

PROGRAMME DE PRÊTS POUR LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS – BC BUILDS – ENTENTE DE COLLABORATION

LA PRÉSENTE ENTENTE est conclue le 23^e jour de janvier 2025 (la « **date de prise d'effet** ») entre la **SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT** (« la **SCHL** ») et la **BRITISH COLUMBIA HOUSING MANAGEMENT COMMISSION** (la « **BCHMC** »)

(collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** » à la présente Entente)

ATTENDU QUE, le 13 février 2024, le gouvernement de la Colombie-Britannique a annoncé le lancement de BC Builds (« **BC Builds** »), une initiative qui sera mise en œuvre par l'entremise de la BCHMC et qui fournira plus de 2 milliards de dollars en financement provincial et 950 millions de dollars en contribution pour construire des milliers de logements locatifs pour la classe moyenne sur des terrains appartenant au gouvernement, à des organismes sans but lucratif et à la collectivité, et sous-utilisés.

ET ATTENDU QUE, le 20 février 2024, le gouvernement du Canada a annoncé son engagement envers BC Builds pouvant atteindre 2 milliards de dollars en financement fédéral supplémentaire dans le cadre du Programme de prêts pour la construction d'appartements (« **PPCA** »), ce qui accroît l'incidence de BC Builds.

ET ATTENDU QUE, dans son budget de 2024, le gouvernement fédéral a annoncé son intention de tirer parti de son PPCA de 55 milliards de dollars pour s'associer aux provinces et aux territoires (« **PT** ») afin de construire plus de logements locatifs partout au pays.

ET ATTENDU QUE le PPCA subit des changements aux exigences du programme, y compris la possibilité de prolonger la durée des prêts, d'élargir l'accès au financement pour inclure le logement pour les personnes âgées et pour étudiants, y compris une approche de portefeuille pour les critères d'admissibilité en permettant aux constructeurs d'aller de l'avant sur plusieurs sites en même temps et en élargissant les proposants admissibles pour y inclure les PT.

ET ATTENDU QUE les Parties souhaitent établir les modalités par lesquelles elles collaboreront pour faciliter la création de l'offre par les proposants admissibles au titre du PPCA et de BC Builds.

ET ATTENDU QUE le PPCA comprend l'assurance prêt hypothécaire, administrée au moyen de l'assurance prêt hypothécaire (« **APH** ») de la SCHL, et qu'il est donc assujéti aux pratiques d'octroi de prêts et aux modalités exigées par l'APH.

ET ATTENDU QUE la SCHL est un mandataire de Sa Majesté du chef du Canada conformément à la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement*, L.R.C. C-7, telle que modifiée, et conclut la présente Entente à ce titre et conformément à la *Loi nationale sur l'habitation*, L.R.C. 1985, ch. N-11, telle que modifiée.

ET ATTENDU QUE la BCHMC, mandataire de Sa Majesté du chef de la Colombie-Britannique en vertu des paragraphes 5(c), 8.1 et 10 de la *Ministry of Lands, Parks and Housing Act* et des paragraphes 3(a), (f.2) et (f.3) du *British Columbia Housing Management Commission Regulation*; conclut la présente Entente à ce titre.

PAR CONSÉQUENT, la SCHL et la BCHMC conviennent de ce qui suit :

1. Définitions

En plus des modalités définies dans les dispositions « Attendu que » et ailleurs dans la présente Entente, un terme débutant par une lettre majuscule a le sens qui lui est donné à l'Annexe A.

2. Annexes

Les annexes qui suivent, ainsi que les autres annexes qui peuvent être ajoutées conformément au sous-paragraphe 11(l) de la présente Entente, sont jointes aux présentes et font partie de la présente Entente :

Annexe A – Définitions

Annexe B – Plan de la Colombie-Britannique

Annexe C – Éléments de collaboration

Annexe D – Attestation et état d'avancement du plan de la Colombie-Britannique

Annexe E – Renseignements sur le logement en Colombie-Britannique

Annexe F – Protocole de communication

3. Durée de l'entente

La présente Entente sera en vigueur pour la période allant de janvier 2025 au 31 décembre 2029 (la « Durée ») ou tel qu'autrement convenu par écrit par les Parties.

4. Financement du PPCA

(a) En échange des engagements de la BCHMC dans le cadre du plan de la Colombie-Britannique, la SCHL convient de mettre à disposition le financement du PPCA suivant pour les ensembles de logements de BC Builds, sous réserve des présentes modalités :

Année civile	Financement maximal offert dans le cadre du PPCA pour les ensembles de logements de BC Builds
2025	600 000 000 \$
2026	500 000 000 \$
2027	300 000 000 \$
2028	300 000 000 \$
2029	300 000 000 \$
Total	2 000 000 000 \$

(b) Les Parties conviennent que, en tout temps, tous les ensembles de logements de BC Builds et tous les emprunteurs de la Colombie-Britannique doivent respecter toutes les exigences du PPCA, indépendamment de la présente Entente. De plus, les ensembles de logements de BC Builds et les emprunteurs de la Colombie-Britannique doivent aussi respecter les exigences du programme de BC Builds, indépendamment de la présente Entente.

(c) Chaque année, au plus tard le 31 janvier, la BCHMC fournira à la SCHL une confirmation du montant du financement au titre du PPCA qu'elle a l'intention d'utiliser pendant l'année civile en fonction des ensembles de logements qu'elle développe.

(d) Chaque année, au plus tard le dernier jour ouvrable du deuxième trimestre de chaque année civile, la BCMH soumettra à la SCHL les demandes complètes pour des ensembles de logements prêts à être mis en chantier par BC Builds, jusqu'à concurrence du montant maximal de financement du PPCA disponible pour l'année civile en question, et une

convention de prêt signée sera requise avant la fin de cette année civile. Toute demande reçue au cours des troisième et quatrième trimestres d'une année civile contribuera au financement du PPCA de l'année civile suivante disponible pour les ensembles de logements de BC Builds.

