



Financement de la construction de logements locatifs

Un ensemble expressément destiné à la location ou un ensemble à usage mixte résidentiel et non résidentiel locatif offrant des logements résidentiels abordables, des logements accessibles, une plus grande efficacité énergétique et de plus faibles émissions de gaz à effet de serre, et dont la viabilité financière à long terme sans subventions peut être démontrée, pourrait être admissible au financement direct assuré par la SCHL. Le montant minimum du prêt admissible est de 1 million de dollars, et l'ensemble doit compter au moins cinq logements.

Le Financement de la construction de logements locatifs de la SCHL permet aux emprunteurs admissibles d'avoir accès à un financement à faible coût pendant les phases d'aménagement les plus risquées (de la construction jusqu'à la stabilisation des opérations). Les emprunteurs admissibles comprennent les municipalités et les promoteurs sans but lucratif et à but lucratif. L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL est comprise et donne accès à des taux d'intérêt avantageux, ce qui réduit les coûts d'emprunt pour le refinancement d'immeubles collectifs résidentiels, et elle facilite les renouvellements pour toute la durée du prêt hypothécaire.

Les ensembles admissibles au financement dans le cadre de l'initiative Financement de la construction de logements locatifs bénéficieront d'assouplissements supplémentaires en matière de souscription.

Votre immeuble collectif est-il admissible au Financement de la construction de logements locatifs?

Visitez le site Web du Financement de la construction de logements locatifs schl.ca/initiativefinancement pour obtenir de plus amples informations sur cette initiative.

TYPE ET TAILLE DES IMMEUBLES

- Construction de logements locatifs abordables.
- Immeubles locatifs comptant au moins cinq logements.
- Logements entièrement autonomes seulement.
- Immeuble à usage principalement résidentiel.
- Les espaces non résidentiels ne peuvent excéder 30 % de la superficie brute totale ni 30 % du coût total.
- Logements permanents (occupation à long terme).
- Appartements standards, excluant les résidences pour personnes âgées, les établissements de soins de longue durée, les logements pour étudiants, les ensembles offrant des chambres individuelles et les logements en milieu de soutien.

EXIGENCES MINIMALES D'ADMISSIBILITÉ – POINTAGE POUR L'ÉTABLISSEMENT DES PRIORITÉS

Viabilité financière

- Les emprunteurs devront démontrer leur capacité financière et opérationnelle à exploiter l'ensemble en l'absence de subventions d'exploitation permanentes qui seraient nécessaires pour maintenir la viabilité, et fournir une preuve de la viabilité financière de l'ensemble de logements proposé lui-même, ainsi que de leur capacité à assumer les risques liés à la création des logements, comme les dépassements de coûts et les retards dans les travaux de construction.

Abordabilité

L'ensemble doit satisfaire à l'un (1) des critères d'abordabilité suivants.

- **Critère A** : Le revenu locatif résidentiel total de l'ensemble doit être au moins 10 % inférieur au revenu locatif brut réalisable ayant été établi dans un rapport d'évaluation indépendant; au moins 20 % des logements doivent être abordables, avec un loyer égal ou inférieur à 30 % du revenu médian des ménages dans le marché visé (données disponibles sur le site Web de Statistique Canada indiqué ci-dessous).

<http://www.statcan.gc.ca/tables-tableaux/sum-som/l02/cst01/famil107a-fra.htm>

- **Critère B** : Les exigences en matière d'abordabilité peuvent être satisfaites si la proposition a été approuvée dans le cadre d'autres initiatives ou programmes de logement (fédéral, provincial, territorial ou municipal) offrant un soutien à la production de logements locatifs abordables, comme une subvention d'immobilisations, une concession municipale ou un processus de planification accéléré.

Dans tous les cas, le critère d'abordabilité doit être satisfait pendant au moins dix ans à compter de la date d'occupation initiale de l'ensemble.

