Immeubles collectifs

SCHL Logements Locatifs Ordinaires

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 projet d'immeubles collectifs est-il admissible à des incitations en matière d'abordabilité, d'accessibilité ou d'efficacité énergétique? Consultez **la page APH Select** sur notre site Web pour plus d'information.

En bref

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.

Pour en savoir plus, visitez schl.ca/produitsaph ou composez le **1-877 multi GO** (1-877-685-8446).

Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Canada

SCHL CMHC

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, telle que déterminée par la SCHL.

Versement du prêt

Financement de la construction :

Pendant la construction, les avances versées peuvent atteindre 85 % du coût ou de la valeur d'emprunt, selon le montant le moins élevé.

- 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.

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 pour des propriétés existantes et 50 ans pour des nouvelles constructions. 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.

© 2025 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Le présent document vous permettra de trouver rapidement des informations sur l'assurance prêt hypothécaire offerte couramment par la SCHL. Des conditions supplémentaires peuvent s'appliquer. Ces informations peuvent changer en tout temps. Veuillez vous assurer auprès de la SCHL que vous disposez des renseignements les plus récents avant de procéder au traitement du prêt.

69108 20250619-002A