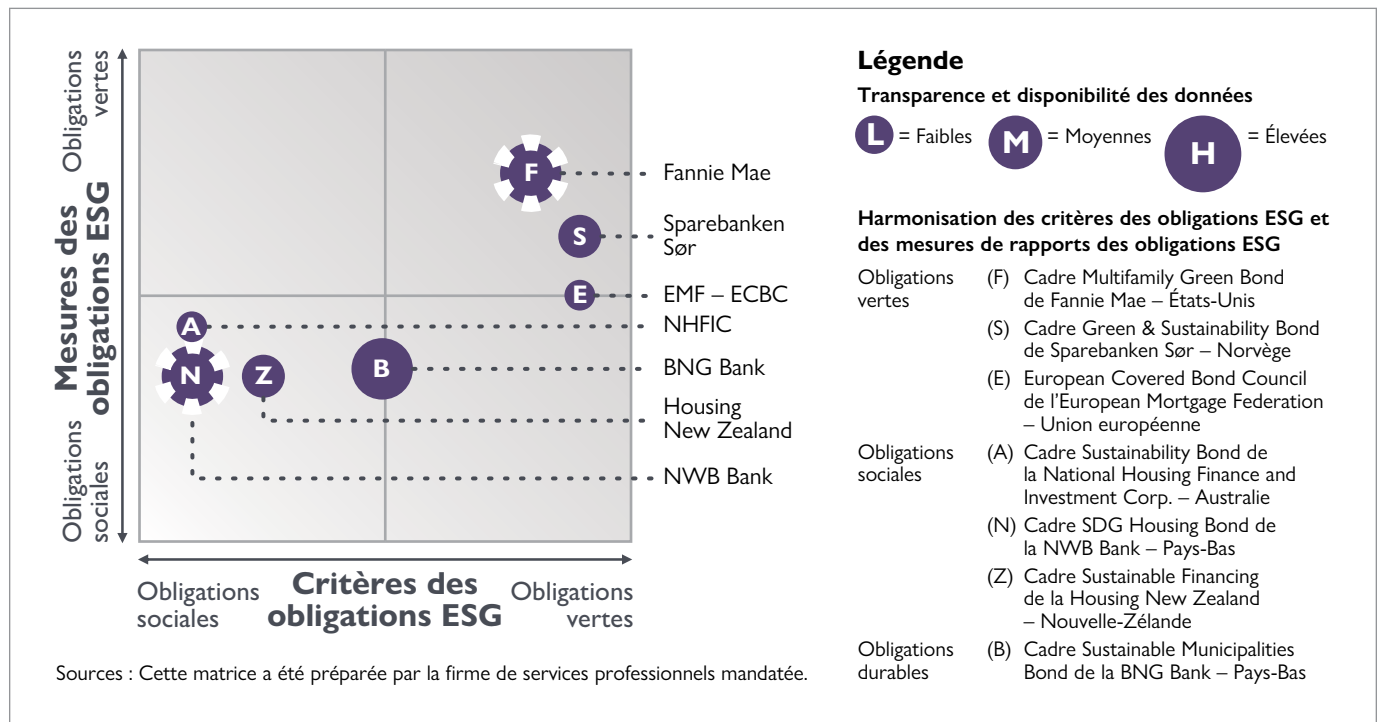
Nous avons évalué la pertinence potentielle des principaux cadres pour la résolution des problèmes du secteur canadien de l'habitation, tant du point de vue du déficit de financement que de l'impact environnemental. Nous avons sélectionné sept cadres mondiaux des obligations ESG pour les soumettre à un examen plus approfondi en raison de leur nature et de leur pertinence académique ou sur le marché. La figure 1 indique le type de cadre ainsi que la transparence et la disponibilité de ses données. Elle montre également comment chaque cadre s'harmonise avec les critères d'admissibilité des obligations sociales/vertes (axe des x) et avec les mesures de rapports sur les obligations sociales/vertes (axe des y). Par exemple, les cadres des obligations ESG dans le quadrant inférieur gauche sont principalement axés vers l'atteinte de résultats sociaux, tandis que ceux dans le quadrant supérieur droit visent davantage l'atteinte d'objectifs verts. Celui du centre (BNG Bank) offre le meilleur équilibre entre les objectifs sociaux et verts. Le Canada pourrait tirer des enseignements de tous ces types de cadres.