- (e) Si une partie ou la totalité du financement disponible au titre du PPCA n'est pas engagée dans des ensembles de logements de BC Builds à la fin de l'année civile, la SCHL pourra affecter ce financement à d'autres projets du PPCA. Le montant du financement du PPCA qui n'a pas été engagé dans le cadre d'ensembles de logements de BC Builds au cours de l'année civile applicable pourrait quand même être offert à la BCHMC pour les années civiles futures, sous réserve de la disponibilité du budget de financement du PPCA et de toute approbation nécessaire du ministère des Finances et du Conseil du Trésor. La SCHL examinera la demande de la BCHMC de réaffectation du financement non engagé du PPCA aux ensembles de logements de BC Builds au cours des années civiles suivantes, conformément à l'intention initiale de la présente Entente visant à accroître l'offre de logements locatifs en Colombie-Britannique.
- (f) Chaque Partie aura conclu des ententes pour ses programmes respectifs avec certains emprunteurs de la Colombie-Britannique, dont certains peuvent comprendre des ententes dont la SCHL et la BCMHC sont signataires. Les Parties ont convenu qu'aucune disposition de la présente entente ne vise à créer un programme conjoint ou commun et ne crée ou n'établit pas de coentreprise, de partenariat, de relation mandant/mandataire ou de relation semblable entre la BCHMC et la SCHL.
- (g) Le financement du PPCA est assujéti à la disponibilité du PPCA et aux pouvoirs financiers. Toute décision relative à la disponibilité du PPCA relève exclusivement du gouvernement du Canada. La SCHL n'offre aucune assurance que les exigences du PPCA ne seront pas modifiées de temps à autre.

5. Collaboration et sélection des demandes

- (a) Les Parties ont travaillé ensemble pour établir une collaboration fondée sur les éléments énoncés à l'**Annexe C**. L'Annexe C ne se veut pas une liste exhaustive d'éléments de collaboration; et les Parties conviennent qu'elles continueront d'explorer d'autres possibilités de collaboration opérationnelle pour accélérer la création de logements locatifs par l'entremise des ensembles de logements de BC Builds. Les Parties conviendront par écrit d'une telle collaboration supplémentaire, mais celle-ci ne nécessitera pas de modification de la présente Entente étant donné sa nature opérationnelle.
- (b) À l'appui des efforts de collaboration convenus par les Parties, la BCHMC sélectionnera les ensembles de logements de BC Builds à soumettre à la SCHL pour la souscription qui répondent aux exigences du PPCA et tiendra compte des progrès réalisés par rapport aux engagements de la BCHMC inclus dans le plan de la Colombie-Britannique. Les ensembles de logements de BC Builds soumis à la SCHL feront l'objet de demandes complètes qui comprendront tous les documents requis pour le PPCA.
- (c) La SCHL accélérera l'examen et la souscription des demandes d'ensembles de logements complètes de BC Builds jusqu'à concurrence du financement maximal du PPCA disponible pour l'année civile concernée. Pour être approuvés par la SCHL pour le financement du PPCA, les ensembles de logements de BC Builds doivent respecter toutes les exigences du PPCA.

- (d) Si un ensemble de logements de BC Builds ne répond pas aux exigences du PPCA ou s'il est rejeté pour le financement du PPCA, la BCHMC aura l'occasion de soumettre un ensemble de logements de remplacement à l'examen de la SCHL, à condition qu'il respecte toutes les autres modalités de la présente Entente, y compris, sans s'y limiter, le sous-paragraphe 4 c).
- (e) Sauf indication expresse contraire par écrit, chaque Partie prend à sa charge ses propres coûts encourus relativement à la présente Entente et dans la conduite de ses activités dans le cadre de celle-ci.

6. Entente avec les emprunteurs de la Colombie-Britannique et modalités du prêt

- (a) Selon le plan de la Colombie-Britannique convenu et les résultats communautaires et sociaux du PPCA, le prêt standard pour les ensembles de logements de BC Builds admissibles au financement du PPCA comprendra ce qui suit :

Rapport prêt-coût	Seuil minimal du coefficient de couverture de la dette*	Période d'amortissement maximale	Terme du prêt	Taux du prêt	Prime pour l'APH**	Recours
Jusqu'à 95 %	Minimum de 1,1	Jusqu'à 50 ans	Un terme de 10 ans	Taux des prêts de la SCHL	Exemption	Recours limité

* Un modèle de maison d'hébergement non standard (comme les logements pour étudiants et les résidences pour personnes âgées autonomes) peut nécessiter un coefficient de couverture de la dette plus élevé. Les espaces non résidentiels doivent avoir un coefficient de couverture de la dette d'au moins 1,4.

** La taxe de vente provinciale sur la prime est payable par l'emprunteur de la Colombie-Britannique (pour les ensembles de logements de BC Builds situés dans les PT, le cas échéant).

- (b) Il est entendu que les modalités de prêt demeurent assujetties aux exigences du PPCA, y compris, mais sans s'y limiter, les exigences relatives à la solidité financière et à l'expérience de l'emprunteur.
- (c) Lorsque la BCHMC indemnise la SCHL à l'égard de toutes les réclamations relatives à un ensemble de logements de BC Builds, conformément au paragraphe 9 des présentes, la SCHL peut, à sa seule discrétion, renoncer à l'exigence que certaines exigences du PPCA soient respectées à l'égard de cet ensemble de logements de BC Builds et/ou de l'emprunteur de la Colombie-Britannique (notamment les exigences minimales relatives à la valeur nette et/ou au cautionnement qui font partie des exigences en matière de solidité financière et d'expérience de l'emprunteur).

7. Communication et protection des renseignements personnels :

- (a) La SCHL et la BCHMC conviennent de la nécessité de communications conjointes, ouvertes, transparentes, efficaces et présentées en temps utile avec le public par l'entremise d'activités continues d'information publique visant à souligner les contributions de chaque Partie aux logements, selon les protocoles énoncés à l'Annexe F. Ceci inclut toutes les activités visées par la présente Entente.

