



Initiative financement de la construction de logements locatifs

DOCUMENTS À FOURNIR

La liste de vérification qui suit fait état des exigences minimales quant à l'information et aux documents à fournir avant de soumettre la demande, lorsque celle-ci doit faire l'objet d'une souscription et avant l'approbation de crédit finale. Inclure tous les renseignements pertinents.

- 1 **Résumé de l'ensemble** : Adresse civique, désignation cadastrale, rendu de l'ensemble, nombre de logements (abordables et au prix du marché), nombre d'étages (au-dessus et au-dessous du niveau du sol), superficie brute de l'immeuble, superficie locative nette, nombre d'unités commerciales et superficie locative nette (le cas échéant), nombre de places de stationnement, nombre de places de stationnement pour covoiturage (le cas échéant), nombre de casiers, nombre de places de stationnement pour vélos, sommaire des commodités et superficie brute (le cas échéant);
- 2 **Terrains de l'ensemble** : Copie de la convention d'achat-vente, confirmation du titre de propriété, copie du bail foncier / contrat de location (le cas échéant); déclaration de copropriété (le cas échéant); sommaire de toutes les charges ou ententes enregistrées sur le titre (le cas échéant);
- 3 **Spécifications de l'ensemble** : Dessins architecturaux, plan du site et certificat de localisation. Le certificat doit indiquer les dimensions, les servitudes, les droits de passage et l'emplacement des rues adjacentes sur les terrains vacants;
- 4 **Approbations de l'ensemble** : Zonage, demande de plan du site, entente sur le plan du site (EPS conditionnelle), permis de construction (tout permis conditionnel);
- 5 **Budget de l'ensemble** : Comprend le coût de chaque élément de l'ensemble. Coût d'acquisition des terrains (y compris les frais de clôture et les frais de courtage immobilier), coûts de construction, provision pour imprévus de coûts de construction, coûts accessoires, provision pour imprévus de coûts accessoires, sous réserve de ce qui suit :
 - a) **Valeur marchande des terrains** : Les coûts d'acquisition et les coûts de développement connexes figurant dans le budget de l'ensemble sont des coûts admissibles. Toute appréciation de la valeur des terrains appuyée par une évaluation peut être incluse dans la valeur des terrains au budget de l'ensemble (utilisation des fonds), pourvu que la plus-value (excédent d'évaluation) soit entièrement incluse dans les sources de financement;
 - b) **Non résidentiel** : Financé en vertu d'un budget distinct calculé au prorata de la superficie brute divisée par le budget total de l'ensemble (le cas échéant) – des ajustements supplémentaires peuvent être apportés au besoin (p. ex. stationnement souterrain commercial);

Remplissez votre demande
ou accédez au feuillet
d'information complet au
schl.ca/initiativefinancement.