Cette matrice présente une analyse directionnelle de la façon dont chaque cadre s'harmonise avec les critères d'admissibilité des obligations sociales/vertes et les mesures de rapports qui sont pertinentes pour le Canada, ainsi que la transparence et la disponibilité des données que contient chaque cadre. Cette harmonisation repose sur notre examen des initiatives et des objectifs du Canada en matière de construction écologique, sociale et abordable (p. ex., la Stratégie nationale sur le logement, la stratégie canadienne pour les bâtiments, le Programme de développement durable à l'horizon 2030, Initiative en matière de logement abordable, etc.).

⁴ Climate Bonds Initiative. *L'état du marché de la finance verte au Canada, 2019.*

⁵ Bloomberg L.P.

Figure 1. Cadres mondiaux des obligations hypothécaires durables sélectionnés : transparence et disponibilité des données, pertinence des obligations ESG



Cette analyse nous a amenés à sélectionner les cadres de Fannie Mae et de la NWB Bank pour explorer la question plus en profondeur, étant donné les vraisemblables leçons qui en ont été tirées et que les émetteurs canadiens d'obligations hypothécaires durables devront prendre en compte (dont nous traiterons dans notre prochaine publication). Fannie Mae incarne les aspects verts du cadre, tandis que la NWB Bank incarne les aspects sociaux. Ensemble, ces deux cadres peuvent orienter les aspects verts et sociaux d'un cadre de financement hypothécaire durable au Canada et offrent divers avantages environnementaux, sociaux et

économiques pour relever les principaux défis auxquels fait face le marché de l'habitation. Parmi les défis les plus pertinents, mentionnons les suivants :

- **Le déficit de financement.** Les obligations hypothécaires durables soutiennent les ensembles de logements sociaux qui offrent des solutions de logement abordables et accessibles aux populations en situation de vulnérabilité : aînés, réfugiés, victimes de violence familiale, personnes handicapées, etc.
- **L'impact environnemental du logement.** Les obligations hypothécaires durables soutiennent l'aménagement ou la modernisation d'immeubles écologiques afin de réduire l'empreinte écologique du secteur résidentiel.

Principes fondamentaux et lignes directrices des obligations ESG et leur pertinence pour les obligations hypothécaires durables

Il existe différents principes et diverses lignes directrices sur la scène internationale qui permettent de guider les émetteurs dans l'établissement des cadres des obligations ESG. Les plus pertinents dans le contexte canadien sont présentés ci-dessous.

Principes et lignes directrices de l'International Capital Market Association (ICMA)

Description	Pertinence pour les obligations hypothécaires durables
<p>L'ICMA est une association internationale de marchés financiers sans but lucratif qui définit les pratiques exemplaires en matière d'obligations vertes⁶, sociales⁷ et durables⁸.</p> <p>Quatre principes directeurs⁹ ont fourni une méthode uniforme nous permettant de comparer les cadres des obligations ESG entre les émetteurs et les territoires :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. utilisation du produit; 2. processus d'évaluation et de sélection des projets; 3. gestion du produit; 4. production de rapports. <p>Les cadres des obligations ESG partout dans le monde, y compris au Canada, sont généralement établis selon ces principes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fournir le fondement nécessaire à l'établissement d'objectifs clairs, d'un processus d'évaluation des projets rigoureux et de rapports clairs et transparents à l'émission d'obligations vertes, sociales et durables. • Contribuer à favoriser la transparence et à réduire au minimum l'asymétrie de l'information. • L'ICMA recommande également que les émetteurs soumettent leurs cadres à des examens externes afin d'assurer une harmonisation adéquate avec les objectifs intégrés. Cela a fait ressortir l'importance croissante des agences de notation des obligations ESG pour accroître la transparence et la confiance des investisseurs.

Objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies (ONU)¹⁰

Description	Pertinence pour les obligations hypothécaires durables
<p>L'ONU a défini 17 ODD qui constituent un plan directeur pour atteindre la prospérité et la durabilité mondiales d'ici 2030.</p> <p>Les ODD ont été adoptés par 193 États membres de l'ONU, dont le Canada.</p> <p>Ils sont aussi fréquemment cités dans les cadres des obligations durables.</p>	<p>Ces objectifs, qu'a identifiés la firme mandatée, pourraient être pertinents pour les obligations hypothécaires durables et le secteur de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas de pauvreté (objectif 1) : créer des logements abordables et accessibles pour les groupes vulnérables et à faible revenu. • Énergie propre et d'un coût abordable (objectif 7) : améliorer l'efficacité énergétique. • Industrie, innovation et infrastructure (objectif 9) : améliorer et moderniser le parc de logements abordables. • Villes et communautés durables (objectif 11) : assurer des conditions de vie sûres et abordables. • Consommation et production responsables (objectif 12) : réduire les pertes et la consommation de combustibles fossiles. • Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques (objectif 13) : réduire les GES.

⁶ <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/> (en anglais seulement)

⁷ <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/> (en anglais seulement)

⁸ <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/> (en anglais seulement)

⁹ ICMA. *Green Bond Principles*, juin 2018 et *Social Bond Principles*, juin 2020.

¹⁰ Nations Unies. Objectifs de développement durable, page consultée le 1^{er} mai 2020. <https://www.undp.org/content/undp/fr/home/sustainable-development-goals.html>

Climate Bonds Initiative¹¹ (CBI)

Description

Cette initiative fournit une autre norme mondiale devenue courante dans l'évaluation des obligations vertes.

Le fonctionnement de la CBI repose sur une certification qui correspond aux lignes directrices de l'ICMA, aux ODD de l'ONU et à l'Accord de Paris¹².

Pertinence pour les

obligations hypothécaires durables

- Favorise des pratiques exemplaires en matière de contrôle interne, de suivi, de vérification et de production de rapports visant à mobiliser des capitaux pour trouver des solutions aux changements climatiques.
- En novembre 2020, le Canada ne disposait d'aucun instrument financier certifié par cette organisation¹³.

De nombreux autres cadres de production de rapports et points de référence internationaux sont en place pour soutenir les investisseurs en obligations ESG qui sont dignes de mention, notamment :

- les normes de la Global Reporting Initiative pour la production de rapports sur la durabilité (GRI);
- les principes de l'investissement responsable (PIR);
- le Sustainability Accounting Standards Board (SASB);
- les indices de durabilité Dow Jones (DJSI);
- le Groupe de travail sur la divulgation de l'information financière relative aux changements climatiques;
- le Global ESG Benchmark for Real Assets de GRESB.

Harmonisation des lignes directrices mondiales sur les obligations ESG et des obligations hypothécaires durables avec la Stratégie nationale sur le logement

Dans le contexte du secteur canadien de l'habitation, la *Stratégie nationale sur le logement* (SNL) montre une harmonisation évidente avec les objectifs de développement durable; le financement de la SNL servira à réduire les besoins en matière de logement et à construire de nouveaux logements durables et accessibles à revenu et à usages mixtes. La SNL énonce les objectifs stratégiques qui pourraient être pleinement atteints avec des obligations hypothécaires durables, en particulier :

- les **initiatives sociales** dont l'objectif est d'accroître l'accès à des logements abordables pour les groupes vulnérables;
- les **initiatives vertes** visant à réduire la consommation d'eau et d'énergie ainsi que les émissions de GES.

En supposant que le gouvernement canadien établit son propre cadre pour des obligations ESG et émet des obligations hypothécaires durables, le recours à ces obligations peut aider à tirer parti du budget de plus de 55 milliards de dollars de la SNL. Cela contribuerait à réduire l'itinérance chronique, à offrir des logements abordables aux Canadiens de la classe moyenne et à stimuler l'économie.

Nécessité d'accroître le soutien aux obligations ESG au Canada ainsi que leur élan

Plusieurs institutions canadiennes ont récemment commencé à structurer des cadres pour les obligations ESG et à émettre des obligations vertes, sociales et durables. Toutefois, le Canada a été relativement plus lent que ses pairs à mettre sur pied un marché d'obligations hypothécaires durables, surtout par rapport aux États-Unis.

