

# Feuillet d'information sur le programme

Logement pour personnes âgées

Le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) vise à offrir un financement à faible coût aux emprunteurs admissibles pendant les phases les plus risquées de l'aménagement (de la construction jusqu'à la stabilisation des opérations). Le PPCA comprend l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL comme caractéristique intégrée au programme. Il donne accès à des taux d'intérêt avantageux, ce qui réduit les coûts d'emprunt pour le financement d'immeubles collectifs résidentiels, et facilite les renouvellements.

Les ensembles résidentiels admissibles au financement dans le cadre du PPCA bénéficieront d'options de financement attrayantes et d'assouplissements en matière de souscription.

## But du prêt

Construire des logements pour personnes âgées et convertir des immeubles non résidentiels en logements pour personnes âgées.

## Renseignements sur la propriété

- L'ensemble résidentiel doit offrir des logements aux personnes âgées pour leur permettre de vivre de façon autonome. Les ensembles de logements pour personnes âgées autonomes peuvent comprendre certains services (p. ex., navette, entretien ménager), à l'exclusion des soins personnels et médicaux.
- L'ensemble résidentiel doit comprendre au moins 50 logements.
- L'ensemble résidentiel ne doit comprendre que des logements entièrement autonomes.
- L'usage doit être principalement résidentiel.
- Tous les espaces non résidentiels ne peuvent dépasser 30 % de la superficie de plancher brute totale ni 30 % des coûts totaux.
- Les logements doivent être permanents (occupation à long terme).

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

1-800-668-2642  
[centrecontact@schl.ca](mailto:centrecontact@schl.ca)

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

## Admissibilité de l'emprunteur

Voici des exemples de demandeurs admissibles :

- Entrepreneurs, constructeurs, promoteurs privés.
- Organismes de logement sans but lucratif publics ou privés.
- Coopératives de logements locatifs (à l'exclusion des coopératives d'habitation à capitalisation).
- Autres ordres de gouvernement (corps dirigeant autochtone, province, territoire, municipalité).

**Expérience en gestion immobilière :** Au moins 5 ans d'expérience dans l'exploitation d'un immeuble résidentiel pour personnes âgées de type et de taille semblables. Dans le cas contraire, l'emprunteur doit conclure un contrat à long terme (d'un minimum de 5 ans) avec une tierce société de gestion immobilière ayant exploité avec succès des immeubles de ce genre et de cette taille pendant 5 ans.

**Antécédents de solvabilité et de crédit :** Flux de trésorerie à tout le moins équilibrés au cours des cinq dernières années, ainsi que d'excellents antécédents de solvabilité et de crédit.

**Expérience de gestion de la construction :** L'emprunteur 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. L'emprunteur 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

- **Besoins en matière de logement :** L'ensemble résidentiel proposé doit répondre à un besoin en matière de logements pour personnes âgées.
- **Montant du prêt :** Montant minimal du prêt de 1 million de dollars;
- **Viabilité financière :** Les emprunteurs doivent :
  - démontrer leur capacité financière et opérationnelle de mener le projet à terme sans subventions permanentes et leur capacité de respecter les exigences relatives au coefficient de couverture de la dette (CCD);
  - démontrer la viabilité financière de l'ensemble résidentiel proposé, ainsi que leur capacité à assumer les risques liés à la création de logements, comme les dépassements de coûts et les retards dans les travaux de construction.
- **Abordabilité :** L'ensemble résidentiel doit respecter un (1) des critères d'abordabilité suivants. Dans tous les cas, l'abordabilité doit être maintenue pendant au moins 10 ans.
  - **Critère A :** Au moins 20 % des logements doivent être abordables, avec un loyer égal ou inférieur à 30 % du revenu total médian des ménages dans le marché visé (Statistique Canada<sup>1</sup>).
  - **Critère B :** L'exigence peut aussi être respectée si les loyers sont établis en vertu d'un programme de logement abordable ou d'une autre initiative (fédérale, provinciale, territoriale, municipale) qui approuve la proposition et appuie l'aménagement de l'ensemble de logements pour personnes âgées.

<sup>1</sup> <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110000901>

## Résultats sociaux

Le PPCA vise à accorder la priorité seulement aux ensembles résidentiels les plus solides et en fonction de l'engagement à produire l'offre de logements locatifs et les résultats sociaux souhaités. Les demandeurs sont encouragés à :

- inclure des logements accessibles dans l'ensemble résidentiel;
- s'engager à accroître les niveaux d'abordabilité;
- s'engager à accroître la proportion de logements considérés comme abordables;
- s'engager à prolonger les périodes d'abordabilité;

- s'engager à accroître les niveaux d'efficacité énergétique;
- soutenir les solutions axées sur la collectivité;
- travailler avec d'autres partenaires;
- s'engager à soutenir le logement pour personnes âgées.

