



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

MISE DE FONDS, SOUTIEN FINANCIER ET CRÉDIT

Les solutions de logement abordable font appel à une variété de partenaires financiers. Non seulement une analyse approfondie vous aidera à mieux comprendre la nature de l'aide financière dont vous avez besoin, mais elle renseignera également vos partenaires éventuels sur les risques et les bénéfices auxquels ils peuvent s'attendre.

Le travail de planification et de préparation que vous avez accompli vous aidera maintenant, alors que vous tentez de réunir l'argent dont vous aurez besoin pour faire de votre projet une réalité. Il y a trois grandes sources de financement pour l'aménagement d'un ensemble : la mise de fonds, le soutien financier et le crédit, chacune ayant une incidence sur la faisabilité financière de votre projet. Ce feuillet vous renseignera sur le financement d'un ensemble de logements abordables et permettra de vous familiariser avec certains termes utilisés dans le domaine financier.

Contexte

Que vous soyez un promoteur dans le secteur à but lucratif ou sans but lucratif, vous devrez avoir recours à la même analyse financière pour établir la viabilité de votre projet. À moins de disposer de tout l'argent nécessaire pour concevoir et construire votre ensemble, vous devrez en démontrer la viabilité aux partenaires éventuels auxquels vous ferez appel pour constituer votre mise de fonds ou obtenir du soutien financier et du crédit.

Au cours de l'étape de la conception d'un ensemble, l'analyse de faisabilité financière passe des estimations générales à des calculs détaillés. Ces mêmes calculs seront importants pour vos partenaires financiers et vos bailleurs de fonds, puisqu'ils leur permettront de juger des risques qu'ils pourraient courir et des bénéfices qu'ils pourraient tirer en participant à votre projet. Ils examineront certains chiffres produits au moyen de formules standard et compareront votre projet d'ensemble d'habitation aux données repères établies dans les secteurs immobilier et financier.

Soyez prêt à fournir des renseignements, notamment sur les coûts de l'ensemble, le revenu d'exploitation net (REN), le rapport prêt-valeur (RPV), le rapport prêt-coût (RPC) et le coefficient de couverture de la dette (CCD). Assurez-vous que votre équipe connaît bien ces termes et est en mesure de faire les calculs nécessaires relativement à votre ensemble.

Coûts de l'ensemble

On entend par coûts de l'ensemble, ceux qui sont engagés pour aménager un ensemble d'habitation jusqu'à son achèvement et à son occupation. Ces coûts sont décrits dans le feuillet de renseignements « Établissement des coûts d'un ensemble d'habitation et processus de construction. »

Mise de fonds

Dans la plupart des cas, on entend par mise de fonds la contribution matérielle que le groupe de parrainage peut apporter et qui lui permet de réduire le montant du financement hypothécaire et/ou des subventions gouvernementales dont il a besoin. Il peut s'agir notamment :

- d'un terrain et/ou d'un immeuble appartenant au groupe de parrainage ou qu'il reçoit en don de la part de l'administration locale, d'une autre organisation sans but lucratif ou d'une organisation religieuse;
- de l'argent économisé par le groupe de parrainage ou qu'il a amassé dans le cadre d'une campagne de financement;
- des acomptes versés par les acheteurs engagés en vertu d'un bail viager ou d'un bail avec option d'achat.

Soutien financier

Le soutien financier est un terme général décrivant a) l'argent versé pour l'aménagement d'un ensemble ou b) la forme sous laquelle l'argent pour l'aménagement d'un ensemble est versé, soit par une subvention ou un prêt. Selon la source, le soutien financier peut être affecté aux coûts en immobilisations (c'est-à-dire les frais se rapportant à l'achat du terrain et des immeubles et à la construction) ou aux dépenses d'exploitation. Parmi les sources de soutien financier, mentionnons les programmes gouvernementaux (de logement ou autres), les sociétés de loterie, les fondations de bienfaisance, les particuliers, les entreprises et les sociétés. Dans la plupart des cas, les subventions ou les prêts de cette nature sont considérés non remboursables pour autant que les conditions stipulées par les organisations bailleuses de fonds soient respectées.

Crédit

Règle générale, on comble l'écart entre les coûts de l'ensemble et le montant combiné de la mise de fonds plus les subventions à des fins d'immobilisations

en recourant au crédit. Le crédit peut prendre plusieurs formes, mais dans le domaine de l'aménagement des logements abordables, les plus courantes sont le prêt de construction et le prêt hypothécaire.

Pendant la construction ou la rénovation, on a recours à un prêt à court terme pour régler les travaux à mesure qu'ils avancent. Ce prêt de construction est généralement fourni sous forme de versements forfaitaires, que l'on appelle avances, effectués à mesure que sont achevées les différentes composantes de l'ensemble. Les frais d'intérêt sur le solde impayé sont ajoutés au montant total du prêt accumulé, lequel devient remboursable au moment où l'immeuble achevé accueille ses occupants.