- (b) La SCHL et la BCHMC conviennent que, lorsqu'une demande ou une proposition visant à rendre publique toute information fournie par une Partie aux termes de la présente Entente, la Partie qui reçoit la demande ou qui propose de rendre l'information publique donnera à l'autre Partie au moins un mois de préavis dans la mesure du possible en vertu des lois en matière d'accès à l'information. Lorsque des lois fédérales ou provinciales empêchent la divulgation de renseignements, ces renseignements ne seront pas rendus publics.
- (c) La SCHL peut intégrer la totalité ou une partie des données et des renseignements (y compris au niveau de l'ensemble de logements) recueillis dans le cadre de la présente Entente dans tout rapport qu'elle peut préparer, notamment tout rapport au Parlement du Canada ou tout rapport qui peut être rendu public. Pour plus de certitude, de tels rapports ne peuvent contenir de renseignements personnels, sauf tel que l'autorisent les lois fédérales et provinciales sur la protection des renseignements personnels.
- (d) Le gouvernement du Canada rendra la présente Entente accessible au public, y compris toute modification, par exemple en l'affichant sur le site Web de la SCHL.

8. Rapports

- (a) Les exigences en matière de rapports pour chaque ensemble de logements de BC Builds qui reçoit du financement du PPCA feront partie de la convention de prêt avec chaque emprunteur de la Colombie-Britannique. Après la durée de la convention de prêt, la SCHL peut demander la confirmation des exigences en matière d'abordabilité.
- (b) Chaque année, et dans les 30 jours suivant la fin de l'exercice, la BCHMC communiquera à la SCHL, au moyen de l'attestation à l'Annexe D, l'état d'avancement des engagements de la BCHMC dans le cadre du plan de la Colombie-Britannique.
- (c) Dans les 10 jours suivant un engagement de la BCHMC envers les logements de la Colombie-Britannique en vertu de la présente Entente, la BCHMC fournira à la SCHL les renseignements indiqués à l'Annexe E, afin que le Canada puisse l'informer de toute intention de participer aux activités de visibilité prévues à l'Annexe F.

9. Indemnisation

- (a) Sans limiter la portée générale des indemnités et des engagements contenus dans la présente Entente, et nonobstant toute disposition contenue ou omission dans les politiques de la SCHL sur les risques environnementaux, et nonobstant toute diligence raisonnable de la part de la BCHMC, la BCHMC indemnise et dégage de toute responsabilité la SCHL et ses mandataires ainsi que leurs mandataires, administrateurs, employés et représentants respectifs à l'égard de toutes les demandes, actions ou autres procédures, responsabilités, obligations, pertes, dommages, coûts, dépenses et réclamations de quelque nature que ce soit (dans le présent paragraphe 9, collectivement les « **Réclamations** » et individuellement la « **Réclamation** ») pouvant être invoquée contre un ou plusieurs d'entre eux en raison du défaut d'un emprunteur de la Colombie-Britannique en vertu d'un prêt du PPCA ou d'un prêt du PPCA dont le financement est modifié et qui est assuré par la SCHL à l'égard d'un ensemble de logements de BC Builds (y compris, pour plus de certitude, tous les montants qui constituent une demande de règlement en vertu de l'assurance prêt hypothécaire que la SCHL devient dans l'obligation de payer à un prêteur agréé en vertu d'un certificat d'assurance, ainsi que tous les coûts engagés par la SCHL à l'égard d'une telle demande de règlement), étant entendu que la présente indemnité ne s'applique pas :

- i) en ce qui concerne les réclamations relatives aux ensembles de logements de BC Builds et aux emprunteurs de la Colombie-Britannique qui répondent à toutes les exigences du PPCA et dont le financement au titre du PPCA a été approuvé sans exception aux exigences du PPCA (chacun étant un « **Ensemble de logements qualifié au titre du PPCA** »);
 - ii) sont directement ou indirectement attribuables, de quelque manière que ce soit, à la mauvaise foi ou à une inconduite volontaire de la SCHL.
- (b) La responsabilité cumulative globale de la BCHMC à l'égard de l'indemnité prévue au paragraphe 9(a) se limite à un montant total de deux milliards de dollars (2 000 000 000 \$).
- (c) Avant que la SCHL n'approuve le financement du PPCA pour un ensemble de logements de BC Builds qui n'est pas un Ensemble de logements qualifié au titre du PPCA, la SCHL et la BCHMC doivent s'entendre, en remettant à l'autre Partie une attestation écrite que :
- i) l'ensemble de logements de BC Builds n'est pas un Ensemble de logements qualifié au titre du PPCA; et
 - ii) chaque ensemble de logements de BC Builds et le financement du PPCA qui s'y rattache sont assujettis à l'indemnité prévue au paragraphe 9(a);
- à défaut de quoi l'ensemble de logements de BC Builds ne sera pas approuvé pour le financement du PPCA.
- (d) Lorsque l'indemnité décrite au paragraphe 9a) s'applique, la BCHMC doit indemniser la SCHL et la dégager de toute responsabilité à l'égard des pertes directes sur prêts du PPCA et de la responsabilité de payer aux prêteurs agréés assurés leurs pertes et les frais accessoires à l'égard des prêts assurés par la SCHL, et la BCHMC doit payer à la SCHL tout montant qu'elle doit payer en vertu de la présente Entente dans les 30 jours suivant la réception d'une demande de paiement écrite de la SCHL. Tout montant impayé après ces 30 jours porte intérêt jusqu'à ce qu'il ait été payé au taux d'intérêt établi par la Banque du Canada comme étant le « taux d'intérêt préférentiel » publié de temps à autre par la Banque du Canada et mentionné dans le bulletin hebdomadaire de statistiques financières de la SCHL.
- (e) En cas de défaut de la part d'un emprunteur de la Colombie-Britannique en vertu des modalités du financement du PPCA ou des engagements financiers de la BCHMC à l'égard d'un ensemble de logements de BC Builds, si ce défaut persiste, la SCHL et la BCHMC collaboreront pour remédier à ce défaut. Chaque Partie doit donner à l'autre Partie l'occasion de remédier à un tel défaut, conformément aux modalités des ententes transactionnelles qui doivent être conclues entre les Parties à l'égard de cet ensemble de logements de BC Builds.

10. Coopération, résolution des différends et résiliation

- (a) La SCHL et la BCHMC conviennent que des changements sont parfois nécessaires aux programmes gouvernementaux. Les changements apportés aux exigences du PPCA et de BC Builds ne seront pas une résiliation automatique de la présente Entente, et les Parties travailleront ensemble à l'atteinte de l'objectif initial prévu.
- (b) La SCHL et la BCHMC s'engagent à travailler en collaboration et à éviter les différends par l'entremise, au niveau intergouvernemental, d'échange d'information, de préavis, de consultations préliminaires, et de discussions, clarifications et résolution de problèmes, autant que possible, au fur et à mesure qu'ils se présentent.