**\*Remarque : On reconnaît que les solutions axées sur la collectivité pourraient ne pas s'appliquer aux ensembles résidentiels situés dans les collectivités rurales.**

Consultez le cahier d'évaluation de projet pour en savoir plus.

## Assouplissements en matière de prêt

Le PPCA utilise un système de points qui permet aux demandeurs d'être admissibles à des modalités de prêt plus favorables s'ils prennent des engagements plus forts à l'égard de certains résultats sociaux. Le nombre total de points déterminera les assouplissements en matière de prêt.

### Engagements en matière d'abordabilité

Engagement d'abordabilité sur 10 ans :

	30 % du revenu total médian	25 % du revenu total médian	20 % du revenu total médian	15 % du revenu total médian
20 % des logements	0 point	8 points	18 points	30 points
25 % des logements	2 points	12 points	25 points	40 points
30 % des logements	4 points	16 points	31 points	49 points

Engagement d'abordabilité sur 15 ans :

	30 % du revenu total médian	25 % du revenu total médian	20 % du revenu total médian	15 % du revenu total médian
20 % des logements	2 points	11 points	22 points	36 points
25 % des logements	4 points	16 points	30 points	47 points
30 % des logements	7 points	20 points	37 points	57 points

**Engagement d'abordabilité sur 20 ans ou plus :**

	30 % du revenu total médian	25 % du revenu total médian	20 % du revenu total médian	15 % du revenu total médian
20 % des logements	4 points	14 points	27 points	42 points
25 % des logements	7 points	19 points	35 points	54 points
30 % des logements	9 points	24 points	43 points	65 points

Notes sur l'abordabilité :

- Si les exigences en matière d'abordabilité sont satisfaites au titre du critère B, la note d'engagement d'abordabilité correspondra au nombre le plus élevé entre 19 points et la note attribuée au titre du critère A.
- Bien que la fiche de pointage ne fasse pas de distinction entre les types de logements (une chambre, deux chambres, etc.), la SCHL tient compte des types de logements désignés comme étant abordables dans son examen.

**Rajustement en fonction du marché**

Selon les critères d'abordabilité du PPCA, les ensembles résidentiels situés dans des marchés où les loyers du marché sont élevés et où le revenu total médian est relativement faible pourraient avoir plus de difficulté à atteindre des résultats en matière d'abordabilité. Un rajustement de la note en fonction du marché est appliqué afin de garantir l'égalité des chances d'admissibilité aux assouplissements en matière de prêts pour ces ensembles résidentiels. On reconnaît ainsi le caractère unique de chaque marché.

Types de marché	Note
Type de marché 1	0 point
Type de marché 2	9 points
Type de marché 3	18 points

## Engagements climatiques

L'efficacité énergétique des immeubles neufs est couverte par les codes modèles nationaux de 2020. Les promoteurs d'immeubles visés par la partie 3 du Code national du bâtiment (CNB) doivent se référer au Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB) du Canada de 2020. Les promoteurs d'immeubles collectifs de faible hauteur visés par la partie 9 du CNB doivent se référer au CNB de 2020.

Pour tous les immeubles visés par la partie 3 du CNB :

Paliers de rendement du CNÉB 2020	Note
Palier 1 – Niveau de référence	0 point
Palier 2 – 25 % d'amélioration par rapport au palier 1	10 points
Palier 3 – 50 % d'amélioration par rapport au palier 1	20 points
Palier 4 – 60 % d'amélioration par rapport au palier 1	35 points

Pour les immeubles collectifs de faible hauteur visés par la partie 9 du CNB :

Paliers de rendement du CNB 2020	Note
Palier 1 – Conformité aux exigences d'efficacité énergétique de base	0 point
Palier 2 – 10 % d'amélioration	0 point
Palier 3 – 20 % d'amélioration	10 points
Palier 4 – 40 % d'amélioration	20 points
Palier 5 – 70 % d'amélioration	35 points

## Fiche de pointage des assouplissements en matière de prêt

	Rapport prêt-coût maximal	Période d'amortissement maximale	Terme du prêt	Autre
Niveau 3 (0 point min.)	Jusqu'à 90 %	Jusqu'à 45 ans	Un terme de 10 ans	S. O.
Niveau 2 (47 points min.)	Jusqu'à 95 %	Jusqu'à 50 ans	Un terme de 10 ans	S. O.
Niveau 1 (65 points min.)	Jusqu'à 100 %	Jusqu'à 50 ans	Choix d'un terme de 10 ans ou d'un terme de 20 ans	Le financement de la mise de fonds en terrain est autorisé

**Remarque :** Malgré l'admissibilité de certains montants de prêt en vertu de la fiche de pointage des assouplissements en matière de prêt, la SCHL peut négocier des montants de prêts inférieurs afin de respecter le financement disponible et les cibles de logements prescrites par le gouvernement du Canada ou en fonction de l'évaluation du crédit pour le prêt.