- En 2019, le marché des obligations ESG représentait moins de 2,5 %¹⁴ de l'ensemble du marché des obligations du Canada; néanmoins, il démontre un grand potentiel pour les années à venir.
- Les émissions d'obligations ESG sont passées de 1 milliard de dollars canadiens en 2014 à un montant estimatif de 29,6 milliards de dollars canadiens en 2020¹⁵. Cette augmentation représente environ 25 émetteurs provenant de divers secteurs, tels que le secteur bancaire, industriel, de l'assurance, et des fiducies de placement immobilier, pour ne nommer que ceux-là.

L'élan se poursuit, car diverses institutions publiques et privées offrent des produits financiers et établissent des cadres pour les obligations ESG qui soutiennent un éventail de projets axés sur le développement durable. En 2020, la pandémie de COVID-19 a accru la sensibilisation aux résultats en matière de santé et d'égalité qui soutiendront le marché

¹¹ <https://www.climatebonds.net/certification/certified-bonds> (en anglais seulement)

¹² <https://unfccc.int/fr/processus-et-reunions/l-accord-de-paris/l-accord-de-paris>

¹³ Climate Bonds Initiative. Certified Bonds Database. <https://www.climatebonds.net/certification/certified-bonds> (en anglais seulement)

¹⁴ Analyse des données sur le marché des titres à revenu fixe extraites de Bloomberg et traitées par la société mondiale de services professionnels.

¹⁵ *Idem*

des obligations ESG. Par conséquent, l'accent mis sur les obligations ESG, surtout les obligations sociales et durables, devrait s'intensifier.

Sur le marché de l'habitation canadien, la plupart des cadres des obligations ESG des grandes banques et des municipalités ont d'abord été verts. Le produit de ces obligations était utilisé pour cibler le financement d'immeubles écologiques (parmi

d'autres objectifs environnementaux). En 2019 et 2020, cette tendance s'est déplacée vers les obligations durables, principalement en raison de la demande des investisseurs canadiens et internationaux (voir le tableau 3). Il convient de noter que le cadre des obligations sociales de la Ville de Toronto met davantage l'accent sur les logements sociaux et abordables.

Tableau 3. Obligations ESG au Canada : exemples d'ensembles de logements écologiques et de logements sociaux/abordables comme principales catégories d'actif

Type de cadre	Émetteur	Date de création	Utilisation du produit (en lien avec le logement)
Cadre des obligations vertes	Banque Toronto-Dominion ¹⁶ Manuvie ¹⁷ Ville de Vancouver ¹⁸ Ville de Toronto ¹⁹ Banque Royale du Canada ²⁰ La Banque de Nouvelle-Écosse ²¹ CIBC ²² Ville d'Ottawa ²³	Septembre 2017 Novembre 2017 Juin 2018 Juillet 2018 Mars 2019 Juin 2019 Mars 2020 Novembre 2020	Nouveaux immeubles ou immeubles existants modernisés qui respectent les certifications environnementales régionales, nationales ou internationales de tiers (immeubles écologiques ou durables).
Cadre des obligations sociales	Ville de Toronto ²⁴	Mars 2020	Aménagement, rénovation, entretien et amélioration de l'accessibilité aux centres d'hébergement et aux logements sociaux et abordables.
Cadre des obligations durables	Banque Nationale ²⁵ Banque de Montréal ²⁶ Ville de Vancouver ²⁷ Banque Royale du Canada ²⁸ Banque Toronto-Dominion ²⁹	Septembre 2018 Septembre 2019 Juin 2020 Juin 2020 Août 2020	Construction, aménagement, exploitation, rénovation et entretien de logements abordables. Immeubles écologiques et durables Populations en situation de vulnérabilité (BMO).