On a recours au prêt sur hypothèque ou prêt hypothécaire en guise de financement à long terme. Les banques, les sociétés de fiducie, les compagnies d'assurances sur la vie, les caisses de retraite et les coopératives de crédit peuvent agir à titre de prêteurs hypothécaires. La plupart des ensembles de logements abordables auront besoin, pour couvrir tous les coûts de l'ensemble, d'un emprunt hypothécaire, qui complétera la mise de fonds versée par le groupe de parrainage et le soutien financier accordé par le gouvernement ou des fondations privées. Les versements hypothécaires sont calculés au moyen d'une formule qui tient compte du taux d'intérêt, du montant emprunté et de la période d'amortissement nécessaire pour rembourser le prêt (généralement 25 ans ou plus).

Au Canada, la loi oblige la plupart des prêteurs à obtenir une assurance prêt

hypothécaire pour tout prêt hypothécaire dont le montant dépasse 80 % de la valeur d'un collectif d'habitation.

L'assurance prêt hypothécaire protège le prêteur pour les cas où l'emprunteur manquerait à ses obligations financières. La SCHL fournit de l'assurance prêt hypothécaire pour les ensembles de logements abordables, ce qui permet de réduire les taux d'intérêt étant donné que les risques courus par le prêteur sont moindres. Le recours à un financement assuré par la SCHL pour les ensembles de logements abordables peut également se traduire par d'autres avantages comme une période d'amortissement plus longue, jusqu'à concurrence de 40 ans, un rapport prêt-valeur plus élevé et une réduction de la prime d'assurance en fonction du niveau d'abordabilité des logements.

Revenu d'exploitation net (REN)

La différence entre les revenus d'exploitation bruts et les dépenses d'exploitation est le revenu d'exploitation net (REN). En gros, il s'agit de ce que vous pouvez consacrer à votre prêt hypothécaire. Votre REN est un premier indicateur de la viabilité de votre ensemble. Dans l'exemple ci-dessous, on utilise des estimations approximatives fondées sur des données repères du secteur du logement locatif. Si vous projetez de construire des logements pour des ménages à faibles revenus ou ayant des besoins spéciaux, envisagez de prendre contact avec une organisation qui administre actuellement ce type d'habitations afin de savoir quelles sont ses dépenses d'exploitation réelles.

Revenu de location : 20 logements à 700 \$/mois	168 000 \$
Pertes estimatives pour logements inoccupés et créances irrécouvrables (5 %)	(8 400 \$)
Revenu brut effectif (RBE)	159 600 \$
Frais d'exploitation (45 % du RBE)	(71 820 \$)
Revenu d'exploitation net (REN)	87 780 \$

Si le REN est inférieur aux versements hypothécaires que vous avez estimés, vous devrez apporter l'un des correctifs suivants ou une combinaison de ceux-ci : réduire les coûts de l'ensemble, accroître le revenu d'exploitation, accroître le montant de la mise de fonds versée par vous et vos partenaires, trouver un soutien financier de la part de programmes gouvernementaux ou de fondations privées, envisager une période d'amortissement plus longue, ce qui permettrait de réduire les versements hypothécaires mensuels.

Valeur d'emprunt

On utilise deux méthodes pour établir la « valeur d'emprunt » de l'ensemble de logements abordables que l'on projette d'aménager. La première consiste à fonder la valeur d'emprunt sur les coûts de l'ensemble, tant que le REN couvre les versements hypothécaires.

La deuxième méthode permettant d'estimer la valeur d'emprunt consiste à capitaliser le REN de l'ensemble de logements abordables proposé en employant les taux de capitalisation utilisés pour des immeubles de rapport semblables sur le marché. Les taux de capitalisation du marché peuvent varier de 5 à 10 %, selon le type, l'état et l'emplacement de la propriété. Avec cette méthode, on calcule la valeur d'emprunt en divisant le REN par le taux de capitalisation du marché.

On peut s'adresser aux évaluateurs immobiliers ou aux agents d'immeubles pour obtenir les données pertinentes sur les taux de capitalisation.

Rapport prêt-valeur (RPV) et rapport prêt-coût (RPC)

Le rapport prêt-valeur est un important indicateur du niveau de risque. Le RPV correspond au montant du prêt hypothécaire divisé par la valeur de l'ensemble.

Pour un ensemble de logements abordables, le rapport prêt-coût correspond au montant du prêt hypothécaire divisé par le coût de l'ensemble. Si le RPV ou le RPC est plus grand que 80 %, alors le prêteur doit obtenir une assurance prêt hypothécaire de la SCHL. En règle générale, plus le RPV ou le RPC est élevé, et plus élevée est la prime d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL.