- (c) S'il n'est pas possible de résoudre un différend, l'une ou l'autre des Parties peut résilier la présente Entente en tout temps si l'autre Partie ne respecte pas les modalités de la présente Entente en donnant un préavis écrit d'au moins trois mois de son intention de la résilier.

11. **Avis**

Tout avis en vertu de la présente Entente est considéré comme reçu trois (3) jours après son envoi par courrier ordinaire ou le jour suivant la transmission par courriel aux Parties, aux adresses indiquées sur les pages de signature de la présente Entente.

12. **Généralités**

- (a) Les Parties respecteront toutes les lois, tous les règlements et toutes les exigences applicables des organismes de réglementation ayant compétence sur l'objet de l'Entente.
- (b) La présente Entente doit être interprétée conformément aux lois du Canada et de la Colombie-Britannique.
- (c) Les droits et obligations des Parties, qui, de par leur nature, vont au-delà de la résiliation de la présente Entente, y compris, mais sans s'y limiter, les paragraphes 7 et 9, survivront à toute résiliation de la présente Entente.
- (d) Aucun député de la Chambre des communes ou membre du Sénat du Canada ni aucun membre de l'Assemblée législative de la Colombie-Britannique ne peut être partie à la présente Entente ou en tirer quelque avantage que ce soit.
- (e) Si, pour quelque raison que ce soit, une disposition de la présente Entente qui n'est pas une disposition fondamentale est déclarée invalide ou non exécutoire par un tribunal compétent, en tout ou en partie, elle sera réputée être dissociable et sera supprimée de la présente Entente, mais toutes les autres dispositions de la présente Entente demeureront valides et exécutoires.
- (f) Une Partie peut renoncer par écrit à l'un ou l'autre de ses droits aux termes de la présente Entente. Une tolérance ou une indulgence démontrée par la Partie ne constituera pas une renonciation.
- (g) Rien dans la présente Entente ne peut être interprété comme autorisant une Partie à lier l'autre Partie ou à agir à titre de mandataire de l'autre Partie.
- (h) La présente Entente peut être signée en contrepartie, et les exemplaires ainsi signés, lorsqu'ils sont réunis, constituent l'entente originale.
- (i) Aucune Partie ne peut céder la présente Entente sans le consentement écrit de l'autre Partie, lequel ne pourra être refusé sans motif raisonnable.
- (j) Dans les régions où la demande est importante, la BCHMC convient de fournir toute l'information et tous les services découlant de cette Entente en français et anglais. Afin de déterminer ce qui constitue une « demande importante », la BCHMC utilisera, à titre de ligne directrice, les critères relatifs à l'information et aux services énoncés dans le Règlement sur les langues officielles, adopté en vertu de la *Loi sur les langues officielles* du Canada. La BCHMC consultera les représentants des groupes linguistiques minoritaires locaux.
- (k) La présente Entente, ainsi que les annexes qui y sont jointes, constitue la totalité de l'entente conclue par les Parties relativement à son objet.
- (l) La présente Entente, y compris toutes les annexes jointes ou ajoutées, ne peut être modifiée que par accord écrit de la SCHL et de la BCHMC.

[PAGES DE SIGNATURE À SUIVRE]

EN FOI DE QUOI, les Parties ont signé la présente Entente.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

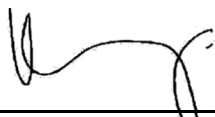
Par : 

Coleen Volk
Présidente et première dirigeante

*[Page de signature pour le Programme de prêts pour la construction d'appartements – BC Builds
– Entente de collaboration entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la British
Columbia Housing Management Commission]*

EN FOI DE QUOI, les Parties ont signé la présente Entente.

BRITISH COLUMBIA HOUSING MANAGEMENT COMMISSION

Par : 

Vincent Tong
Chef de la direction

[Page de signature pour le Programme de prêts pour la construction d'appartements – BC Builds – Entente de collaboration entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la British Columbia Housing Management Commission]

Annexe A – Définitions

Les définitions suivantes s'appliquent à la présente Entente, à moins que le contexte ne s'y oppose :

« **Année civile** » désigne une période de 12 mois se terminant le 31 décembre.

« **BCHMC** » désigne la British Columbia Housing Management Commission.

« **Convention de prêt** » désigne une convention de prêt conclue entre la SCHL et l'emprunteur de la Colombie-Britannique en vertu du PPCA.

« **Critères minimaux d'abordabilité de la collaboration** » signifie que le loyer d'au moins 30 % des logements est égal ou inférieur à 20 % des loyers du marché évalués pendant une période de 35 ans.

« **Critères minimaux d'abordabilité du PPCA pour BC Builds** » signifie le critère minimum du programme BC Builds de 20 % d'unités avec des loyers égaux ou inférieurs à 20 % des loyers évalués du marché pour une période de 35 ans, ce qui répond aux exigences du PPCA selon le critère B de la définition de l'abordabilité du PPCA.

« **Demande de règlement** » a le sens qui lui est donné au paragraphe 9.

« **Emprunteurs de la Colombie-Britannique** » désigne les emprunteurs approuvés par la BCHMC en vertu de BC Builds pour un ensemble de logements de BC Builds et qui répond aux critères d'admissibilité au financement du PPCA

« **Engagements de la BCHMC** » signifie un engagement par la BCHMC pris dans le cadre du plan de la Colombie-Britannique.

« **Ensemble de logements de BC Builds** » désigne un ensemble de logements d'un emprunteur de la Colombie-Britannique admissible au titre de BC Builds et soumis pour le financement du PPCA en vertu de la présente Entente.

« **Entente** » s'entend de la présente Entente et de toutes ses annexes, telles que modifiées de temps à autre.

« **Enveloppe pour les ensembles de logements de BC Builds** » désigne tous les ensembles de logements de BC Builds approuvés pour le financement du PPCA en vertu de la présente Entente.