- 6) **Registre pro forma des loyers :**
 - a) **Résidentiel :** Numéro du logement, type de logement, superficie du logement en pieds carrés, loyer mensuel, loyer mensuel du marché;
 - b) **Non résidentiel :** Numéro d'unité, type d'unité, superficie de l'unité en pieds carrés, loyer mensuel (s'il y a lieu);
- 7) **État pro forma des résultats d'exploitation :**
 - a) **Résidentiel :** Revenu annuel de location d'immeubles résidentiels, revenu de buanderie, revenu de stationnement, autres revenus, charges opérationnelles annuelles, y compris, sans s'y limiter, l'assurance, les frais d'entretien, les frais de gestion, les taxes sur les biens immobiliers, les services publics;
 - b) **Non résidentiel :** Revenu annuel de location, revenu recouvrable, frais d'exploitation annuels, y compris, mais sans s'y limiter, l'assurance, les frais d'entretien, les frais de gestion, l'impôt foncier, les services publics;
- 8) **Sources de financement :** Capitaux propres de l'emprunteur, financement mezzanine (s'il y a lieu), prêt de construction résidentielle de la SCHL, prêt de construction non résidentielle de la SCHL, autres sources de financement (subventions, prêts-subventions, excédent de valeur marchande du terrain, recouvrements de coûts non comptabilisés dans les coûts budgétaires);
- 9) **Calendrier de l'ensemble :** Acquisition de terrains, approbation de zonage, demande de plan de situation, permis de construire (tout permis conditionnel), début de la construction, début de la location, permis d'occupation, achèvement substantiel, location stabilisée;
- 10) **Expérience et contrats à prix fixe :**
 - a) Confirmation des contrats de construction à prix fixe représentant au moins les deux tiers des coûts de construction (avant l'avance initiale), y compris les éléments structurels, mécaniques et électriques, la pose des coffrages et le coulage du béton; détermination de tous les contrats importants avec les corps de métiers, les sous-métiers et les experts-conseils (un contrat important est un contrat qui correspond à 5 % du budget des coûts essentiels); convention de services de gestion immobilière (le cas échéant);
 - b) Expérience (y compris la liste des ensembles achevés et en cours résumant la catégorie d'actif, l'emplacement, les niveaux, les logements, le budget et l'année d'achèvement);
- 11) **Propriété :**
 - a) **Emprunteur :** Organigramme indiquant l'emprunteur et tous les propriétaires ou membres de celui-ci (y compris le pourcentage de propriété) et les liens démontrés avec toute caution, locateur, exploitant, gestionnaire ou entrepreneur qui est une entité liée à l'emprunteur. Lorsqu'un propriétaire ou un membre détient ou contrôle 25 % ou plus de l'emprunteur ou de toute caution, la structure de propriété de ce propriétaire ou de ce membre doit également figurer dans l'organigramme. Lorsque des fiducies sont incluses dans une structure organisationnelle, des renseignements doivent être fournis pour décrire le liquidateur, le ou les fiduciaires et tous les bénéficiaires. Lorsque des sociétés en commandite figurent dans une structure organisationnelle, des renseignements sur chacun des partenaires doivent être fournis;

- b) **Bien** : Lorsque l'ensemble est situé dans une province ou un territoire autre que le Québec, décrire tous les propriétaires inscrits et les propriétaires bénéficiaires du bien. Lorsqu'il y a distinction entre le propriétaire enregistré et le propriétaire bénéficiaire, l'accord de fiducie nominative ou de simple fiducie doit être fourni. Lorsque l'ensemble est situé au Québec, décrire tout prête-nom ou personne nommée et le ou les véritables propriétaires. Si une contre-lettre existe, une copie doit être fournie.

- 12) **États financiers** : États financiers des trois (3) derniers exercices pour chaque emprunteur, caution et la société mère (s'il y a lieu), y compris les états de la valeur nette personnelle pour les cautionnements personnels; rapports de crédit acceptables à jour pour les emprunteurs et les cautions (à obtenir par le prêteur);
- 13) **Rapports de tiers** : Les éléments suivants doivent être préparés par un tiers indépendant agréé et s'accompagner d'une lettre de transmission fiable :
- a) **Examen de l'accessibilité** : Confirmation qu'au moins 10,0 % du total des logements sont accessibles (annexe A);
- b) **Évaluation** : Rapport d'évaluation de la propriété établi par un évaluateur indépendant agréé par l'AACI acceptable pour le prêteur qui comprend la valeur foncière des lieux « existants », la valeur de l'ensemble « construit » (y compris les évaluations selon les approches comparables et du revenu), la durée de vie économique restante et les taux de location actuels dans le sous-marché (c.-à-d. le secteur de la ville) pour tous les types de logements. Le rapport d'évaluation doit établir une valeur marchande minimale à des fins hypothécaires. Le rapport doit autoriser le prêteur et ses ayants droit à s'appuyer sur le rapport à des fins de financement;
- c) **Expert-conseil en coûts** : Confirmation poste par poste, budget de l'ensemble, flux de trésorerie de l'ensemble (y compris le calendrier des avances mensuelles), sources de financement de l'ensemble et utilisation des fonds, contrats à prix fixe (y compris les commentaires sur les métiers importants), respect du zonage, calendrier de construction;
- d) **Efficacité énergétique** : Confirmation du niveau d'efficacité énergétique de l'immeuble par rapport au Code national du bâtiment ou au Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 du Canada (annexe B);
- e) **Rapports environnementaux** : Évaluation environnementale de phase I et évaluation environnementale de phase II (le cas échéant) conformément à la politique de la SCHL relative aux risques environnementaux (annexe C), demande de dossier de l'état du site (le cas échéant), évaluation des risques (s'il y a lieu), confirmation de la réhabilitation des sites (le cas échéant);
- f) **Rapport géotechnique (d'essai des sols)** : Rapport d'essai des sols par un ingénieur qui démontre à la satisfaction du prêteur et du surveillant des travaux que les travaux de construction et d'amélioration des terrains qui sont proposés sont réalisables dans l'état actuel du sol, et qui comporte des preuves à l'effet que les spécifications générales de construction de l'ensemble prévoient la construction dans le respect de ces conditions du sol ainsi que des recommandations, le cas échéant, que peut contenir le rapport sur les sols. Le rapport doit autoriser le prêteur et ses ayants droit à s'appuyer sur le rapport à des fins de financement;
- g) **Étude de faisabilité** : Inclure la faisabilité de l'ensemble, l'analyse du sous-marché, l'analyse pro forma de l'ensemble, la période d'écoulement estimative et l'abordabilité des loyers de l'ensemble liés aux caractéristiques démographiques du sous-marché;

