

Feuillet d'information sur le programme

Construction résidentielle –
Sous-volet Logement communautaire

Le Fonds pour le logement abordable (FLA) peut offrir du capital à des organisations partenaires pour construire des logements abordables ainsi que pour réparer ou rénover des logements abordables et communautaires existants.

Le FLA est conçu pour attirer des partenariats et des investissements qui favorisent la construction résidentielle et la réparation et le renouvellement de logements qui respectent ou dépassent les normes minimales obligatoires, notamment en matière d'abordabilité, d'efficacité énergétique et d'accessibilité.

Le FLA offre diverses options de financement, notamment des prêts remboursables à faible coût, des prêts-subventions, et des contributions.

**Ce feuillet d'information porte sur le sous-volet
Logement communautaire.**

Veillez consulter la [page Web du Fonds pour le logement abordable de la SCHL](#)¹ pour obtenir des renseignements sur le volet Réparation et renouvellement ou le sous-volet pour la construction rapide de logement (volet construction résidentielle).

**Votre ensemble résidentiel
est-il admissible?**

Consultez le site Web du Fonds pour le logement abordable à schl.ca/fla pour en savoir plus sur cette initiative.

¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/fonds-pour-le-logement-abordable>

OBJET DU FINANCEMENT

Ce sous-volet Logement communautaire soutient la construction de logements abordables. Les types d'ensembles résidentiels admissibles comprennent les ensembles à revenus et à usages mixtes qui pourraient offrir des services de soutien. La SCHL exige des résultats en matière d'abordabilité, d'efficacité énergétique et d'accessibilité.

Le soutien financier peut prendre la forme d'une combinaison de prêts remboursables et de prêts-subventions.

Définitions

- **Prêt remboursable** : Type de prêt devant être remboursé tous les mois dans un délai précis.
- **Prêt-subvention** : Type de prêt susceptible de faire l'objet d'une remise si les critères et les cibles du programme sont maintenus pendant au moins 20 ans.
- **Contribution** : Montant non remboursable et non garanti.

AUTRES BAILLEURS DE FONDS ET PARTENAIRES

- Pour accroître les retombées des investissements fédéraux, on priorisera les demandeurs au titre du sous-volet Logement communautaire du FLA qui disposent de sources de financement supplémentaires : les partenaires doivent contribuer financièrement à l'ensemble résidentiel.
- Les ensembles résidentiels 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 en ressources, mais aussi d'une lettre exprimant un appui à l'ensemble résidentiel.

- Le financement par d'autres partenaires peut être en argent ou en nature. Il peut notamment prendre les formes suivantes : processus d'approbation accéléré par les municipalités; exonération des droits ou frais relatifs aux coûts d'aménagement; réduction des taxes foncières, redevances ou autres droits provinciaux et municipaux; subventions d'exploitation; dons de terrains; prêts et subventions.

TYPE ET TAILLE DES IMMEUBLES

- Logements locatifs standard, maisons d'hébergement, logements pour personnes âgées, logements de transition et logements avec services de soutien.
- Doivent compter au moins cinq logements (ou lits).
- Immeuble à usage principalement résidentiel.
- La composante non résidentielle ne doit pas excéder 30 % de la superficie brute totale ni 30 % de la valeur d'emprunt totale.

ADMISSIBILITÉ

Voici des exemples de demandeurs admissibles :

- Secteur du logement communautaire (p. ex., organismes de logement sans but lucratif et coopératives de logements locatifs).
- Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales, y compris les organismes et agences.
- Gouvernements et organisations autochtones (y compris les bandes et conseils tribaux des Premières Nations).
- Secteur privé.

Expérience en gestion immobilière

Le proposant ou la société de gestion sous-traitante doit démontrer la possession d'au moins cinq années d'expérience dans l'exploitation d'une propriété de taille et de type semblables à la propriété visée.

Expérience en gestion de l'aménagement (le cas échéant)

Le proposant (ou son constructeur ou promoteur sous-traitant) doit fournir le ou les curriculum vitæ confirmant leur expérience en construction.

Le proposant doit avoir mené à terme l'aménagement d'un ensemble résidentiel 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 résidentiels 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 de prêt, garanties et mesures d'atténuation pourront être considérées.