Efficacité énergétique

- Les ensembles doivent réduire d'au moins 15 % l'intensité énergétique et les émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport aux codes modèles du bâtiment de 2015 (c'est-à-dire le Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 ou le Code national du bâtiment de 2015).

Accessibilité

- Les ensembles doivent satisfaire à l'exigence minimale suivante : 10 % des logements doivent atteindre ou dépasser les normes d'accessibilité locales, telles qu'elles sont prescrites par la municipalité, la province ou le territoire ou, en l'absence de telles normes, les exigences en matière d'accessibilité du Code national du bâtiment de 2015.
- L'accès à l'ensemble et à ses aires communes doit être exempt d'obstacles.

AUTRES RÉSULTATS SOCIAUX – POINTAGE POUR L'ÉTABLISSEMENT DES PRIORITÉS

Collaboration envisagée : partenariats/autres formes de soutien des gouvernements

- Est-ce que d'autres promoteurs sans but lucratif ou à but lucratif, organismes autochtones en milieu urbain ou municipalités participent à l'aménagement de cet ensemble? Un soutien sous forme de contributions, de concessions sur l'impôt foncier ou concessions sur la taxation, d'exonération de droits d'aménagement ou d'autres droits provinciaux/municipaux, d'approbations accélérées, d'exonération de contributions aux installations communautaires ou de don en terrains est-il offert?

Proximité du transport en commun

- L'ensemble offre-t-il l'accès au transport en commun incluant d'autres formes (aires de stationnement pour service de covoiturage, service de navette, lien direct au réseau de voies souterraines, etc.)?

MONTANT MINIMUM DU PRÊT

1 000 000 \$

RAPPORT PRÊT-CÔÛT MAXIMAL

- Prêt pour espaces résidentiels – jusqu'à concurrence de 90 – 100 % des coûts.
- Prêt pour espaces non résidentiels – jusqu'à concurrence de 75 % des coûts.

Prêt jusqu'à concurrence de 100 % des coûts pour les ensembles offrant les meilleurs résultats sociaux pour ce qui est de l'abordabilité, de l'accessibilité, de l'efficacité énergétique, du cumul des programmes gouvernementaux et de la proximité du transport en commun.

VERSEMENT

Le prêt peut être versé jusqu'à concurrence de 100 % des coûts pendant la construction. Aucune retenue pour réalisation du revenu locatif ne s'applique.

COEFFICIENT DE COUVERTURE DE LA DETTE MINIMAL

- 1,10 (pour la portion du prêt s'appliquant aux espaces résidentiels).
- 1,40 (pour la portion du prêt s'appliquant aux espaces non résidentiels).

Les demandes **seront évaluées** avec un écart de 100 points de base (1,00 point de pourcentage) au-dessus du taux fixe de 10 ans qu'utilise la SCHL à titre indicatif.

TAUX D'INTÉRÊT

Option taux fixe

- Terme de 10 ans (début au premier versement).
- Taux fixe bloqué au début du terme.
- Remboursement des intérêts seulement, financé par le prêt, pendant la construction et jusqu'à l'obtention du permis d'occupation.
- Remboursement des intérêts seulement, payé par l'emprunteur, à partir de l'obtention du permis d'occupation et jusqu'à 12 mois consécutifs de revenu brut effectif stable (stabilisation).
- Remboursement du capital et des intérêts à partir de la stabilisation jusqu'à la fin du terme.
- Ne peut être remboursé par anticipation.

Option hybride (taux variable et fixe – à la discrétion de la SCHL)

- Terme de 10 ans (début au premier versement).
- Taux d'intérêt variable pendant la construction.
- Taux d'intérêt fixe à l'obtention du permis d'occupation.
- Remboursement des intérêts seulement, financé par le prêt, pendant la construction et jusqu'à l'obtention du permis d'occupation.
- Remboursement des intérêts seulement, payé par l'emprunteur, à partir de l'obtention du permis d'occupation et jusqu'à 12 mois consécutifs de revenu brut effectif stable (stabilisation).
- Remboursement du capital et des intérêts à partir de la stabilisation jusqu'à la fin du terme.
- Ne peut être remboursé par anticipation.