14 **Programmes municipaux supplémentaires** : Mention, le cas échéant, de la participation à une autre initiative municipale, un don de terrains, un bail foncier, une définition de l'abordabilité, un enregistrement ou un accord de titre de propriété portant sur d'autres contributions au financement de l'ensemble;

15 **Assurance** : Preuve d'une assurance satisfaisante couvrant, mais sans s'y limiter, le risque d'incendie, la responsabilité générale, la responsabilité globale et l'assurance tous risques de l'entrepreneur pour la pleine valeur de remplacement de l'ensemble;

Les frais liés à l'expert-conseil en assurance du prêteur pour l'examen de l'assurance de l'emprunteur sont à la charge de l'emprunteur et peuvent être déduits du premier déboursé dans le cadre du prêt hypothécaire;

16 **Transport en commun** : Accès et/ou connectivité des services de transport en commun; accès à d'autres formes de transport en commun;

17 **Cautionnement de la main-d'œuvre et des matériaux, et cautionnement d'exécution** : Chacun d'un montant d'au moins 50 % du prix du contrat et chacun ayant un avenant à double créancier;

18 **Compte bancaire** : Preuve qu'un compte bancaire distinct a été ouvert exclusivement pour l'ensemble auprès de l'avocat du prêteur si exigé par la loi dans la juridiction de l'ensemble (avant la construction). Toutes les avances effectuées par le prêteur seront déposées dans ce compte (autres que les montants à verser aux avocats de l'emprunteur aux fins déjà approuvées par écrit par le prêteur). Seuls les comptes commerciaux et les dépenses de l'ensemble seront payés à même le produit des avances hypothécaires pour l'ensemble déposé dans ce compte;

19 **Plans de construction** : Inclure les plans et les spécifications de construction signés et scellés, sur lesquels les coûts de construction sont fondés, pour confirmer les énoncés qui précèdent (y compris les caractéristiques d'accessibilité).

ANNEXE A : EXIGENCES EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ

Avant la construction

- Déclarer l'engagement de respecter le minimum obligatoire de 10,0 % de logements accessibles;
- Indiquer le nombre total proposé de logements accessibles (y compris le numéro du logement) à construire;
- S'assurer que les aires communes de l'ensemble sont accessibles conformément au Code national du bâtiment de 2015;
- Recenser les exigences en matière d'accessibilité en vertu des codes ou des règlements locaux (le cas échéant);
- Fournir un exposé narratif des détails de la stratégie d'accessibilité proposée et déterminer les caractéristiques d'accessibilité de l'immeuble, des aires communes et des logements accessibles;
- Recenser les caractéristiques d'accessibilité qui satisfont aux exigences minimales en la matière;
- Identifier les logements de conception universelle et/ou les logements adaptables qui seront volontairement inclus dans l'ensemble.