« **Exercice** » désigne, à l'égard de la BCHMC, la période comptable de 12 mois se terminant le 31 mars de toute année civile.

« **Exigences du PPCA** » signifie toutes les modalités du PPCA, y compris les exigences relatives à la solidité financière et à l'expérience de l'emprunteur, les critères minimaux d'abordabilité du PPCA, la viabilité de l'ensemble de logements, les lignes directrices de la souscription et toute autre exigence imposée conformément aux pratiques prudentes en matière d'octroi de prêts pour un programme assuré au moyen de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL.

« **Exigences relatives à la solidité financière et à l'expérience de l'emprunteur** » signifie les exigences suivantes auxquelles un emprunteur doit satisfaire en ce qui concerne sa capacité et son expérience financières pour être admissible au financement du PPCA, notamment :

- a) un minimum de cinq (5) années d'expérience dans l'exploitation d'un ensemble de logements de taille et de type semblables à l'ensemble de logements proposé pour BC Builds;
- b) d'excellents antécédents de crédit et de remboursement de la dette (qui doivent comprendre au moins des flux de trésorerie qui ont atteint le seuil de rentabilité au cours des cinq [5] dernières années);

- c) expérience importante en gestion de la construction (démontrée par l'achèvement réussi, dans les délais et dans les limites des coûts prévus au budget, d'un ensemble de logements de taille, de coût, de type de structure et de construction semblables à celui de l'ensemble de logements proposé pour BC Builds). Sinon, l'emprunteur 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 structure et de construction sont semblables et qui sont situés dans le même secteur de marché que l'ensemble de logements proposé pour BC Builds. Dans tous les cas, l'emprunteur doit démontrer qu'il est en mesure de supporter une hausse inattendue des coûts de construction;
- d) une valeur nette d'au moins 25 % du prêt demandé dans le cadre du PPCA (sans toutefois être inférieure à 100 000 \$)
- e) un engagement de l'emprunteur et un cautionnement de la caution pour la totalité du montant du prêt de financement du PPCA pendant la construction et jusqu'à ce que l'ensemble de logements de BC Builds ait atteint le revenu de location utilisé pour la souscription de ce prêt;
- f) les exigences supplémentaires et les mesures d'atténuation des risques que la SCHL peut exiger, à sa seule discrétion. Pour plus de certitude et sans limiter la portée générale de ce qui précède, des exigences supplémentaires et des mesures d'atténuation des risques peuvent s'appliquer à un emprunteur nouvellement formé et/ou à un emprunteur que la SCHL considère comme un « grand emprunteur » (lorsque l'exposition financière potentielle de la SCHL à l'égard de cet emprunteur découlant du prêt de financement du PPCA est importante ou lorsque l'exposition au risque actuel de la SCHL à l'égard de l'emprunteur découlant de prêts assurés est importante).

« **Financement du PPCA** » signifie prêts à faible coût offerts dans le cadre du PPCA, assujettis aux exigences du PPCA et aux exigences en matière d'assurance prêt hypothécaire.

« **Logements de la Colombie-Britannique** » désigne un sous-ensemble de logements qui sont financés par l'entremise de la BCHMC seulement; par souci de clarté, ce sous-ensemble n'inclura pas les logements financés par l'entremise du financement du PPCA.

« **Logements** » signifie les logements du marché et inférieurs aux prix du marché dans tous les volets de BC Builds.

« **Modalités de BC Builds** » signifie toutes les modalités du programme BC Builds.

« **Plan de la Colombie-Britannique** » désigne tous les engagements de la Colombie-Britannique énumérés à l'Annexe B.

« **PPCA** » a le sens qui lui est attribué dans les attendus.

« **Prêteur agréé** » s'entend de la personne désignée comme prêteur agréé par la SCHL conformément à la *Loi nationale sur l'habitation* (Canada) et à ses règlements.

« **PT** » désigne une province ou un territoire au Canada.

« **Résultats communautaires et sociaux du PPCA** » signifie les résultats liés à l'abordabilité; au climat, comme l'efficacité énergétique; à l'accessibilité; aux logements ciblés pour les familles, les personnes âgées et les étudiants; à la proximité des transports en commun/ou à l'accès à d'autres moyens de transport; et à la proximité ou l'inclusion de garderies sans but lucratif, selon les conditions d'évaluation du PPCA.

« **Viabilité de l'ensemble de logements** » signifie que l'ensemble doit démontrer sa viabilité financière sans subvention continue du gouvernement pour satisfaire aux exigences du ratio de couverture de la dette en vertu du PPCA.

Annexe B – Plan de la Colombie-Britannique

Engagements de la Colombie-Britannique	
Soutien et engagements financiers de la BCHMC	<p><u>Engagements financiers par l'entremise de BC Builds</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 G\$ en financement à faible coût pour la création de logements pour les personnes à revenu moyen - 950 M\$ en contributions - Un engagement à inclure les terrains gouvernementaux, sans but lucratif, communautaires et sous-utilisés. À ce jour, BC Builds a identifié des sites initiaux sur des terrains appartenant au gouvernement, aux Premières Nations, à des organismes sans but lucratif et à la collectivité dans toute la province. <p>Ces engagements financiers s'ajoutent au financement utilisé pour verser une contribution équivalente à celle de la SCHL en vertu de l'entente bilatérale conclue entre la SCHL et la Colombie-Britannique dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement de 2017, datée du 1^{er} avril 2018.</p> <p><u>Contributions en nature</u></p> <p>Collaboration avec les administrations municipales et d'autres organismes concernés pour simplifier le processus afin de réduire les délais d'approbation des aménagements de 3 à 5 ans à 12 à 18 mois pour les ensembles de logements de BC Builds. Ainsi que des concessions, des subventions ou d'autres contributions financières qui peuvent comprendre une réduction des droits ou des taxes foncières, etc.</p>
Cible en matière de logements	Au moins 9 000 logements locatifs seront créés dans tous les volets de BC Builds, et au moins 4 500 logements locatifs seront financés dans le cadre du PPCA. Au moins 1 800 logements locatifs seront abordables selon les critères d'abordabilité minimaux du PPCA de BC Builds.
Abordabilité	Tous les ensembles de logements de BC Builds qui reçoivent du financement du PPCA devront respecter les critères d'abordabilité minimaux du PPCA de BC Builds.
Abordabilité pour l'enveloppe des ensembles de logements de BC Builds	L'enveloppe pour les ensembles de logements de BC Builds qui reçoivent du financement du PPCA respectera les critères d'abordabilité minimaux de la collaboration.
Résultats communautaires et sociaux du PPCA pour l'enveloppe des ensembles de logements de BC Builds	<p>La BCHMC accordera la priorité aux ensembles de logements ayant de solides résultats communautaires et sociaux dans le cadre du PPCA.</p> <p>Les ensembles de logements de BC Builds respecteront au moins les exigences de BC Builds ou de la municipalité en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité, selon la plus élevée des deux.</p>

