

Feuillet d'information sur le programme

Offrir l'accès à des prêts-subventions combinés à des prêts remboursables à faible taux d'intérêt pour soutenir une nouvelle génération de coopératives d'habitation sans but lucratif.

APERÇU

L'habitation coopérative est un exemple de réussite bien documenté. Depuis plus de 50 ans, les coopératives offrent des logements de qualité et abordables qui sont détenus et gérés par les membres de la collectivité qui y vivent.

Le Programme de développement de coopératives d'habitation (PDCH) fournira 1,5 milliard de dollars pour soutenir le développement de milliers de logements locatifs abordables dans des coopératives d'habitation au Canada.

Les nouvelles coopératives 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. Les logements des coopératives créées dans le cadre du PDCH seront offerts à un loyer inférieur à celui des logements neufs destinés à la location pendant au moins 20 ans. Ils favoriseront un sentiment de sécurité, de dignité, de capacité d'agir et d'appartenance à la collectivité.

FINANCEMENT

- Jusqu'à 1,5 milliard de dollars en prêts (combinaison de prêts-subventions et de prêts remboursables).
- Le soutien financier sera une combinaison de prêts remboursables et de prêts-subventions.
- La SCHL financera jusqu'à 100 % des coûts admissibles relatifs à l'espace résidentiel.
- Dans les ensembles comportant des locaux non résidentiels, le financement pourra atteindre 75 % des coûts admissibles liés à la composante non résidentielle.
- Le financement sera engagé sur quatre ans à compter de 2024.

Important

Avant de préparer une demande, vous devriez communiquer avec votre spécialiste des Solutions de logement de la SCHL¹ pour vous aider à comprendre les exigences du programme et de la demande.

¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/info-schl/communiquez-avec-nous>

ADMISSIBILITÉ

Types d'ensembles admissibles

- Construction d'ensembles résidentiels (peut comprendre des projets de densification)
- Conversion d'immeubles non résidentiels en immeubles résidentiels
- Les projets doivent viser la création ou l'achat d'un nombre net de logements neufs, quel que soit le mode d'occupation.

Admissibilité – type de propriété

- Parmi les types de propriétés admissibles, mentionnons notamment les immeubles collectifs, les maisons en rangée superposées et les jumelés.
- Les propriétés doivent être des coopératives d'habitation offrant des logements locatifs.

Demandeurs admissibles

- Coopératives d'habitation sans but lucratif
 - En tant que coopératives autonomes ou en partenariat avec un autre organisme sans but lucratif
 - Coopératives d'habitation pour étudiants
 - Coopératives d'habitation pour personnes âgées
- Fiducies foncières
 - **REMARQUE :** Si vous êtes une fiducie foncière et que vous prévoyez qu'une autre entité exploitera la propriété après la construction, vous devez en informer la SCHL dès que possible.
- Coopératives autochtones, y compris celles qui ont conclu des partenariats avec des gouvernements et organisations autochtones (notamment les bandes des Premières Nations, les Métis, les Inuits, les conseils tribaux et les fournisseurs de logements autochtones)
 - Dans les réserves et hors réserve

Demandeurs non admissibles

- Coopératives d'habitation à capitalisation
- Maisons de soins infirmiers
- Ensembles ou logements assortis d'un bail viager

Taille de l'ensemble

- Pour atteindre le minimum requis, les demandes de financement peuvent comprendre un ou plusieurs immeubles ou propriétés et des aménagements visant plusieurs sites.

L'ensemble doit respecter le nombre minimal de logements selon le type d'emplacement :

- Grands centres urbains
 - Au moins 75 logements
- Centres urbains de petite taille ou de taille moyenne
 - Au moins 30 logements
- Régions rurales, éloignées ou nordiques et communautés autochtones
 - Nous pourrions accepter un nombre inférieur de logements au cas par cas.

Définitions de l'emplacement de l'ensemble

Les définitions qui suivent ne doivent s'appliquer qu'au PDCH, et non aux autres programmes de la SCHL.

Grand centre urbain

Région métropolitaine de recensement (RMR) – population de 100 000 habitants ou plus, dont au moins 50 000 vivent dans le noyau urbain.

Centres urbains de petite taille ou de taille moyenne

Agglomérations de recensement (AR) – définies comme ayant une population de 10 000 à 99 999 habitants.

Régions rurales, éloignées et nordiques

Subdivision de recensement qui ne se trouve pas dans une RMR ou une AR. Le logement dans le Nord désigne les habitations dans des collectivités situées au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut, ainsi que les habitations des Inuits.

EXIGENCES MINIMALES OBLIGATOIRES

Pour être prises en considération, les demandes doivent satisfaire à toutes les exigences minimales du PDCH :

Viabilité financière

- Coefficient de couverture de la dette (CCD) minimal :
 - CCD de 1,00 pour la portion du prêt s'appliquant à la composante résidentielle
 - CCD de 1,40 pour la portion du prêt s'appliquant aux locaux non résidentiels
- Les demandes de prêt seront évaluées avec un écart de 100 points de base (1,00 %) au-dessus du taux de référence fixe à 10 ans qu'utilise la SCHL. L'écart est déterminé par la SCHL et peut changer de temps à autre.

