

Questions et réponses à usage externe

Le PDCH peut-il être combiné à d'autres programmes?

Oui, le PDCH peut être combiné à d'autres programmes de la Stratégie nationale sur le logement ou de la SCHL. En cas de cumul, les exigences des deux programmes concernés doivent être satisfaites. En cas de cumul ou en présence d'autres sources de financement, le financement total ne doit pas dépasser 100 % du coût total du projet.

Pourquoi les coopératives d'habitation à capitalisation ne sont-elles pas admissibles?

Le PDCH se veut un programme de logement locatif abordable sans but lucratif. Par conséquent, les coopératives d'habitation de propriétaires-occupants ou les coopératives à capitalisation ne sont pas admissibles au financement du programme.

Quelle est l'exigence en matière d'abordabilité du programme?

Tous les logements créés dans le cadre du PDCH devront être abordables pendant 20 ans. Le loyer moyen devra être égal ou inférieur à 110 % du loyer médian du marché (LMÉM) pour les immeubles construits après 2000 dans la collectivité où se trouve l'immeuble. À titre de comparaison, les logements récemment construits sur le marché privé se louent en moyenne à 142 % du LMÉM.

En quoi cette norme d'abordabilité de 110 % du LMÉM est-elle considérée comme abordable? Comment a-t-elle été établie?

La viabilité est le facteur le plus important pour assurer la durabilité d'un ensemble résidentiel. Des droits d'occupation correspondant au seuil d'abordabilité de 110 % du LMÉM pour les immeubles construits après 2000 permettront aux coopératives de financer leurs obligations relatives au prêt et leurs charges opérationnelles, et ce, sans compter sur des subventions gouvernementales à long terme. Puisque les droits d'occupation fixés dans le cadre du PDCH ne sont pas axés sur les profits, le financement gouvernemental fourni dans le cadre du programme permettra aux coopératives d'augmenter les droits d'occupation plus lentement que sur le marché privé. Ces logements, comme ceux des générations précédentes de coopératives d'habitation, deviendront plus abordables par rapport au marché au fil du temps.

Étant donné que le LMÉM des immeubles construits après 2000 dans la zone d'enquête est essentiel pour déterminer les loyers, comment les loyers autorisés seront-ils déterminés pour les zones d'enquête où la SCHL ne dispose pas de données?

Dans le cas d'une ville qui ne dispose pas de données sur le LMÉM pour les immeubles construits après 2000, on remontera aux données sur le LMÉM à l'échelle provinciale.

Par exemple, on ne dispose pas de données sur le LMÉM de Peterborough pour les logements de deux et trois chambres dans les immeubles construits après 2000. Il faut par conséquent remonter aux données provinciales. Si vous avez besoin d'un soutien supplémentaire pour déterminer l'ensemble de données approprié à consulter sur le LMÉM, votre spécialiste de la SCHL sera en mesure de vous aider.

Ce programme est-il accessible aux coopératives du Québec malgré la Loi sur le ministère du Conseil exécutif (chapitre M-30) en vigueur dans la province?

Le programme est ouvert aux coopératives de partout au Canada et le gouvernement du Canada s'est toujours engagé à respecter la loi québécoise et continuera de le faire. Des discussions auront lieu au besoin et au moment opportun avec le gouvernement du Québec afin que les coopératives de la province puissent bénéficier du financement de ce programme.

Comment le nouveau PDCH aidera-t-il à transformer les types de coopératives qui ont généralement été construites dans le passé?

Les nouvelles coopératives d'habitation construites par l'intermédiaire du PDCH créeront des collectivités inclusives et fortes qui répondent aux besoins d'aujourd'hui et prévoient les besoins de demain. Selon les parties prenantes du secteur, étant donné la petite taille des coopératives individuelles et la capacité limitée de leur personnel, elles sont moins concurrentielles que d'autres organisations à grande capacité pour obtenir le financement de la Stratégie nationale sur le logement. Malgré les avantages qu'offrent les coopératives d'habitation, ces facteurs ont limité la capacité de croissance du secteur. Ce nouveau programme vise à atteindre la durabilité à long terme grâce au financement de grands ensembles d'habitation.

Qu'est-ce que la densification et comment calcule-t-on le nombre minimal de logements dans ce cas?

On parle de densification lorsqu'une coopérative existante est agrandie et que le nombre total de logements de l'ensemble d'habitation augmente. Seul le nombre net de nouveaux logements ajouté à l'ensemble sera pris en compte pour noter la demande et établir sa priorité.

Que se passe-t-il si un demandeur qui fait partie d'une région métropolitaine de recensement (RMR) ou d'une agglomération de recensement (AR) donnée ne peut pas respecter les exigences du programme en ce qui concerne le nombre minimal de logements? Devrait-il présenter une demande malgré tout?

Étant donné que la période de réception des demandes du PDCH crée un environnement concurrentiel, le projet peut tout de même être pris en considération et noté aux fins de priorisation si la demande correspondante est présentée au titre du programme. Il est important de noter que le programme n'est pas une solution universelle pour les coopératives. Il a été intentionnellement conçu pour financer des projets de grande envergure. Si un projet ne peut respecter ces exigences minimales, un autre programme tel que le Fonds pour le logement abordable peut être envisagé.

Où puis-je trouver des renseignements supplémentaires sur la façon de déterminer la RMR, l'AR ou la région rurale ou éloignée d'un ensemble d'habitation?

