

Feuillet d'information sur le programme et admissibilité au financement

Le Fonds pour le logement abordable (FLA) peut offrir des prêts remboursables à faible coût associés à des prêts-subventions 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. Il vise la réparation et le renouvellement d'ensembles résidentiels qui respectent ou dépassent les normes minimales obligatoires, notamment en matière d'abordabilité, d'efficacité énergétique et d'accessibilité.

OBJET DU FINANCEMENT

Construction — Favoriser la construction de logements abordables près du transport en commun et d'autres commodités. Les ensembles résidentiels doivent offrir du soutien et des services intégrés et être axés sur la mixité des revenus, des modes d'occupation et des usages. Un accent doit aussi être mis sur l'efficacité environnementale, l'accessibilité, l'inclusion sociale et la collaboration. Le soutien financier peut prendre la forme d'une combinaison de prêts remboursables et de prêts-subventions ou d'une contribution seulement.

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

Votre ensemble résidentiel est-il admissible?

Consultez le site Web du FLA au schl.ca/fla pour en savoir plus sur cette initiative.

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

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

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



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.

Volet Financement sous forme de prêt

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

Les proposant admissibles devraient envisager un prêt remboursable comme première option. Il existe toutefois différentes combinaisons de prêts remboursables ou de prêts-subventions.

Volet Financement sous forme de contribution seulement

Les contributions sont uniquement destinées aux ensembles résidentiels dont le financement est déjà assuré (ou sera assuré) en grande partie par d'autres sources. Les proposant qui ont besoin d'un financement équivalant à plus de 25 % des fonds déjà assurés devront présenter une demande de financement sous forme de prêt remboursable et de prêt-subvention.

AUTRES BAILLEURS DE FONDS ET PARTENAIRES

- Pour accroître les retombées des investissements fédéraux, les demandeurs du FLA doivent disposer de sources de financement supplémentaires : les partenaires doivent contribuer financièrement à l'ensemble résidentiel.

REMARQUE : Les projets 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 au projet.

- 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.

REMARQUE : Les demandes visant l'accès à la propriété et les portefeuilles ne sont pas admissibles au volet Financement sous forme de contribution seulement. Veuillez communiquer avec votre spécialiste de la SCHL si vous avez des questions.

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.

REMARQUE : Pour être admissible au financement réservé pour les organisations dirigées par des personnes noires du volet Financement sous forme de contribution seulement du FLA, une organisation doit être dirigée par des personnes noires, c'est-à-dire que les deux tiers des postes de direction et de gouvernance de l'organisation sont occupés par des personnes qui s'identifient comme Noires.

Expérience en gestion immobilière

Les proposant doivent démontrer qu'ils possèdent 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 la construction (le cas échéant)

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 proposant 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 (LMM) 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 faire la preuve d'une réduction d'au moins 25 % de la consommation d'énergie et des émissions de GES par rapport au rendement antérieur.

Accessibilité

Construction — 20 % des logements du projet doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité, et les aires communes doivent être exemptes d'obstacles OU être de conception universelle.

Réparation (renouvellement) — 20 % des logements de la propriété concernée doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité, et les aires communes doivent être sans obstacles.

PRIORISATION 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 suivants :

Abordabilité

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

Efficacité énergétique

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

Accessibilité

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

Proximité des commodités et des services de soutien communautaires

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 de commerces.

Partenariats financiers

Partenariats financiers solides avec d'autres bailleurs de fonds.

Inclusion sociale

Soutien et services intégrés sur place pour les locataires.

Soutien aux groupes prioritaires

Les projets qui ciblent les populations 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 au Canada, les groupes racisés, les membres de la communauté 2ELGBTQIA+, etc.

VOLET FINANCEMENT SOUS FORME DE PRÊT

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

Les proposant admissibles devront envisager un prêt remboursable comme première option. Il existe toutefois différentes combinaisons de prêts remboursables ou de prêts-subventions.

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

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.

