



Fonds national de co-investissement pour le logement

Le Fonds national de co-investissement pour le logement offre des prêts à faible coût remboursables ou des prêts-subventions pour la construction de logements abordables et pour la réparation ou le renouvellement de logements abordables et communautaires existants. Le Fonds est conçu pour attirer des partenariats et des investissements. On souhaite encourager la construction, la réparation et le renouvellement de logements qui respectent ou dépassent des normes minimales ambitieuses en matière d'efficacité énergétique, d'accessibilité et de conception universelle. Les ensembles résidentiels doivent aussi se trouver à proximité du transport en commun et répondre à plusieurs priorités fédérales.

Votre ensemble est-il admissible?

Consultez le site Web du Fonds national de co-investissement pour le logement à schl-snl.ca pour en savoir plus sur cette initiative.

OBJET DU FINANCEMENT

Construction – Favoriser la construction de logement abordable situé près des transports en commun et des commodités, axés sur la mixité des revenus, des modes d'occupation et des usages et offrant des soutiens et des services intégrés. Un accent sera mis sur l'efficacité énergétique, l'accessibilité, l'inclusion sociale et la collaboration.

Réparation (renouvellement) – Favoriser la réparation et le renouvellement des logements communautaires et abordables afin de les rendre plus durables d'un point de vue communautaire (mixité des usages et des revenus, accessibilité et proximité des commodités, des services et des soutiens), environnemental et financier.

Définitions:

- **Prêt remboursable** – forme de prêt devant être remboursé tous les mois dans un délai précis.
- **Prêt-subvention** – forme de prêt qui pourrait être susceptible de remise si vous répondez aux critères du programme et que vous atteignez les cibles de celui-ci.

AUTRES SOURCES DE FINANCEMENT/COLLABORATEURS

- Pour accroître les retombées des investissements fédéraux, les demandeurs du Fonds national de co-investissement pour le logement doivent disposer de sources de financement supplémentaires : les collaborateurs doivent contribuer au projet. Remarque : Les ensembles doivent bénéficier du soutien d'un autre ordre de gouvernement (comme les municipalités, les provinces, les territoires et les gouvernements autochtones). Le soutien peut prendre la forme d'un investissement de ressources ou d'une lettre d'appui pour l'ensemble.
- L'apport des autres investisseurs peuvent être financiers ou en nature (terrains, dispositions de zonage d'inclusion, processus accélérés d'approbation municipale, dispense de droits d'aménagement, remboursements de taxes et autres prêts et contributions).

TYPE ET TAILLE DES IMMEUBLES

- Immeubles locatifs; maisons d'hébergement; logements de transition ou avec services de soutien; résidences pour personnes âgées.
- Les immeubles doivent compter au moins cinq logements (ou lits).
 - Pour assurer la viabilité financière de certains ensembles, un plus grand nombre de logements/lits pourraient être nécessaires.
- Immeuble à usage principalement résidentiel.
- La composante non résidentielle ne peut dépasser 30 % de la superficie brute totale, ou 30 % de la valeur totale ou des coûts totaux.

ADMISSIBILITÉ

Demandeurs admissibles (liste non exhaustive)

- Fournisseurs de logements communautaires (organismes de logement sans but lucratif et coopératives d'habitation locatives).
- Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales, incluant les organismes et agences.
- Organismes et gouvernements autochtones (y compris les bandes des Premières Nations et les conseils tribaux).
- Entrepreneurs, constructeurs, promoteurs privés.

Expérience en gestion immobilière. Au moins cinq années d'expérience attestée dans l'exploitation et la gestion d'immeubles d'habitation de type et de taille semblables (ou détenir un contrat officiel de gestion immobilière conclu avec une société indépendante professionnelle).

Antécédents de solvabilité et de crédit. Flux de trésorerie à tout le moins équilibrés au cours des cinq dernières années, ainsi que d'excellents antécédents de solvabilité et de crédit.

Expérience de gestion de la construction. Le proposant doit avoir mené à terme l'aménagement d'un projet semblable tout en respectant le budget et les délais prévus. Sinon, il doit conclure un contrat à prix fixe avec un entrepreneur général ayant 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. Le proposant doit démontrer qu'il est en mesure de supporter une hausse inattendue des coûts de construction.

