

Feuillet d'information sur le programme

Volet Réparation et renouvellement

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 volet Réparation et renouvellement.

Veillez consulter la [page Web du FLA de la SCHL](#)¹ pour obtenir des renseignements sur les sous-volets 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.

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>

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

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

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

OBJET DU FINANCEMENT

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.

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 volet Réparation et renouvellement du FLA qui disposent de sources de financement supplémentaires : les partenaires doivent contribuer financièrement au projet.
- 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.

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 la construction (le cas échéant)

Le proposant (ou son constructeur ou promoteur sous-traitant) doit fournir le ou les curriculum vitæ confirmant son 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

Le proposant doit démontrer sa capacité financière et opérationnelle à mener son projet d'ensemble résidentiel à terme. Il devra fournir la preuve de la viabilité financière de l'ensemble résidentiel proposé et de sa 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.

PRIORISATION DES RÉSULTATS SOCIAUX

Le FLA priorisera les projets de réparation ou de renouvellement qui, en plus de respecter les exigences minimales obligatoires, obtiendront les notes les plus élevées en fonction de l'atteinte des résultats sociaux dans les domaines prioritaires suivants :

Abordabilité

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

Efficacité énergétique

Ne constitue plus une exigence minimale.

Toutefois, les ensembles comportant les engagements les plus ambitieux en matière de résultats climatiques seront priorisés pour le financement. Il convient de démontrer qu'un ensemble réduira le pourcentage de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre (GES) par rapport aux niveaux de rendement précédents ou antérieurs au renouvellement (c.-à-d. un pourcentage plus élevé de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES par rapport au rendement antérieur).

Accessibilité

Ne constitue plus une exigence minimale.

Toutefois, les ensembles comportant les engagements les plus ambitieux seront priorisés pour le financement (c.-à-d. les ensembles démontrant un pourcentage plus élevé de logements qui répondent aux normes d'accessibilité ou ceux dont les aires communes sont exemptes d'obstacles).

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 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.

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

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.

OPTIONS DE FINANCEMENT POUR LE VOLET RÉPARATION ET RENOUVELLEMENT

Volet Financement sous forme de prêt

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

Les proposants admissibles 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.

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 demandeur et la viabilité financière de l'ensemble résidentiel.

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 <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 les ensembles résidentiels à rendement supérieur en matière d'abordabilité et d'efficacité énergétique. Ces prêts-subventions sont offerts pour compenser les coûts additionnels qu'exigent les ensembles résidentiels à rendement supérieur.

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 d'évaluation financière pour le FLA².
- 10 000 \$ par logement.
- Le pourcentage des coûts admissibles selon le type de proposant :
 - Organismes sans but lucratif/coopératives et organisations autochtones : jusqu'à 40 %
 - Gouvernements provinciaux et territoriaux et administrations municipales : jusqu'à 30 %
 - Secteur privé : jusqu'à 15 %
 - Organisations du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut : jusqu'à 75 %

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. Ils varient aussi selon que l'ensemble respecte ou dépasse les critères d'abordabilité et d'efficacité énergétique.

Si les proposant ont besoin d'un financement de la SCHL équivalent à plus de 25 % de leurs coûts, ils doivent présenter une demande de financement sous forme de prêt remboursable et de prêt-subvention.

Veillez noter que le secteur privé n'est pas admissible au volet Financement sous forme de contribution seulement.

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-project-assessment-workbook-repair-renewal-fr.xlsx>

Primes	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. ET <ul style="list-style-type: none"> • Efficacité énergétique (consommation d'énergie et émissions de GES) : réduction de plus de 35 % des émissions d'avant la réparation. 	+ 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 dans le tableau Contribution seulement.
- 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 %

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.
- Paiements des intérêts seulement jusqu'à l'achèvement des réparations, puis paiement du capital et des intérêts pendant le terme restant.

AMORTISSEMENT DES PRÊTS REMBOURSABLES

Durée maximale de 40 ans, sans dépasser la durée utile restante de la propriété.

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 sûretés³ 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.

³ <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

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.

DOCUMENTS À FOURNIR

Veillez consulter la liste de vérification des documents requis disponible sur le [site Web du FLA](#)⁴.

⁴ <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>