¹⁶ https://www.td.com/document/PDF/TD_Green_Bond_Framework_FR.pdf

¹⁷ https://www.manulife.com/content/dam/corporate/global/fr/documents/pas/MFC_GBF_2017_FR.pdf

¹⁸ <https://vancouver.ca/files/cov/green-bond-framework.pdf> (en anglais seulement)

¹⁹ <https://www.toronto.ca/city-government/budget-finances/city-finance/investor-relations/green-debenture-program/> (en anglais seulement)

²⁰ https://www.rbc.com/investisseurs/_assets-custom/pdf/RBC_Green_Bond_Framework_FR.pdf

²¹ https://www.scotiabank.com/content/dam/scotiabank/canada/en/documents/about/investors-shareholders/funding-programs/Scotia_Green_Bond_Framework_FINAL.PDF (en anglais seulement)

²² https://www.cibc.com/content/dam/about_cibc/investor_relations/pdfs/debt_info/cibc-green-bond-framework-en.pdf (en anglais seulement)

²³ <https://ottawa.ca/fr/entreprises/recherche-et-donnees/rerelations-avec-les-investisseurs/cadre-des-debentures-vertes-de-la-ville-dottawa>

²⁴ https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2020/05/8df2-Toronto-Social-Bond-Framework-2020_AODA.pdf (en anglais seulement)

²⁵ <https://www.nbc.ca/content/dam/bnc/a-propos-de-nous/rerelations-investisseurs/fonds-propres-et-dette/2020/nbc-sustainability-bond-framework-2020.pdf> (en anglais seulement)

²⁶ <https://www.bmo.com/ir/files/F19%20Files/BMOSustainableFinancingFramework.pdf> (en anglais seulement)

²⁷ <https://vancouver.ca/files/cov/vancouver-sustainability-bond-framework.pdf> (en anglais seulement)

²⁸ https://www.rbc.com/investisseurs/_assets-custom/pdf/Cadre-des-obligations-durables-RBC-FR.pdf

²⁹ <https://www.td.com/document/PDF/ESG/TD-Sustainable-Bonds-Framework-2020-FR.pdf>

Résumé

Les obligations hypothécaires durables sont très prometteuses pour ce qui est d'aider la SCHL à atteindre son aspiration d'ici 2030, et le Canada à réaliser divers objectifs de développement durable de l'Organisation des Nations Unies qui sont pertinents pour le marché de l'habitation. Bien que ce type d'obligations ESG ne soit peut-être pas l'unique solution au problème de manque de logements abordables, nous nous attendons à ce qu'elles deviennent un élément catalyseur du secteur de l'habitation. Les obligations hypothécaires durables joueraient également un rôle pertinent dans la réalisation d'économies d'énergie et la promotion d'ensembles résidentiels ayant une certification environnementale.

Bien qu'il soit en croissance, le marché des obligations hypothécaires durables en est encore à ses débuts, et plusieurs émetteurs s'apprêtent à répondre aux préférences des investisseurs pour atteindre des résultats ESG. La conjoncture du marché de l'habitation sera propice aux obligations hypothécaires durables à mesure que se poursuivra leur croissance, qu'elles deviendront plus courantes et que les répercussions de la COVID-19 se concrétiseront. Il est donc impératif que les émetteurs, les investisseurs, les parties prenantes du marché de l'habitation et les promoteurs sachent clairement ce que sont les obligations hypothécaires durables et pourquoi elles pourraient être particulièrement pertinentes pour le Canada et son marché de l'habitation.

Dans le présent article, nous nous sommes penchés sur ce que sont les obligations hypothécaires durables, la taille de leur marché et leur pertinence potentielle pour le marché de l'habitation au Canada et la Stratégie nationale sur le logement.

Dans le prochain article, nous nous concentrerons sur le rendement attendu des obligations hypothécaires durables à l'aide d'analyses qualitatives et quantitatives. L'un des éléments fondamentaux de la réussite réside dans le rendement des obligations hypothécaires durables, car leurs taux doivent être raisonnables ou attrayants aux yeux des investisseurs tout en démontrant qu'il est possible d'atteindre des résultats écologiques, sociaux et durables. Nous discuterons également des résultats de notre analyse économétrique et du rôle potentiel que le gouvernement pourrait jouer dans le soutien du marché des obligations ESG.

Gestionnaire de projet



Carlos Mandujano

Économie et recherche,
Financement de l'habitation
Société canadienne d'hypothèques
et de logement

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.