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

EXIGENCES MINIMALES OBLIGATOIRES

Viabilité financière

- Le proposant doit démontrer sa capacité financière et opérationnelle à mener le projet à terme. Il doit fournir la preuve de la viabilité du projet et de sa capacité à assumer les risques à la production de logements tel que les dépassement de coûts ou les retards dans les travaux de constructions ou de réparation/rénovation

Veillez consulter « coefficient de couverture de la dette minimal », page 5.

Abordabilité

- Les loyers d'au moins 30 % des logements doivent être inférieurs à 80 % du loyer médian du marché pendant au moins 20 ans.

Efficacité énergétique

- **Construction** – les proposants doivent démontrer que leurs projets réduiront d'au moins 25 % la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre par rapport au Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 ou le Code national du bâtiment de 2015, OU une réduction de 15 % par rapport au Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2017.
- **Réparation (renouvellement)** – les proposants doivent démontrer que leurs projets réduiront d'au moins 25 % la consommation d'énergie et les émissions de GES par rapport à leur rendement antérieur.

Accessibilité

- **Construction** – 20 % des logements du projet doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité, et les aires communes doivent être sans obstacles OU être de conception universelle.
- **Réparation (renouvellement)** – 20 % des logements du projet doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité, et les aires communes doivent être sans obstacles.

PRIORISATION EN FONCTION DES RÉSULTATS SOCIAUX

Le Fonds priorisera les projets qui, en plus de respecter les exigences minimales obligatoires, obtiendront les notes les plus élevées en fonction de l'atteinte des résultats dans les domaines prioritaires ci-dessous:

Abordabilité

- Un plus grand nombre de logements abordables et un degré d'abordabilité plus élevé.

Efficacité énergétique

- Une amélioration de l'efficacité énergétique et réduction des émissions de GES de plus de 25 %.

Accessibilité

- Un plus grand nombre de logement accessibles et un niveau d'accessibilité accru ou plus élevé.

Proximité des commodités et des services de soutien communautaire

- La proximité du transport en commun, d'une épicerie, d'un parc, d'une pharmacie, d'un centre communautaire, d'une bibliothèque publique, d'une garderie, de services de santé et des commerces.

Collaboration envisagée : partenariats/autres formes de soutien des gouvernements

- Partenariats, notamment avec des promoteurs sans but lucratif ou à but lucratif, un gouvernement autochtone, des groupes autochtones, les provinces, les territoires ou les municipalités. Le soutien des partenaires peut notamment être sous forme de subventions, de concessions sur l'impôt foncier ou sur la taxation, d'exonération des droits d'aménagement ou d'autres droits provinciaux/municipaux, d'approbations accélérées, d'exonération de contributions aux installations collectives ou de dons de terrains.

Inclusion sociale

- Du soutien et des services intégrés sur place pour les locataires.

Soutien aux groupes prioritaires

- Les projets visant des populations prioritaires et respectant les exigences minimales obligatoires seront considérés en premier. Les populations prioritaires sont notamment les femmes et les enfants fuyant une situation de violence familiale, les aînés, les Autochtones, les personnes ayant une déficience physique ou développementale, les personnes ayant des problèmes de santé mentale et de dépendance, les anciens combattants, les nouveaux arrivants et les sans-abri chroniques.

INVESTISSEMENT FÉDÉRAL MINIMAL

- **Construction** – 1 000 000 \$ (prêt remboursable et/ou prêt-subvention).
- **Réparation (renouvellement)** – 250 000 \$ (prêt remboursable et/ou prêt-subvention).

INVESTISSEMENT FÉDÉRAL MAXIMAL*

Montant maximal des des prêts remboursables

- Coopératives, organismes sans but lucratif, groupes autochtones – jusqu'à 95 %** des coûts admissibles (composante résidentielle).

- Gouvernements provinciaux et territoriaux, administrations municipales et secteur privé – jusqu'à 75 %** des coûts admissibles (composante résidentielle).
- Tous les projets comportant une composante non résidentielle pour tous les types d'emprunteurs – jusqu'à 75 %** des coûts admissibles liés à la composante non résidentielle.

Montant maximal des prêts-subventions

- Coopératives, organismes sans but lucratif, groupes autochtones – jusqu'à 40 % des coûts admissibles.
- Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales – jusqu'à 30 % des coûts admissibles.
- Secteur privé – jusqu'à 15 % des coûts admissibles.

* Les montants admissibles en prêt remboursable ou en prêt remboursable seront déterminés au moyen d'une grille de notation. L'investissement fédéral maximal ne peut être obtenu qu'en atteignant les meilleurs résultats possibles et en dépassant les exigences minimales.

