

# Feuillet d'information sur le programme

Construction résidentielle –  
Sous-volet pour la création rapide de logements

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.

**Cette fiche d'information porte sur le sous-volet pour la création rapide de logements du FLA.**

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

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

Consultez le site Web du Fonds pour le logement abordable à [schl.ca/fla](https://www.schl.ca/fla) pour en savoir plus sur cette initiative.

<sup>1</sup> <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

Le sous-volet pour la création rapide de logements soutient la construction de **maisons d'hébergement, de logements de transition et de logements avec services de soutien** pour les personnes dont les besoins sont les plus criants.

Le soutien financier peut être une contribution seulement pour couvrir les coûts de construction et d'aménagement de l'ensemble résidentiel; toutefois, des prêts remboursables sont offerts pour les ensembles qui ont la capacité de rembourser un prêt remboursable.

### 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.

**REMARQUE** : Ce programme ne peut servir à couvrir les augmentations de coûts, les dépassements de coûts ou les dépenses liées à d'autres programmes.

## AUTRES BAILLEURS DE FONDS ET PARTENAIRES

- Pour accroître les retombées des investissements fédéraux, on **priorisera** les demandeurs au titre du sous-volet pour la création rapide de logements du FLA qui disposent de sources de financement supplémentaires.

- Une preuve des coûts d'exploitation et d'entretien continus des logements et des ensembles résidentiels **doit** être fournie au moment de la présentation de la demande.
- 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

- Le sous-volet pour la création rapide de logements fournit du financement pour les logements locatifs à faible coût et les immeubles de chambres individuelles, plus précisément les maisons d'hébergement, les logements de transition et les logements avec services de soutien.
- Les proposant peuvent acquérir des immeubles non résidentiels, comme des hôtels, pour les convertir en maisons d'hébergement et en logements abordables permanents.
- 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 de logement sans but lucratif autochtones (y compris les bandes et conseils tribaux des Premières Nations).

Les constructeurs et les promoteurs privés ne sont pas admissibles au sous-volet pour la création rapide de logements.

**REMARQUE :** Pour être admissible au financement réservé pour les organisations dirigées par des personnes noires du sous-volet pour la création rapide de logements, 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 proposants ou la société de gestion sous-traitante tierce 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 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 SCHL<sup>2</sup>.

## 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.

### Efficacité énergétique

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

## Accessibilité

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

## Partenariats financiers

Le sous-volet pour la création rapide de logements n'exigera pas que les proposants aient des partenaires pour la composante en capital de leur ensemble résidentiel. Toutefois, les ensembles qui peuvent compter sur des partenaires confirmés pour la composante en capital seront prioritaires afin de maximiser les résultats du FLA.

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

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

## 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.

## 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.

Les demandes ne doivent être soumises que si elles démontrent la capacité de satisfaire aux exigences minimales de la SCHL en matière de documents à fournir (disponibles sur le site Web de la SCHL).

Les proposants sont encouragés à présenter une demande lorsqu'ils obtiennent un terrain, des immeubles ou d'autres sources confirmées de financement des immobilisations.

---

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

## 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 contributions, des prêts-subventions et des prêts remboursables, selon les besoins de l'ensemble résidentiel et de la capacité de celui-ci à atteindre les résultats en matière d'abordabilité, d'efficacité énergétique et d'accessibilité.
- La SCHL peut couvrir jusqu'à 100 % des coûts de construction et d'aménagement admissibles de l'ensemble de logements, selon les besoins de l'ensemble.
- La SCHL ne couvre pas les coûts d'exploitation et d'entretien continus des logements ou des ensembles résidentiels.

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.

S'il y a lieu, la SCHL peut offrir une combinaison de prêts remboursables et de prêts-subventions ou de contributions.

## Montant réservé pour la population canadienne noire

Un financement pouvant atteindre 100 % des coûts admissibles pour la construction de logements abordables pour les ménages noirs est prévu dans le sous-volet pour la création rapide de logements. Veuillez communiquer avec la SCHL pour obtenir de plus amples renseignements.

## 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 sûreté<sup>3</sup> 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.

## 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

Veuillez consulter la liste de vérification des documents à fournir sur le site Web du FLA<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> <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>

<sup>4</sup> <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>