



LOGEMENTS LOCATIFS ORDINAIRES

EN BREF

L'assurance prêt hypothécaire de la SCHL permet aux prêteurs agréés de proposer plus de choix de financement aux emprunteurs qui offrent des logements locatifs ordinaires dans des immeubles collectifs.

Votre ensemble collectif est-il admissible aux assouplissements relatifs aux logements abordables ou à un remboursement de prime pour habitation éconergétique? Renseignez-vous en consultant les feuillets d'information sur les logements abordables et les habitations éconergétiques.

BUT DU PRÊT

Financement de la construction, achat ou refinancement.

TYPE ET TAILLE DES IMMEUBLES

- Ensembles offrant des logements locatifs ordinaires (logements autonomes).
- Les ensembles doivent comprendre au moins cinq logements.

ESPACES NON RÉSIDENTIELS

Les espaces non résidentiels ne doivent pas excéder 30 % de la superficie brute ni 30 % de la valeur d'emprunt totale. Le prêt qui s'y rattache ne peut excéder 75 % de la valeur d'emprunt des espaces non résidentiels.

RAPPORT PRÊT-VALEUR MAXIMAL

Financement de la construction : jusqu'à 85 % de la valeur d'emprunt établie par la SCHL ou 100 % du coût, selon le montant le moins élevé.

Achat : jusqu'à 85 % du prix d'achat ou de la valeur d'emprunt établie par la SCHL, selon le montant le moins élevé.

Refinancement : jusqu'à 85 % de la valeur d'emprunt établie par la SCHL.

Achat ou refinancement avec améliorations : jusqu'à 85 % de la valeur d'emprunt de la propriété dans son état actuel ou après les améliorations, telle que déterminée par la SCHL.

VERSEMENT DU PRÊT

Financement de la construction :

Pendant la construction, les avances versées peuvent atteindre 75 % du coût ou de la valeur d'emprunt, selon le montant le moins élevé. Le versement de fonds additionnels est assujéti à la réalisation du revenu locatif.

- Les coûts de construction seront examinés et recommandés par un économiste en construction (des assouplissements peuvent être accordés dans les petits marchés).
- Les travaux doivent être menés à terme en vertu de contrats à prix fixe conclus avec un entrepreneur général ou en vertu d'un contrat de direction des travaux.
- La SCHL doit approuver les première et dernière avances. Le prêteur agréé peut choisir d'autoriser lui-même les avances à verser entre la première et la dernière.

Achat ou refinancement avec améliorations d'immeubles existants :

- Lorsque le revenu locatif n'est pas interrompu pendant la construction, les avances versées ne peuvent dépasser 75 % de la valeur après les améliorations ou 85 % de la valeur dans l'état actuel, selon le plus élevé des deux montants.
- Lorsque le revenu locatif est interrompu, l'avance maximale permise en cours de construction correspond à 75 % de la valeur après les améliorations. Le versement de fonds additionnels est assujéti à la réalisation du revenu locatif.



RÉALISATION DU REVENU LOCATIF

Lorsque des avances sur le prêt sont requises au-delà de la limite de 75 %, la SCHL ne donnera son autorisation qu'après avoir reçu du prêteur agréé une preuve, qu'elle juge acceptable, que la propriété a atteint le niveau de revenu locatif projeté.

COEFFICIENT DE COUVERTURE DE LA DETTE (CCD) MINIMAL

		CCD minimal
Espaces résidentiels	Immeubles locatifs de 5 ou 6 logements	1,10 (achat) 1,20 (refinancement)
	Immeubles locatifs de 7 logements ou plus	1,20 (terme de 10 ans ou plus) 1,30 (terme de moins de 10 ans)
Espaces non résidentiels	Immeubles locatifs de 5 logements ou plus	1,40 (terme de 10 ans ou plus) 1,50 (terme de moins de 10 ans)

TAUX D'INTÉRÊT

Taux d'intérêt fixe ou variable (avec plafond).

PÉRIODE D'AMORTISSEMENT

La période d'amortissement autorisée par la SCHL pourrait atteindre 40 ans. Une surprime est appliquée aux prêts hypothécaires amortis sur plus de 25 ans. La période d'amortissement ne peut dépasser la durée économique restante de l'immeuble, telle qu'établie par la SCHL.

TYPE DE SÛRETÉ

Les hypothèques de premier rang, de second rang ou pari passu sont autorisées. Un prêt de second rang est permis en tant que mesure temporaire.

DIRECTIVES GÉNÉRALES CONCERNANT L'ADMISSIBILITÉ DE L'EMPRUNTEUR

L'emprunteur doit prouver qu'il possède les compétences et l'expérience nécessaires pour la taille et le type d'immeuble visé par la demande d'assurance prêt hypothécaire. L'emprunteur, ou une société affiliée à l'emprunteur, doit compter au moins cinq années d'expérience attestée dans l'exploitation et la gestion d'immeubles collectifs résidentiels semblables. Autrement, un contrat doit être conclu avec une tierce société de gestion immobilière.

VALEUR NETTE DE L'EMPRUNTEUR

La valeur nette de l'emprunteur doit être d'au moins 25 % du prêt demandé, sans toutefois être inférieure à 100 000 \$.

EXIGENCES EN MATIÈRE DE CAUTIONNEMENT

Financement de la construction : L'emprunteur et la caution doivent fournir un cautionnement correspondant à 100 % du solde du prêt qui évolue dans le temps, jusqu'à ce que les loyers aient été stables pendant une période de 12 mois consécutifs. À ce moment-là, le cautionnement additionnel pourrait être réduit à 40 % du solde du prêt qui évolue dans le temps.

Achat ou refinancement d'immeubles existants : Pour les nouveaux prêts visant des immeubles de logements locatifs existants, le cautionnement exigé par la SCHL correspondra à 40 % du solde du prêt qui évolue dans le temps.

Recours limité : Lorsque le montant du prêt ne dépasse pas 65 % de la valeur d'emprunt établie par la SCHL, le prêteur agréé peut demander que le prêt soit considéré comme étant sans recours envers l'emprunteur. Le recours du prêteur agréé se limite à la propriété et aux autres actifs qui lui servent de sûreté, et ce dernier ne peut poursuivre l'emprunteur personnellement.

La SCHL peut exiger d'autres mesures d'atténuation du risque si elle le juge à propos (p. ex., maintien de fonds propres, mise en place d'une réserve de remplacement, sûreté accessoire, cautionnement personnel).

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, et elle facilite les renouvellements pour toute la durée du prêt hypothécaire.

Pour de plus amples renseignements sur les droits et les primes, les documents à fournir et les autres produits pour immeubles collectifs, veuillez consulter le feuillet d'information approprié.