Construction

Organismes sans but lucratif/ coopératives et organismes autochtones	Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales	Secteur privé
Jusqu'à 95 % des coûts admissibles	Jusqu'à 75 % des coûts admissibles	Jusqu'à 75 % des coûts admissibles

Réparation (renouvellement)

Organismes sans but lucratif/ coopératives et organismes autochtones	Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales	Secteur privé
<p>Selon le montant le moins élevé parmi les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à 95 % des coûts admissibles OU Rapport prêt-valeur de 85 % 	<p>Selon le montant le moins élevé parmi les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à 75 % des coûts admissibles OU Rapport prêt-valeur de 85 % 	<p>Selon le montant le moins élevé parmi les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à 75 % des coûts admissibles OU Rapport prêt-valeur de 85 %

Prêt-subvention maximal

En plus du financement décrit précédemment, des prêts-subventions peuvent être disponibles pour les ensembles résidentiels à rendement supérieur :

Des prêts-subventions sont disponibles en tant qu'incitatifs pour un ensemble résidentiel pour lequel on prévoit un rendement supérieur en matière d'abordabilité et d'efficacité environnementale. Ces prêts-subventions sont offerts pour compenser les coûts additionnels qu'exigent les ensembles résidentiels à rendement supérieur. *Dans le cas des ensembles résidentiels qui bénéficient à la fois de ces prêts-subventions pour leur rendement supérieur et d'un prêt remboursable, une partie de leur prêt remboursable sera offerte à titre de prêt-subvention.*

Construction

Les prêts-subventions pour la construction de logements sont limités au montant le moins élevé entre le montant calculé et le montant maximal de financement offert au type d'organisation du proposant (indiqué dans le tableau ci-dessous).

	Financement
Montant du financement de base	25 000 \$ par logement
Prime pour les résultats sociaux – Abordabilité Au moins 40 % des logements offerts à un loyer inférieur à 70 % du Loyer Médian du Marché (LMM).	+ 25 000 \$ par logement
Prime pour les résultats sociaux – Efficacité énergétique Prime pour la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES de plus de 35 % par rapport au Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 ou au Code national du bâtiment de 2015.	+ 25 000 \$ par logement

Les montants de financement définitifs seront déterminés en fonction du moins élevé des montants suivants :

- Le montant du financement par logement calculé ci-dessus.
- Le financement demandé à la SCHL.
- Le pourcentage des coûts de construction selon le type de proposant :
 - Organismes sans but lucratif/coopératives et organisations autochtones : 40 %
 - Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales : 30 %
 - Secteur privé : 15 % des coûts admissibles
 - Organisations du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut : jusqu'à 75 %

Réparation (renouvellement)

Le financement sous forme de prêt-subvention admissible pour les réparations (le renouvellement) est déterminé selon le montant le moins élevé parmi les suivants :

- Montant calculé en fonction du cahier de travail d'évaluation du projet dans le cadre du FLA.¹
- 10 000 \$ par logement.
- Le pourcentage des coûts admissibles selon le type de proposant.
 - Organismes sans but lucratif/coopératives et organisations autochtones : 40 %
 - Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales : 30 %
 - Secteur privé : 15 %
 - Organisations du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut : jusqu'à 75 %

¹ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/affordable-housing-fund/affordable-housing-fund-project-assessment-workbook-repair-renewal-fr.xlsx>

VOLET FINANCEMENT SOUS FORME DE CONTRIBUTION SEULEMENT

Le volet Financement sous forme de contribution seulement est destiné aux ensembles résidentiels dont le financement est déjà assuré (ou sera assuré) en grande partie par d'autres sources.

Les montants de financement sont déterminés en fonction du nombre de logements dans l'ensemble résidentiel, des coûts de construction et du type d'immeuble, et si l'ensemble respecte ou dépasse les critères d'abordabilité et d'efficacité énergétique.