Les RMR, les AR et les régions rurales sont déterminées par Statistique Canada. Rendez-vous sur le site de [Statistique Canada](https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F)¹ pour déterminer si un secteur fait partie d'une RMR ou d'une AR. Vous trouverez une fonction de recherche par code postal et des cartes.

Un demandeur doit-il être propriétaire du terrain avant de soumettre une demande?

Il n'est pas nécessaire que le demandeur soit propriétaire du terrain à l'étape de la demande; il doit au moins avoir une convention d'achat-vente. La première avance ou le premier versement peut servir à payer le terrain, qui pourra ainsi être acheté.

¹ <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Concernant les contrats de construction, des exigences imposent-elles de recourir à des contrats à prix fixe plutôt qu'à une approche de gestion de la construction?

Nous insistons sur l'utilisation d'un contrat à prix fixe pour atténuer le risque d'escalade des coûts. Si le demandeur possède une expérience confirmée, un contrat de gestion des travaux peut être envisagé. Si la propriété doit être construite dans le cadre d'un contrat de direction des travaux, pour atténuer le risque d'augmentation des coûts, la SCHL exigera qu'au moins les deux tiers (2/3) des coûts de base (y compris tous les contrats importants, comme ceux visant les travaux structuraux, mécaniques, électriques, de coffrage et de béton) soient engagés en vertu de contrats à prix fixe et soient en vigueur avant le versement de la première avance.

L'emprunteur doit également démontrer qu'il est en mesure de supporter une hausse inattendue des coûts de construction pour obtenir cet assouplissement (aptitude à lever davantage de fonds, marge de crédit adéquate, sûreté accessoire, etc.).

Quels documents seront requis pour confirmer la conformité continue aux critères d'abordabilité?

Une fois l'ensemble achevé et occupé, la SCHL exigera qu'un registre des loyers lui soit soumis chaque année.

Les coûts accessoires peuvent-ils comprendre les frais de gestion de projet ou d'études de faisabilité?

Oui, ces frais seraient considérés comme des coûts accessoires admissibles, qui peuvent être financés rétroactivement dans le cadre du programme si la demande a été approuvée. En général, les coûts accessoires peuvent englober les frais de génie et de dessins architecturaux, les frais de services juridiques, les dépenses antérieures et postérieures à la construction, les permis, les taxes, les droits d'assurance, etc.

La note attribuée risque-t-elle de baisser si l'ensemble est composé de logements situés sur plusieurs terrains?

Pour atteindre le minimum requis, les demandes de financement peuvent comprendre un ou plusieurs immeubles ou propriétés et des aménagements sur plusieurs sites sans que cette situation n'ait d'incidence sur la priorisation et la notation.

Si nous n'avons pas de budget de catégorie B avant la date limite de présentation des demandes, mais que nous l'aurons avant l'approbation du financement, pouvons-nous présenter une demande malgré tout?

L'examen des coûts de catégorie B est nécessaire pour réduire au minimum le risque que les coûts augmentent. Si le projet n'est pas suffisamment avancé pour que les documents de catégorie B puissent être fournis, il est préférable d'attendre la prochaine période de financement.

Qu'est-ce qu'une fiducie foncière communautaire (FFC) et pourquoi ces fiducies sont-elles admissibles au PDCH?

À l'heure actuelle, il n'existe pas de définition uniforme des FFC au Canada. Toutefois, les FFC peuvent être généralement définies comme des sociétés sans but lucratif, créées pour acquérir et détenir des terrains au profit d'une collectivité et pour offrir un accès sûr et abordable aux terrains et aux logements pour les résidents, ce qui à son tour soutient les coopératives de logement durable.

Les coopératives nouvellement formées ayant moins de trois ans d'expérience peuvent-elles postuler?

Les nouvelles coopératives peuvent être exemptées des trois ans d'expérience obligatoire dans le domaine des finances ou des coopératives d'habitation. En revanche, elles peuvent être tenues de démontrer leurs compétences en tant qu'emprunteur et leur expérience en gestion de projet par d'autres moyens (p. ex., coemprunteurs/cautions, coefficient de couverture de la dette accru, mise de fonds accrue, etc.). Cela est similaire pour les coopératives autochtones dans les réserves ou hors réserves.

Des assouplissements sont-ils offerts aux groupes autochtones dans le cadre du programme?

Des assouplissements sont offerts aux demandeurs autochtones (p. ex., concernant le nombre minimal de logements ou les exigences en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité). De manière générale, toutes les demandes autochtones seront examinées au cas par cas afin de déterminer comment appliquer ces assouplissements pour soutenir le projet. Pour plus de précisions, veuillez communiquer avec votre spécialiste, Solutions de logement pour les Autochtones de la SCHL.

La plupart des communautés des Premières Nations ne sont pas inscrites sur le Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Pouvez-vous expliquer quelles données seront utilisées pour déterminer le LMÉM dans les réserves?

La viabilité est le facteur le plus important pour assurer la durabilité d'un ensemble résidentiel. Les droits d'occupation ou loyers établis doivent permettre aux coopératives de financer leurs obligations relatives au prêt et de couvrir leurs charges opérationnelles. Veuillez communiquer avec votre spécialiste, Solutions de logement pour les Autochtones de la SCHL pour obtenir de l'aide afin de déterminer le LMÉM approprié pour votre communauté.