	<p>Pendant la durée de l'Entente, les ensembles de logements de BC Builds qui reçoivent du financement du PPCA devront respecter les exigences minimales du PPCA en termes de résultats communautaires et sociaux représentant le seuil médian (tel que mesuré par les conditions d'évaluation du PPCA) en moyenne pour l'enveloppe pour les ensembles de logements de BC Builds.</p> <p>Ce seuil minimal de résultats communautaires et sociaux pourrait être abaissé chaque année (mais pas augmenté) si les ensembles de logements financés dans le cadre du PPCA dans son ensemble obtiennent en moyenne un pointage inférieur au seuil médian.</p>
Catalogue de conceptions	Lorsqu'il sera disponible et dans la mesure où les conceptions sont appropriées pour les ensembles de logements, la BCHMC encouragera le recours au catalogue s'il peut accélérer la construction.

Annexe C – Éléments de la collaboration

Dans le but d'accélérer la création de logements en Colombie-Britannique par l'entremise des ensembles de logements de BC Builds, la SCHL et la BCHMC ont convenu d'éléments opérationnels de collaboration. En voici certains éléments :

- Schématisation et compréhension des processus pour l'examen des ensembles de logements de BC Builds et du PPCA, ce qui permettra à la BCHMC et à la SCHL d'examiner plus rapidement les ensembles de logements de BC Builds.
- Afin de promouvoir l'efficacité dans la négociation de documents fréquemment utilisés, les Parties peuvent s'entendre sur des approches communes et/ou des dispositions à utiliser pour les ensembles de logements de BC Builds, en reconnaissant la nécessité d'une certaine adaptation, au besoin, pour des transactions particulières.
- Entente initiale sur les résultats communautaires et sociaux du PPCA de l'enveloppe pour les ensembles de logements de BC Builds, qui permet aux ensembles de logements de BC Builds de passer à la souscription du PPCA à la suite d'une vérification initiale de l'admissibilité par la SCHL.
- Travail de collaboration entre la SCHL et la BCHMC pour fournir les documents justificatifs initiaux nécessaires aux ensembles de logements dans le cadre des processus d'approbation de chaque Partie.
- Dans le cadre du processus de souscription de la SCHL, celle-ci communiquera les éléments de toute non-conformité de l'emprunteur de la Colombie-Britannique et/ou de l'ensemble de logements de BC Builds aux exigences du PPCA. Ainsi, la Colombie-Britannique pourrait choisir de ne pas aller de l'avant si l'ensemble exceptionnel dépasse son appétit pour le risque et pour avoir une vue d'ensemble des ensembles de logements indemnisés.
- Avant la signature de toute convention de prêt par la SCHL avec les emprunteurs de la Colombie-Britannique à l'égard du financement du PPCA pour un ensemble de logements de BC Builds qui est confirmé par les Parties comme étant assujéti et couvert par l'indemnité mentionnée au paragraphe 9(a) de l'Entente à laquelle la présente annexe est jointe, les Parties élaborent un processus acceptable pour les Parties afin de régler les questions visées au paragraphe 9(e) de l'Entente à laquelle la présente annexe est jointe.
- Avant toute avance de prêt du PPCA pour un ensemble de logements de BC Builds, ou toute période plus longue que les Parties qui agissent raisonnablement peuvent juger nécessaire, les Parties doivent coopérer de bonne foi pour élaborer un processus de résolution des différends portant sur les questions visées aux paragraphes 10(b) et 10(c) de l'Entente à laquelle la présente annexe est jointe.

Annexe D – Attestation et état d’avancement du plan de la Colombie-Britannique

	Engagements de la Colombie-Britannique	Progrès de la Colombie-Britannique
Soutien et engagements financiers de la BCHMC	<p><u>Engagements financiers par l’entremise de BC Builds</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 G\$ en financement à faible coût pour la création de logements pour les personnes à revenu moyen - 950 M\$ en contributions - Un engagement à inclure les terrains gouvernementaux, sans but lucratif, communautaires et sous-utilisés. À ce jour, BC Builds a déterminé des sites initiaux sur des terrains appartenant au gouvernement, aux Premières Nations, à des organismes sans but lucratif et à la collectivité dans toute la province. <p>Ces engagements financiers s’ajoutent au financement utilisé pour verser une contribution équivalente à celle de la SCHL en vertu de l’entente bilatérale conclue entre la SCHL et la Colombie-Britannique dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement de 2017, datée du 1er avril 2018.</p> <p><u>Contributions en nature</u></p> <p>Collaboration avec les administrations municipales et d’autres organismes concernés pour simplifier le processus afin de réduire les délais d’approbation des aménagements de 3 à 5 ans à 12 à 18 mois pour les ensembles de logements de BC Builds. Ainsi que des concessions, des subventions ou d’autres contributions financières qui peuvent comprendre une réduction des droits ou des taxes foncières, etc.</p>	La BCHMC doit inclure une description de l’état d’avancement du soutien et des engagements financiers des PT. Voir aussi Mesures du plan de la Colombie-Britannique ci-dessous.
Cible en matière de logements	Au moins 9 000 logements locatifs seront créés dans tous les volets de BC Builds, et au moins 4 500 logements locatifs seront financés dans le cadre du PPCA. Au moins 1 800 logements locatifs seront abordables selon les critères d’abordabilité minimaux du PPCA de la Colombie-Britannique.	La BCHMC doit fournir une description pour mettre en contexte les résultats à ce jour par rapport à la cible de logements. Voir aussi Mesures du plan de la Colombie-Britannique ci-dessous.
Abordabilité	Tous les ensembles de logements de BC Builds qui reçoivent du financement du PPCA devront respecter les critères d’abordabilité minimaux du PPCA de BC Builds.	Voir Mesures du plan de la Colombie-Britannique ci-dessous. Grâce aux processus existants, la BCHMC surveillera et garantira l’abordabilité pendant 35 ans.