EXIGENCES MINIMALES OBLIGATOIRES

Viabilité financière

Les proposants doivent démontrer leur capacité financière et opérationnelle à mener leur projet d'ensemble résidentiel à terme. Ils devront fournir la preuve de la viabilité financière de l'ensemble résidentiel proposé et de leur capacité à assumer les risques liés à la création de logements, comme les dépassements de coûts et les retards.

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

Les critères sont mis à jour pour inclure les codes modèles nationaux de 2020 comme mesure de base de référence.

Les ensembles résidentiels doivent atteindre palier 2 du Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB) de 2020 ou palier 3 du Code national du bâtiment (CNB) de 2020.

Accessibilité

Il y a deux façons de respecter l'exigence en matière d'accessibilité :

Les ensembles doivent respecter les critères suivants :

1. Au moins 20 % de tous les logements de l'ensemble résidentiel respectent ou dépassent les normes d'accessibilité (certification en matière d'accessibilité CSA B651:23/652:23 ou certification « Or » en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen). De plus, l'accès à l'ensemble et à ses aires communes est exempt d'obstacles.

OU

2. Conception universelle complète pour la totalité de l'ensemble (aires communes et logements), conformément au tableau des exigences de conception universelle de la SCHL².

PRIORISATION DES RÉSULTATS SOCIAUX

Le FLA priorisera les ensembles résidentiels 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 suivants :

Abordabilité

Plus grand nombre de logements abordables ou degré d'abordabilité plus élevé.

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-accessibles-et-adaptables>

Efficacité énergétique

Amélioration de l'efficacité énergétique et réduction des émissions de GES.

Accessibilité

Plus grand nombre de logements accessibles et du niveau d'accessibilité offert.

Orientation sur la collectivité et inclusion sociale

Proximité des transports en commun, des garderies et des centres communautaires.

Soutien et services intégrés sur place pour les locataires.

Partenariats financiers

Partenariats financiers solides avec d'autres bailleurs de fonds pour soutenir l'atteinte des cibles du programme établies par le gouvernement du Canada.

Preuve des coûts d'exploitation continus et d'entretien des logements, le cas échéant.

Début de la construction

Proposants qui peuvent démontrer qu'ils sont prêts à commencer la construction ou qui peuvent fournir une date de début des travaux de construction.

Soutien aux groupes prioritaires

Les ensembles résidentiels qui ciblent les populations de groupes prioritaires seront pris en considération en premier. Les populations prioritaires comprennent les femmes et les enfants fuyant une situation de violence familiale, les femmes et leurs enfants, les personnes âgées, les jeunes adultes, les Autochtones, les personnes ayant une déficience physique ou développementale, les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de toxicomanie, les anciens combattants, les nouveaux arrivants (y compris les personnes réfugiées), les personnes en situation d'itinérance ou à risque de s'y retrouver, les personnes noires, les groupes racisés, les membres des communautés 2ELGBTQIA+, etc.

Le FLA accorde la priorité aux ensembles de logements abordables dirigés par des Autochtones, ainsi que ceux en milieu rural ou nordique.

Une **collectivité rurale** est définie comme une subdivision de recensement qui ne se trouve pas dans une région métropolitaine de recensement ou une agglomération de recensement. Une région métropolitaine de recensement doit avoir une population totale d'au moins 100 000 habitants et son noyau doit compter au moins 50 000 habitants. Quant à l'agglomération de recensement, elle doit compter au moins 10 000 habitants.

Le **Nord** correspond aux gouvernements territoriaux du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut.

OPTION DE FINANCEMENT

Les proposant peuvent obtenir des prêts remboursables et des prêts-subventions, selon les besoins de l'ensemble résidentiel et de la capacité de celui-ci à atteindre les résultats d'abordabilité, d'efficacité énergétique et d'accessibilité.

Les proposant qui répondent aux critères d'admissibilité devront envisager un prêt remboursable comme première option. Il existe toutefois différentes combinaisons de prêts remboursables et de prêts-subventions.

REMARQUE : Tous les pourcentages de coûts dans les tableaux suivants sont fondés sur la composante résidentielle.