Une fois la construction terminée

- Confirmer le nombre total de logements accessibles qui ont été construits et la conformité des caractéristiques d'accessibilité de l'ensemble par rapport à la demande;
- Indiquer les changements qui sont survenus et leurs répercussions sur l'admissibilité de l'ensemble (le cas échéant).

ANNEXE B : EXIGENCES EN MATIÈRE D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Avant la construction

Les demandeurs doivent démontrer le respect des cibles en soumettant une analyse de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'un immeuble de référence construit conformément au *Code national du bâtiment* du Canada de 2015 ou au *Code national de l'énergie pour les bâtiments* (CNEB) de 2015. Ils doivent démontrer comment l'immeuble est conçu et construit pour atteindre ou dépasser (selon la demande de prêt) les cibles d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de GES (15 %). L'analyse doit :

- Être entreprise par un professionnel qualifié possédant une expérience de modélisation de l'énergie, comme un ingénieur en mécanique, un architecte, un technicien-spécialiste agréé en ingénierie (TSAI) ou un gestionnaire de l'énergie certifié (CEM), en utilisant un logiciel de simulation de consommation d'énergie de bâtiments approprié (inclure les coordonnées des personnes-ressources);
- Préciser le logiciel de simulation d'énergie utilisé, les fichiers sources, les hypothèses et les limites d'entrée et de défaut, ainsi que la méthode de calcul des émissions de GES. Canquest et Energyplus sont les logiciels de modélisation énergétique les plus utilisés sur le marché canadien pour les immeubles résidentiels à logements multiples (*Code national du bâtiment*, partie 3). Dans le cas des bâtiments visés par la partie 9 du *Code national du bâtiment* (immeubles de faible hauteur, maisons en rangée), le logiciel Hot2000 est acceptable. Les autres logiciels utilisés doivent être approuvés;
- Fournir un aperçu du scénario de base et des caractéristiques matérielles et opérationnelles de l'immeuble qui se combinent pour atteindre le rendement ciblé (comparaison de l'immeuble avec les codes du modèle CNB/CNEB de 2015);
- Fournir l'analyse de la simulation sur la consommation d'énergie et la réduction des émissions de GES pour le scénario de référence (CNB ou CNEB, selon le cas) et l'immeuble financé;
- Présenter la comparaison de la consommation d'énergie et de la réduction des émissions de GES entre le scénario de référence et l'immeuble financé;
- Inclure les annexes suivantes :
 - Résumé d'une page de la modélisation énergétique approuvée par un professionnel qualifié qui indique les données annuelles sur la consommation d'énergie et les émissions de GES de l'immeuble dans son ensemble et une ventilation selon chaque utilisation finale d'envergure (climatisation de l'espace, eau chaude, éclairage, systèmes mécaniques, etc.);
 - Fichiers électroniques pour la(les) simulation(s) de modélisation énergétique finale du scénario de référence et de l'immeuble (p. ex., fichier .h2k pour HOT2000 ou document CAN-QUEST 2.x (.pd2)). Les fichiers électroniques doivent détailler les données mensuelles sur la consommation d'énergie pour l'immeuble dans son ensemble et la consommation finale (chauffage spatial, eau chaude, éclairage, équipement, systèmes, etc.);
 - Calculs supplémentaires pour le système d'énergie renouvelable et les autres systèmes et conditions non inclus dans les simulations;
 - Méthodes et hypothèses de calcul des GES.

Une fois la construction terminée

- Indiquer tout changement apporté pendant la construction entre les croquis de l'immeuble et la construction finale. Si des changements importants sont apportés, une analyse à jour pourrait être nécessaire pour confirmer la consommation d'énergie et la réduction des émissions de GES.

ANNEXE C : EXIGENCES RELATIVES AU RISQUE ENVIRONNEMENTAL

Contamination du sol ou des eaux souterraines

L'initiative Financement de la construction de logements locatifs de la SCHL n'est **pas** disponible pour les sites pour lesquels il existe des preuves ou une confirmation de contamination des sols ou des eaux souterraines, tel que déterminé par une étude environnementale de site (EES), à moins qu'une entente officielle de gestion des risques entre les autorités municipale et provinciale/territoriale ne soit en place.