PÉRIODE D'AMORTISSEMENT

Jusqu'à 50 ans, sans surprime.

TYPE DE SÛRETÉ

Un prêt hypothécaire de premier rang, de second rang ou *pari passu* est admissible.

EXIGENCES CONCERNANT LES FONDS DE RÉSERVE

Aucune.

PRIMES

- La prime n'a pas à être acquittée par l'emprunteur.
- La TVP applicable sur la prime doit être acquittée par l'emprunteur.

DROITS DE DEMANDE

- Exigibles au moment de la souscription.
- 200 \$ par logement pour les 100 premiers logements, 100 \$ par logement pour les logements additionnels, jusqu'à un maximum de 55 000 \$ par prêt.

ADMISSIBILITÉ DE L'EMPRUNTEUR

Les demandeurs admissibles comprennent notamment :

- Les entrepreneurs/constructeurs/promoteurs privés.
- Les organismes publics ou privés de logement sans but lucratif.
- Les coopératives de logements locatifs (REMARQUE : les coopératives d'habitation à capitalisation sont pas admissibles).
- Les municipalités.

Expérience en gestion immobilière : L'emprunteur doit posséder au moins cinq années d'expérience d'exploitation d'immeubles d'habitation de type et de taille semblables.

Antécédents de crédit et de remboursement : L'emprunteur doit avoir atteint au moins le seuil d'équilibre des flux de trésorerie au cours des cinq dernières années et présenter d'excellents antécédents de crédit et de remboursement.

Expérience de gestion de la construction : L'emprunteur doit démontrer qu'il a réussi à achever un ensemble semblable tout en respectant le budget et les délais prévus. Sinon, il doit conclure un contrat à prix fixe avec un entrepreneur général qui possède de l'expérience dans la construction d'ensembles d'habitation dont la taille, le coût, le type de bâtiment et les méthodes de construction sont semblables et qui sont situés dans le même secteur de marché. L'emprunteur doit démontrer qu'il est en mesure de soutenir une hausse inattendue des coûts de construction.

Pour les groupes nouvellement créés, d'autres conditions de prêt, garanties et mesures d'atténuation pourront être considérées.

VALEUR NETTE DE L'EMPRUNTEUR

La valeur nette minimale de l'emprunteur doit être d'au moins 25 % du montant du prêt demandé, sans toutefois être inférieure à 100 000 \$. Des assouplissements aux exigences habituelles de la SCHL concernant la valeur nette pourraient être accordés.

EXIGENCES RELATIVES AU CAUTIONNEMENT

L'emprunteur et la caution doivent fournir un engagement ou un cautionnement correspondant à 100 % du prêt pendant la construction et jusqu'à la location complète. Après la location complète, lorsque l'ensemble a atteint le revenu locatif utilisé au moment de la souscription, le prêt peut devenir sans recours contre l'emprunteur et la caution pour couvrir le déficit résiduaire après la réalisation de la sûreté en cas de défaut.

Dans tous les cas, la SCHL peut exiger les mesures supplémentaires d'atténuation des risques qu'elle juge appropriées (par exemple la rétention de capitaux propres, un fonds de réserve de remplacement, une sûreté accessoire, des cautionnements personnels).

DOCUMENTS À FOURNIR

Documents à fournir lors de la souscription par le fournisseur de services. Veuillez consulter la Fiche d'information des documents requis.

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL donne accès à des taux d'intérêt avantageux, ce qui réduit les coûts d'emprunt pour la construction, l'achat et le refinancement d'immeubles collectifs résidentiels, et elle facilite les renouvellements pour toute la durée du prêt hypothécaire.