Afin de maximiser les résultats du FLA, la SCHL accordera la priorité aux demandes pour lesquelles les proposant ont confirmé d'autres sources de financement des immobilisations, ainsi qu'aux ensembles résidentiels qui appuient les cibles en matière de logement abordable.

Prêt remboursable maximal

Des prêts remboursables à faible taux d'intérêt sont disponibles pour financer des ensembles résidentiels dont la viabilité financière est démontrée.

Les montants de prêts remboursables admissibles, en pourcentage du coût total de l'ensemble résidentiel, sont déterminés selon le type de proposant et la viabilité financière de l'ensemble résidentiel.

Prêt remboursable maximal	
Coopératives et organismes sans but lucratif, gouvernements et organisations autochtones	Jusqu'à 95 % du coût
Gouvernements provinciaux et territoriaux, administrations municipales	Jusqu'à 75 % du coût
Secteur privé	Jusqu'à 75 % du coût

Prêt-subvention maximal

Les prêts-subventions peuvent être utilisés conjointement avec des prêts remboursables pour soutenir le financement supplémentaire lorsque les flux de trésorerie sont insuffisants.

Prêt-subvention maximal ³	
Coopératives et organismes sans but lucratif, gouvernements et organisations autochtones	Jusqu'à 40 % des coûts
Gouvernements provinciaux et territoriaux, administrations municipales	Jusqu'à 30 % des coûts
Secteur privé	Jusqu'à 15 % des coûts

³ Les projets réalisés au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut peuvent être admissibles à un maximum de 75 % des coûts admissibles en prêts-subventions.

FINANCEMENT DES COMPOSANTES NON RÉSIDENTIELLES

Pour tous les ensembles comportant une composante non résidentielle, le financement maximum est de 75 % des coûts admissibles liés à la composante non résidentielle.

COEFFICIENT DE COUVERTURE DE LA DETTE (CCD) 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 utilisé par 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

- Soit :
 - Taux d'intérêt fixe pour une période initiale de 10 ans, avec possibilité de renouvellement pour une deuxième période de 10 ans, moment auquel un nouveau taux d'intérêt fixe sera établi.
 - Taux d'intérêt fixes sur un terme de 20 ans.
- Le prêt ne peut être remboursé par anticipation pendant chaque terme de 10 ans ou pendant le terme de 20 ans.
- Taux inférieur à ceux du marché.
- Le paiement des intérêts uniquement est financé par le prêt remboursable pendant la construction et jusqu'à la délivrance du permis d'occupation. Le paiement des intérêts uniquement est effectué par l'emprunteur depuis la délivrance du permis d'occupation jusqu'à la fin d'une période de stabilisation de 12 mois. Le paiement du capital et des intérêts se fait depuis la période de stabilisation de 12 mois jusqu'à la fin du terme.

AMORTISSEMENT DES PRÊTS REMBOURSABLES

Jusqu'à 50 ans

VERSEMENT DES AVANCES

Avances autorisées selon le coût lié aux travaux effectués.

TYPE DE SÛRETÉ

Les prêts hypothécaires de premier rang, de second rang ou *pari passu* sont autorisés.

Considérations pour les clients des Solutions de logement pour les Autochtones et le Nord : consultez la section sur les autres types de sûreté⁴ offertes.

EXIGENCES CONCERNANT LES FONDS DE RÉSERVE

Les emprunteurs devront établir une réserve de remplacement selon le plus élevé des deux montants suivants : le montant recommandé dans le Rapport d'évaluation de l'état de la propriété ou 4 % du revenu annuel de location.

REMARQUE : Le montant de la réserve de remplacement exigé sert au calcul du CCD lors de la détermination du montant maximal du prêt remboursable.

⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/financement-du-logement-des-autochtones/autres-types-de-suretes>

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

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 résidentiel 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 contre les garants pour couvrir le déficit résiduaire, après avoir réalisé la sûreté en cas de défaut.

DOCUMENTS À FOURNIR

Veillez consulter la liste de vérification des documents à fournir sur le [site Web du FLA⁵](#).

⁵ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunites-de-financement/fonds-pour-le-logement-abordable>