Abordabilité pour l'enveloppe des ensembles de logements de BC Builds	L'enveloppe pour les ensembles de logements de BC Builds qui reçoivent du financement du PPCA respectera les critères d'abordabilité minimaux pour la collaboration.	La BCHMC inclura une description des progrès en matière d'abordabilité de l'enveloppe pour les ensembles de logements de BC Builds. Voir aussi Mesures du plan de la Colombie-Britannique ci-dessous.
Résultats communautaires et sociaux du PPCA pour l'enveloppe des ensembles de logements de BC Builds	<p>La BCHMC accordera la priorité aux ensembles de logements ayant de solides résultats communautaires et sociaux dans le cadre du PPCA.</p> <p>Les ensembles de logements de BC Builds respecteront au moins les exigences de BC Builds ou de la municipalité en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité, selon la plus élevée des deux.</p> <p>Pendant la durée de l'Entente, les ensembles de logements de BC Builds qui reçoivent du financement du PPCA devront atteindre la note minimale en matière de résultats communautaires et sociaux du PPCA représentant le seuil médian (tel que mesuré par les conditions d'évaluation du PPCA) en moyenne de l'enveloppe pour les ensembles de logements de BC Builds.</p> <p>Ce seuil minimal de résultats communautaires et sociaux pourrait être abaissé chaque année (mais pas augmenté) si les ensembles de logements financés dans le cadre du PPCA dans son ensemble obtiennent en moyenne un pointage inférieur au seuil médian.</p>	Au-delà des mesures du PPCA pour la SCHL, la BCHMC fournira, si nécessaire, une description de la façon dont les ensembles de logements ont soutenu les résultats communautaires et sociaux et mettra en contexte les résultats à ce jour, en tenant compte des critères d'évaluation du PPCA.
Catalogue de conceptions	Lorsqu'il sera disponible et dans la mesure où les conceptions sont appropriées pour les ensembles de logements, la BCHMC encouragera le recours au catalogue s'il peut accélérer la construction.	Voir Mesures du plan de la Colombie-Britannique.
Mesures du plan de la Colombie-Britannique	<p>Joint à la présente attestation et en faisant partie intégrante, le BCHMC doit inclure un tableau comprenant au moins ce qui suit sur une base cumulative d'une année à l'autre pour tous les logements :</p> <p>Volet Construction (financement de la construction de la BCHMC ou financement de la construction du PPCA), date de signature de la convention de prêt de la BCHMC, type de proposant, nom du proposant, adresse de l'ensemble de logements, nombre total de logements (somme cumulative du nombre de logements), nombre de logements abordables à un loyer 20 % inférieur aux loyers du marché évalués pour les loyers initiaux à l'occupation. Un rapport continu sur les loyers inférieurs à l'évaluation du marché sera fourni chaque année au cours de la période de 35 ans. Pourcentage total de logements abordables, financement de BC Builds (\$), contributions de BC Builds (\$), type de terrain de BC Builds, valeur du terrain de BC Builds, calendrier d'approbation de l'aménagement (en mois), catalogue de conception utilisé (oui, non).</p>	

Rapports supplémentaires	Si, à quelque moment que ce soit dans le rapport annuel, le pourcentage total de logements abordables provenant des ensembles de logements de la Colombie-Britannique chute sous la barre des 30 %, la BCHMC devra fournir un plan, qui sera soumis à l'approbation de la SCHL, sur la façon dont elle respectera cette exigence pour le reste de l'enveloppe pour les ensembles de logements de BC Builds.
	Si l'attestation démontre que la BCHMC est en retard dans la livraison par rapport au plan de la Colombie-Britannique, la SCHL peut, à sa discrétion, demander à la BCHMC de fournir un plan sur la façon dont elle atteindra les résultats escomptés.
<p><i>Je confirme que les renseignements fournis dans la présente attestation, y compris dans le tableau ci-joint, sont exacts à ma connaissance et que je suis autorisé à signer au nom de la BCHMC.</i></p> <p><i>Date :</i></p> <p><i>[Nom, titre et signature]</i></p>	

Proposant	Nom de l'ensemble de logements	Emplacement de l'ensemble	Municipalité	Province	Nombre total de logements	Nombre total de logements sous le prix du marché	Financement total	Financement total du PPCA	Total des contributions en capital de BC Builds

ANNEXE F – PROTOCOLE DE COMMUNICATION

1. Objectif

- 1.1 Le présent Protocole décrit les rôles et les responsabilités de chacune des Parties à l'Entente, de même que ceux des proposants des Logements, à l'égard des Activités de communication liées aux Logements.
- 1.2 Le présent Protocole de communication guidera la planification, l'élaboration et la mise en œuvre de toutes les Activités de communication afin que les communications destinées à la population canadienne soient efficaces, structurées, continues, uniformes et coordonnées.
- 1.3 Les dispositions du présent Protocole de communication s'appliquent à toutes les Activités de communication liées à l'Entente et aux Logements recevant un financement ou des allocations en vertu de l'Entente.

2. Principes directeurs

- 2.1 Dans la présente Entente, « Activité(s) de communication » s'entend notamment des événements ou des cérémonies publiques ou médiatiques, y compris les grands événements marquants, les communiqués de presse, les rapports, les produits ou les publications sur le Web et les médias sociaux, les blogues, les conférences de presse, les avis publics, les vidéos, le contenu multimédia, les campagnes de publicité, les campagnes de sensibilisation, les éditoriaux, les produits multimédias et tous les documents de communication connexes dans le cadre de l'Entente, y compris les « Communications conjointes ».
- 2.2 Les Activités de communication menées en vertu du présent Protocole de communication visent à informer la population canadienne des investissements faits dans BC Builds et à leur fournir des renseignements cohérents sur les logements financés et leurs avantages.
- 2.3 La BCHMC est chargée de communiquer aux proposants des Logements de la Colombie-Britannique les exigences et les responsabilités décrites dans le présent Protocole de communication et de veiller à leur respect.
- 2.4 Les Activités de communication en vertu de la présente Entente doivent faire référence de manière égale au Canada, y compris à la SCHL et à la Colombie-Britannique, y compris à la BCHMC, et leur accorder une importance et une priorité égales. De plus, à la demande de la Colombie-Britannique, la Contribution municipale et la contribution des gouvernements autochtones accordées directement aux Logements et aux Bénéficiaires peuvent aussi être reconnues de la manière convenue par les Parties. Le présent paragraphe s'applique à toutes les dispositions pertinentes de la présente Entente.