Critères de l'EES

L'EES doit être conforme à la norme de l'Association canadienne de normalisation (CSA) applicable.

L'EES doit être réalisée par un expert en évaluation expérimenté disposant des compétences énoncées par la CSA et la législation applicable. De plus, la SCHL exige que l'expert en évaluation souscrive une assurance contre les erreurs et omissions (ou une assurance responsabilité professionnelle) qui couvre les responsabilités liées aux évaluations environnementales de site.

Dans les provinces et territoires où il n'existe pas de critères de qualité de l'environnement, le caractère acceptable du site doit être évalué en fonction des critères de qualité de l'environnement du Conseil canadien des ministres de l'environnement (CCME).

EES de phase I

L'EES de phase I doit être conforme à la norme CSA applicable. Se reporter aux principes et méthodes énoncés dans le document de la CSA intitulé Z768 Évaluation environnementale de site, phase I.

- Si le rapport d'EES de phase I conclut qu'il n'y a aucune preuve de contamination de la propriété, il doit indiquer expressément que la SCHL peut l'utiliser aux fins du prêt assuré;
- Si le rapport indique une éventuelle contamination ou requiert une étude plus approfondie, la SCHL s'engagera à financer l'ensemble à condition :
 - De recevoir un rapport d'EES satisfaisant avant le versement de la première avance et, dans tous les cas, dans les six mois suivant la date de l'engagement.

EES de phase II et évaluations des mesures correctives (EES de phase III)

Lorsque des évaluations supplémentaires sont requises au-delà d'une EES de phase I, la SCHL ne tiendra compte de la demande de prêt **que si** le rapport d'EES supplémentaire conclut qu'il n'y a aucune preuve de contamination du sol ou de l'eau en lien avec le site. L'expert en évaluation doit indiquer clairement que les prélèvements de sol et des eaux souterraines ne contiennent pas de concentrations de contaminants supérieures aux critères de qualité de l'environnement applicables aux zones résidentielles.

Lieux anciennement contaminés

La SCHL envisagera de fournir du financement pour les prêts visant des sites dont la contamination a été confirmée à condition que le problème environnemental ait été réglé, sous réserve des conditions suivantes :

- La SCHL devra recevoir un rapport d'évaluation environnementale qui donne un avis professionnel indépendant selon lequel le problème environnemental a été corrigé conformément aux politiques des autorités compétentes, et que le sol et l'eau ne renferment plus de contaminants à des niveaux ou des quantités dépassant les critères des autorités compétentes;
- Si les mesures correctives ont été ordonnées par l'autorité environnementale provinciale ou territoriale, la SCHL exigera que cette dernière confirme que ses exigences ont été respectées et qu'il ne subsiste pas de préoccupations.

Sites contaminés faisant l'objet d'une entente approuvée de gestion des risques environnementaux

La SCHL s'engagera à fournir du financement pour des prêts visant des sites où les quantités de contaminants dépassent les critères applicables de qualité de l'environnement à condition qu'un plan de gestion des risques approuvé soit en place, sous réserve des conditions suivantes :

- L'autorité environnementale provinciale ou territoriale a approuvé un plan de gestion des risques environnementaux au lieu de la réhabilitation du site;
- La municipalité a accepté le plan;
- La SCHL peut demander d'autres attestations et documents concernant la contamination.

Frais relatifs à l'EES

Les frais de l'évaluation environnementale de site sont à la charge de l'emprunteur. Le coût de l'évaluation environnementale peut être inclus dans le montant du prêt assuré dans la mesure où il peut être pris en compte dans le ratio prêt-coût assuré maximum.

Contaminants naturels

Si un problème de santé publique est causé par un contaminant d'origine naturelle (p. ex., radon, algues bleues), toutes les mesures particulières prescrites par l'autorité compétente devront être appliquées avant que la demande d'assurance puisse être présentée à la SCHL.