Construction

	Financement
Montant du financement de base	50 000 \$ par logement
Prime pour les résultats sociaux <ul style="list-style-type: none"> • Abordabilité : Au moins 40 % des logements sont offerts à un loyer inférieur à 70 % du Loyer Médian du Marché (LMM). ET <ul style="list-style-type: none"> • Efficacité énergétique (consommation d'énergie et émissions de GES) : Plus de 35 %. 	+ 25 000 \$ par logement
Prime pour les coûts de construction <p>REMARQUE : La prime pour les coûts de construction est limitée aux centres dont les coûts de construction sont supérieurs à la moyenne et est mise à jour régulièrement pour tenir compte des tendances actuelles du marché. Les emplacements sont définis en fonction des données du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL. Veuillez consulter le cahier de travail d'évaluation du projet dans le cadre du FLA² pour obtenir la liste complète.</p>	+ 25 000 \$ par logement
Prime pour le type d'ensemble résidentiel <p>REMARQUE : La prime pour le type d'ensemble résidentiel est limitée aux types d'immeubles suivants : maisons d'hébergement, logements de transition et logements avec services de soutien</p>	+ 25 000 \$ par logement

² <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/affordable-housing-fund/affordable-housing-fund-co-viability-assessment-calculator-contribution-only-fr.xlsx>

Les montants de financement définitifs seront déterminés en fonction du moins élevé des montants suivants :

- Le montant du financement par logement calculé ci-dessus.
- Le financement demandé à la SCHL.
- Le pourcentage des coûts admissibles selon le type de proposant.
 - Organismes sans but lucratif/coopératives et organisations autochtones : 40 %
 - Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales : 30 %
 - Organisations du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut : jusqu'à 75 %

Réparation (renouvellement)

	Financement
Montant du financement de base	15 000 \$ par logement
Prime pour les résultats sociaux <ul style="list-style-type: none"> • Abordabilité : Au moins 40 % des logements sont offerts à un loyer inférieur à 70 % du Loyer Médian du Marché (LMM). ET <ul style="list-style-type: none"> • Efficacité énergétique (consommation d'énergie et émissions de GES) : Plus de 35 % 	+ 5 000 \$ par logement
Prime pour les coûts de construction <p>REMARQUE : La prime pour les coûts de construction est limitée aux centres dont les coûts de construction sont supérieurs à la moyenne et est mise à jour régulièrement pour tenir compte des tendances actuelles du marché. Les emplacements sont définis en fonction des données du Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL.</p>	+ 5 000 \$ par logement
Prime pour le type d'ensemble résidentiel <p>REMARQUE : La prime pour le type d'ensemble résidentiel est limitée aux types d'ensembles suivants : maisons d'hébergement, logements de transition et logements avec services de soutien.</p>	+ 5 000 \$ par logement

Les montants de financement définitifs seront déterminés en fonction du moins élevé des montants suivants :

- Le montant du financement par logement calculé ci-dessus.
- Le financement demandé à la SCHL.
- Le pourcentage des coûts admissibles selon le type de proposant.
 - Organismes sans but lucratif/coopératives et organisations autochtones : 40 %
 - Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales : 30 %
 - Organisations du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut : jusqu'à 75 %

Montant réservé aux personnes noires dans le cadre du volet Financement sous forme de contribution seulement

Dans le volet Financement sous forme de contribution seulement, un financement pouvant atteindre 40 % est consacré à la création de logements abordables pour les ménages de personnes noires.

Les montants de financement définitifs seront déterminés en fonction du pourcentage des coûts de construction selon le type de proposant :

- Organismes sans but lucratif : 40 % des coûts admissibles
- Secteur privé : 15 % des coûts admissibles

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 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 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.
- Le prêt ne peut être remboursé par anticipation pendant chaque terme de 10 ans.
- Taux inférieur à ceux du marché.
- **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.

AMORTISSEMENT DES PRÊTS REMBOURSABLES

Construction — jusqu'à 50 ans.

Réparation (renouvellement) — Jusqu'à 40 ans, sans dépasser la durée utile restante du bâtiment.

VERSEMENT DU PRÊT

Versements autorisés selon le coût lié aux travaux effectués.

TYPE DE SÛRETÉ

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

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 (à l'exclusion des subventions).

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

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

Construction — L'emprunteur et la caution (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 l'emprunteur et la caution pour couvrir le déficit résiduaire, après avoir réalisé la sûreté en cas de défaut.

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 avoir réalisé 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).

DOCUMENTS À FOURNIR

Veuillez consulter la liste de vérification des documents requis.