3. Communications conjointes

- 3.1 Dans la présente Entente, « Communications conjointes » s'entend des événements, des communiqués de presse et des affiches relatifs à la présente Entente qui sont développés et approuvés conjointement par le Canada, la Colombie-Britannique et, le cas échéant, le proposant des Logements, et ne sont pas de nature opérationnelle.

- 3.2 Le Canada, la Colombie-Britannique et les proposant des Logements feront des Communications conjointes portant sur le financement des Logements.
- 3.3 Les Communications conjointes concernant les Logements financés en vertu de la présente Entente ne doivent pas avoir lieu sans que toutes les Parties et le proposant des Logements en soient avisés et qu'ils les aient approuvées.
- 3.4 Tout le matériel des Communications conjointes doit être approuvé par les Parties avant d'être publié et doit reconnaître les deux Parties conformément à la présente Annexe F.
- 3.5 L'annonce ou la publication de Logements et de listes de Logements, ainsi que des annonces d'autres Logements, doit être approuvée au préalable par les Parties, sauf indication contraire dans la présente Entente.
- 3.6 Chacune des Parties ou le proposant des Logements peut demander la tenue de Communications conjointes. Le demandeur donnera au moins 15 jours ouvrables de préavis à l'autre Partie ou au proposant des Logements. Si l'Activité de communication est un évènement, celui-ci se déroulera à une date et à un endroit convenus mutuellement.
- 3.7 Le demandeur de communications conjointes laissera à l'autre Partie ou au proposant des Logements le choix d'y participer et de désigner son propre représentant (dans le cas d'un évènement).
- 3.8 Le Canada est tenu de communiquer en français et en anglais. Les produits de communication liés aux évènements doivent être bilingues et inclure le mot-symbole « Canada » et les logos des autres Parties.
- 3.9 Toutes les communications conjointes s'effectueront selon le *Tableau de la présence pour le Canada*, s'il y a lieu.

4. Communications individuelles

- 4.1 Nonobstant le paragraphe 3 du présent Protocole de communication (Communications conjointes), le Canada et la Colombie-Britannique conservent le droit de communiquer des renseignements à la population canadienne sur la présente Entente et sur l'utilisation des fonds pour s'acquitter de leurs obligations respectives en vertu des lois et des règlements au moyen de leurs propres Activités de communication, moyennant préavis.
- 4.2 Chaque Partie peut inclure des messages généraux à propos d'un programme et des Activités de communication supplémentaires relatives aux Logements déjà annoncés dans ses propres Activités de communication.
- 4.3 Chaque Partie (ou le proposant des Logements) peut mener ses propres Activités de communication, pourvu qu'elles ne soient pas liées au financement prévu par la présente Entente.

5. Communications opérationnelles

- 5.1 La Colombie-Britannique et le proposant des Logements sont les seuls responsables des communications opérationnelles relatives aux Logements, ce qui comprend entre autres les appels d'offres et les avis d'octroi de contrats, de construction et de sécurité publique.

6. Relations avec les médias

- 6.1 Le Canada et la Colombie-Britannique doivent, dans un délai de un (1) jour ouvrable, informer l'autre Partie des demandes de renseignements importantes reçues des médias ou des questions soulevées par les médias ou les intervenants sur les Logements ou sur le fonds global.

7. Signalisation

- 7.1 Si une ou toutes les Parties et/ou le proposant des Logements souhaitent installer une affiche faisant état de leur contribution aux Logements, le proposant des Logements doit concevoir et installer une affiche faisant état de la contribution de toutes les Parties. À moins que le Canada n'en ait convenu autrement, les affiches doivent être conçues conformément aux lignes directrices fédérales en vigueur concernant les affiches. Les lignes directrices fédérales concernant la conception, le contenu et l'installation d'affiches seront fournies par le Canada.
- 7.2 Si le proposant des Logements décide d'installer une plaque permanente ou tout autre marqueur approprié pour les Logements, ce marqueur doit faire reconnaître la SCHL et la Colombie-Britannique et être approuvé par le Canada et la Colombie-Britannique.
- 7.3 Si elles sont érigées, les affiches reconnaissant la SCHL et la Colombie-Britannique seront installées sur le ou les sites des Logements trente (30) jours avant le début de la construction. Celles-ci seront visibles pendant toute la durée des travaux et demeureront en place jusqu'à trente (30) jours suivant la date à laquelle la construction sera achevée et l'infrastructure sera pleinement fonctionnelle ou ouverte pour un usage public.
- 7.4 Le cas échéant, les affiches seront installées à un endroit marquant et visible, qui tient compte de la sécurité et de la visibilité des piétons et de la circulation routière.

8. Coûts

- 8.1 Les coûts associés à l'élaboration et à la production d'affiches et d'annonces publiques conjointes sont des coûts admissibles en vertu de la présente Entente, selon ce qui a été établi par les deux Parties.

9. Campagnes publicitaires

- 9.1 Puisque la publicité peut être un moyen efficace de communiquer avec le public, le Canada et la Colombie-Britannique peuvent, à leurs frais, organiser une campagne de publicité ou d'information publique concernant la présente Entente ou des logements admissibles, à moins que les Parties n'en conviennent autrement. Cependant, une telle campagne doit respecter les dispositions de la présente Entente. Dans l'éventualité d'une telle campagne, la Partie organisatrice ou le proposant des Logements doit informer les autres Parties ou les proposant des Logements de son intention de le faire au moins vingt et un (21) jours ouvrables avant le lancement de la campagne.