**Réparation (renouvellement) – rapport prêt-valeur (RPV) jusqu'à 85 % (valeur de la propriété rénovée) pour la composante résidentielle et RPV jusqu'à 75 % (valeur de la propriété rénovée) pour la composante non résidentielle.

COEFFICIENT DE COUVERTURE DE LA DETTE MINIMAL

- 1,00 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 de prêt seront évaluées avec un écart de 100 points de base (1,00 %) au-dessus du taux de référence fixe à 10 ans qu'utilise la SCHL. Notez que l'écart est déterminé par la SCHL et qu'il peut changer de temps à autre.

TAUX D'INTÉRÊT SUR LES PRÊTS REMBOURSABLES

Taux fixe

- Prêts remboursable de la SCHL pouvant aller jusqu'à 20 ans.
- Terme initial de 10 ans; à l'échéance, le taux d'intérêt est fixé de nouveau pour 10 autres années.
- Taux inférieur à ceux du marché.
- Taux fixe bloqué au moment du versement initial du prêts remboursable.
- **Construction** – paiement des intérêts seulement du prêts remboursable pendant la période de construction jusqu'à l'obtention du permis d'occupation, paiement des intérêts seulement par l'emprunteur jusqu'à la fin d'une période de stabilisation de 12 mois suivant l'obtention du permis d'occupation, puis paiement du capital et des intérêts pendant le terme restant.
- **Réparation (renouvellement)** – paiement des intérêts seulement jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation, puis paiement du capital et des intérêts pendant le terme restant.
- Le prêt ne peut être remboursé par anticipation pendant le terme de 10 ans.

AMORTISSEMENT DES PRÊTS REMBOURSABLES

- **Construction** – jusqu'à 50 ans.
- **Réparation (renouvellement)** – jusqu'à 40 ans.

VERSEMENT

Le versement n'est pas assujéti à la réalisation du revenu locatif. Le prêt remboursable ou le prêt-subvention peut être versé intégralement pendant la période de construction et/ou de réparation (renouvellement).

TYPE DE SÛRETÉ

Une hypothèque de premier rang, de second rang ou *pari passu* est admissible.

EXIGENCES CONCERNANT LES FONDS DE RÉSERVE

Les emprunteurs devront ouvrir un compte bancaire distinct pour la réserve de remplacement, qui sera provisionnée annuellement comme suit :

1. **Construction** – au moins 4 % du revenu brut réel pour la viabilité financière à long terme et pour l'entretien de l'immeuble.
2. **Réparation (renouvellement)** – le montant sera déterminé au cas par cas afin de tenir compte des besoins futurs de réparation d'immobilisations du projet.

Nota : La provision à la réserve de remplacement devra être incluse dans le calcul du coefficient de couverture de la dette lors de la détermination du montant maximal du prêt remboursable.

EXIGENCES EN MATIÈRE D'ENGAGEMENT ET DE CAUTIONNEMENT POUR LES PRÊTS REMBOURSABLES

- 1. Construction** – l'emprunteur et le garant (le cas échéant) doivent fournir un engagement ou un cautionnement correspondant à 100 % du prêt remboursable pendant la construction, la location et la stabilisation. Après la location complète, lorsque l'ensemble a atteint les niveaux de loyers projetés (revenu brut effectif) utilisés au moment de l'approbation du prêt remboursable et qu'il a maintenu ces niveaux durant 12 mois consécutifs, le prêt remboursable peut devenir sans recours envers l'emprunteur et le garant pour couvrir le déficit résiduaire, après avoir réalisé le cautionnement en cas de défaut.
- 2. Réparation (renouvellement)** – dans le cas des immeubles existants, aucun engagement ni cautionnement n'est exigé, et le prêt remboursable peut être sans recours contre l'emprunteur et la caution pour couvrir le déficit résiduaire, après réalisation de la sûreté en cas de défaut.

Dans tous les cas, 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).

EXIGENCES DE DOCUMENTATION

Un financement est aussi offert pour aider les organisations qui aménagent et réparent des logements locatifs abordables ou des logements abordables pour propriétaires-occupants. Les logements construits ou réparés dans le cadre de ces ententes doivent respecter toutes les exigences minimales obligatoires et faire l'objet de partenariats qui leur fournissent des fonds supplémentaires. Pour en savoir plus, communiquez avec le spécialiste du logement abordable de votre localité.

Veillez consulter la liste de vérification des documents requis.