Montant du prêt hypothécaire	2 330 000 \$
Coût de l'ensemble	2 750 000 \$
Rapport prêt-coût (2 330 000 \$/2 750 000 \$)	85 %

Coefficient de couverture de la dette (CCD)

Le coefficient de couverture de la dette permet de voir dans quelle mesure le revenu d'exploitation net suffira à couvrir le montant annuel des versements hypothécaires. On calcule le CCD en divisant le revenu d'exploitation net par le montant des versements hypothécaires. Si le CCD égale 1,0, les versements hypothécaires équivalent au montant exact des rentrées de fonds disponibles; s'il est inférieur à 1,0, l'ensemble n'est pas viable puisqu'il n'y a pas assez de revenus pour assumer l'emprunt hypothécaire.

Ex. 1 - Le CCD de l'ensemble est inférieur à 1,0	
REN	83 160 \$
Versements hypothécaires	127 930 \$
CCD (83 160 \$/127 930 \$)	0,65

Ex. 2 - Le CCD de l'ensemble est égal ou supérieur à 1,0	
REN	83 160 \$
Versements hypothécaires	75 600 \$
CCD (83 160 \$/75 600 \$)	1,1

Activités suggérées

- Produisez un état financier pro forma dans un chiffrier électronique afin de calculer les différents facteurs au moyen des formules standard. Observe comment ces facteurs varient en utilisant différents coûts de projet, REN et taux de capitalisation.
- Allez sur le site de la SCHL pour utiliser un outil vous permettant d'évaluer la viabilité de votre ensemble de logements abordables (locatifs) à l'adresse : www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/ouin/ouin_002.cfm
- Trouvez différents partenaires et bailleurs de fond et sachez comment leurs priorités en matière de soutien financier s'accordent avec les vôtres, connaissez leur processus de sélection et comment communiquer avec eux.
- Évaluez de manière réaliste la mise de fonds dont vous disposez actuellement et ce que vous pourriez faire pour réunir des fonds provenant de partenaires éventuels.
- Visitez les sites Web des ministères provinciaux ou territoriaux responsables de l'habitation afin de connaître les programmes de soutien financier dont vous pourriez vous prévaloir pour votre aménagement. (Vous trouverez une liste des sites Web gouvernementaux concernant l'habitation dans la Liste de vérification pour la production de logements.)
- Communiquez avec le Centre du logement abordable de la SCHL de votre région pour discuter de votre projet.
- Au cours de la phase de préaménagement, obtenez votre prêt de construction afin d'être prêt à vous lancer, une fois obtenues toutes vos approbations d'aménagement et de construction.
- S'il vous faut de l'assurance prêt hypothécaire, veillez à ce que toute la documentation requise soit soumise à votre prêteur.
- Une fois obtenus tous les engagements de financement requis, revoyez vos prévisions de trésorerie afin de vous assurer que vous pourrez rembourser toutes vos dettes.
- Votre équipe de projet, composée notamment de spécialistes, tel qu'un consultant en coûts, jouera un rôle essentiel pour évaluer et tester les aspects financiers de votre projet.

Conclusion

L'évaluation de la viabilité de l'ensemble d'habitation que vous proposez déterminera votre capacité à payer les coûts de l'ensemble en combinant mise de fonds, soutien financier et crédit. Au moyen d'une variété de formules standard reconnues dans le secteur financier, vous pouvez évaluer la viabilité de votre projet immobilier. Si l'ensemble que vous envisagiez initialement n'est pas viable, vous devrez faire des redressements.

Vous pouvez accroître votre REN et votre capacité d'aller chercher plus de financement en augmentant vos revenus locatifs ou en diminuant vos dépenses. En modifiant la conception de votre ensemble, vous pouvez réduire l'ensemble des coûts. Si vous n'avez pas atteint la période d'amortissement maximale, vous pouvez la prolonger pour réduire vos frais affectés au remboursement de la dette.

Peu importe les correctifs que vous apportez, à compter de maintenant, votre budget doit être rigoureux et ne pas afficher de déficit. Il doit être financièrement viable, fondé sur des données vérifiées et susceptible d'intéresser des partenaires financiers.

Ressources :

Appui des organisations philanthropiques à la production de logements abordables, n° 67 de la série socio-économique du Point en recherche de la SCHL : www.schl.ca

Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine – Logement à prix abordable : Finance (une liste détaillée des programmes de soutien financier au logement dans chaque province ou territoire).
www.chra-achru.ca/francais/View.asp?x=662&mp=529

Financement et mode d'occupation sur le site Web de la SCHL:
www.cmhc-schl.gc.ca/ft/prin/celoab/reou/idloab/fimodo/index.cfm

Building a Nation: Innovations in Financing Affordable Housing, Summary Report on Western Regional Symposium, Saskatoon, SK, novembre 2004 : www.chra-achru.ca/CMFiles/Building_a_Nation_Innovations_in_Financing_Affordable_Housing_Saskatoon_Regional_Meeting_Report17KBK-2102005-8254.pdf

Association du logement sans but lucratif de l'Ontario (ALSBLO) : Securing Mortgage Financing For Affordable Housing - A Guide For Non-Profit Providers: www.onpha.on.ca/affordable_housing_initiatives/funding/

What's a Cap Rate Anyway? par Ozzie Jurock : www2.jurock.com/commercial/tips/caprates.asp