## Détails du prêt

### Rapport prêt-coût maximal

- Portion du prêt s'appliquant à la composante résidentielle : jusqu'à 100 % du rapport prêt-coût. Voir la fiche de pointage des assouplissements en matière de prêt.
- Portion du prêt s'appliquant à la composante non résidentielle : jusqu'à 75 % du rapport prêt-coût.

- CCD de 1,40 (pour la portion du prêt s'appliquant à la composante non résidentielle).
- Les demandes seront évaluées avec le taux d'intérêt le plus élevé entre ces deux options : soit 2 %, soit le taux utilisé par la SCHL à titre indicatif plus un écart de 100 points de base (1 %). **Remarque :** L'écart est déterminé par la SCHL et peut changer de temps à autre.

### Versement des avances

- Les avances de prêt peuvent atteindre 100 % des coûts pendant la construction. Il n'y a pas de retenue obligatoire sur la réalisation du revenu locatif.
- La première avance pour la construction doit être faite au plus tard 6 mois après la signature de la convention de prêt.

### Taux d'intérêt

- Le terme commence au premier versement.
- Le taux fixe est bloqué au début du terme.
- Pendant la construction et jusqu'à l'obtention du permis d'occupation, seuls les intérêts doivent être remboursés (financés par le prêt).
- De l'obtention du permis d'occupation jusqu'à l'atteinte de la stabilité du revenu brut réel pendant 12 mois consécutifs (stabilisation), seuls les intérêts doivent être remboursés par l'emprunteur.
- Remboursement du capital et des intérêts, du point de stabilisation jusqu'à la fin du terme.
- Ne peut être remboursé par anticipation.

### Coefficient de couverture de la dette minimal

- CCD de 1,20 (pour la portion du prêt s'appliquant à la composante résidentielle).

## Période d'amortissement

- Jusqu'à 50 ans. Voir la fiche de pointage des assouplissements en matière de prêt.
- La période d'amortissement ne peut pas dépasser la durée utile de l'ensemble résidentiel.

## Type de sûreté

- Les prêts hypothécaires de premier rang et *pari passu* sont autorisés. Un prêt hypothécaire de second rang peut être envisagé s'il existe déjà un prêt hypothécaire de premier rang assuré lié à l'ensemble résidentiel.

## Exigences concernant les fonds de réserve

- Il n'est pas obligatoire d'avoir une réserve de remplacement.

## Autres paramètres de souscription

- Certains services supplémentaires (p. ex., repas) sont autorisés, mais ne peuvent pas être inclus dans les loyers soumis dans le cadre de la demande.

## Primes

- Le coût de l'assurance prêt hypothécaire n'est pas transféré à l'emprunteur. Toutefois, la taxe de vente provinciale sur la prime d'assurance prêt hypothécaire (le cas échéant) est payable par l'emprunteur.

## Droits de demande

- Exigibles au moment de la souscription.
- Portion résidentielle : droits de 200 \$ par logement pour les 100 premiers logements, puis 100 \$ par logement par la suite, jusqu'à un maximum de 55 000 \$ par prêt.

- Portion non résidentielle : droits de 0,3 % sur la portion du prêt se rapportant à des espaces non résidentiels, lorsque cette portion est supérieure à 100 000 \$.

## Valeur nette de l'emprunteur

- La valeur nette de l'emprunteur doit être d'au moins 25 % du prêt demandé, sans toutefois être inférieure à 100 000 \$. Un assouplissement des exigences habituelles de la SCHL en matière de valeur nette pourrait être apporté.

## Exigences en matière de cautionnement

- L'emprunteur et la caution doivent fournir un engagement ou un cautionnement correspondant à 100 % du prêt pendant la construction et jusqu'à la location complète. Après la location complète, lorsque l'ensemble résidentiel a atteint le revenu locatif utilisé au moment de la souscription, le prêt peut devenir sans recours envers l'emprunteur et la caution pour couvrir le déficit résiduaire, après avoir réalisé le cautionnement 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](#)<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/apartment-construction-loan-program/apartment-construction-loan-program-required-documentation-checklist-enhanced-fr.pdf>