Abordabilité

- Les proposant doivent s'engager pour une durée minimale de 20 ans (à partir de la date d'occupation) à maintenir les loyers ou les charges d'occupation de 100 % des logements à un niveau égal ou inférieur à 110 % du loyer médian du marché dans les immeubles construits après l'an 2000 dans la zone visée (données tirées de la plus récente Enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour la zone d'enquête dans laquelle la propriété est située).

Efficacité énergétique

- Les ensembles résidentiels doivent atteindre palier 2 du Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB) de 2020 ou palier 3 du Code national du bâtiment (CNB) de 2020.

Accessibilité

Il y a deux façons de respecter l'exigence en matière d'accessibilité :

Les ensembles doivent respecter les critères suivants :

1. Au moins 20 % de tous les logements de l'ensemble doivent atteindre ou dépasser les normes en matière d'accessibilité. L'accès à l'ensemble et à ses aires communes doit être exempt d'obstacles.

OU

2. Conception universelle complète pour la totalité de l'ensemble (aires communes et logements).

STRUCTURE DE PRÊT DU PDCH – PRÊTS REMBOURSABLES ET PRÊTS-SUBVENTIONS

La structure de financement comprendra à la fois des prêts-subventions et des prêts remboursables.

Définitions :

- **Prêt remboursable** : prêt qui doit être remboursé dans un délai prescrit tous les mois.
- **Prêt-subvention** : prêt susceptible de faire l'objet d'une remise si les critères et les résultats sociaux du programme sont maintenus pendant au moins 20 ans.

Détails des prêts remboursables

Des prêts remboursables à faible taux d'intérêt seront offerts pour un maximum des deux tiers des coûts de l'ensemble.

- L'amortissement peut aller jusqu'à 50 ans.
- Les proposant ont un terme de 10 ans avec possibilité de renouvellement pour un deuxième terme de 10 ans.
- Le prêt ne pourra pas être remboursé par anticipation pendant le terme.
- Le taux d'intérêt sera inférieur au taux du marché.
- Le taux d'intérêt sera bloqué à la première avance.
- Paiements d'intérêts seulement jusqu'à la stabilisation, puis paiement du capital et des intérêts pendant le terme restant.
- Le paiement des intérêts uniquement est financé par le prêt remboursable pendant la construction et jusqu'à la délivrance du permis d'occupation. Le paiement des intérêts uniquement est effectué par l'emprunteur depuis la délivrance du permis d'occupation jusqu'à la fin d'une période de stabilisation de 12 mois. Le paiement du capital et des intérêts se fait depuis la période de stabilisation de 12 mois jusqu'à la fin du terme.

Détails des prêts-subventions

Jusqu'à un tiers des coûts de l'ensemble est financé par des prêts-subventions.

- Le montant du prêt-subvention sera plafonné au montant le moindre entre le tiers des coûts de l'ensemble ou le montant nécessaire pour atteindre 110 % du loyer médian du marché dans les immeubles construits après l'an 2000 dans la zone visée.
- Les prêts-subventions feront l'objet d'une remise chaque année sur une période de 20 ans.

ASSOULISSEMENTS

Dans le cas des communautés autochtones et des collectivités rurales, éloignées ou nordiques, veuillez communiquer avec votre spécialiste des Solutions de logement de la SCHL avant de présenter une demande.

ACTIVITÉS ADMISSIBLES

Coûts accessoires

- Coûts accessoires engagés pendant la construction.
- Les coûts accessoires préalables à l'aménagement et à la construction de l'ensemble peuvent être approuvés rétroactivement avec les factures. Ils n'ont pas à être recommandés par un professionnel reconnu.
 - Voici des exemples : acquisition de terrains, évaluation environnementale de site ou rapport de consultant en coûts.
- Frais de clôture liés au prêt.

Coûts de base

- Coûts de base liés à l'ensemble visé lorsqu'ils sont jugés raisonnables, prudents et nécessaires pour faire progresser la réalisation de l'ensemble.

Versement des avances

- Le prêt-subvention est généralement versé en premier.
- Au cas par cas, le prêt-subvention peut être versé sans garantie en place.
- Une fois le prêt-subvention entièrement utilisé, les avances subséquentes sont tirées du prêt remboursable jusqu'à ce que ce montant soit entièrement utilisé.
- On traitera les demandes de versement lorsque les factures auront été fournies, les activités auront été exécutées et les documents justificatifs auront été reçus.

EXIGENCES CONCERNANT LES FONDS DE RÉSERVE

- Les emprunteurs devront établir une réserve de remplacement correspondant à 4 % du revenu locatif annuel (excluant les subventions).
- **REMARQUE :** Le montant de la réserve de remplacement exigé sert au calcul du CCD lors de la détermination du montant maximal du prêt remboursable.

TYPE DE SÛRETÉ

- Une sûreté sera exigée.
- Les prêts hypothécaires de premier rang, de second rang ou pari passu sont autorisés.
- **REMARQUE :** En plus d'une garantie d'emprunt ministérielle, la SCHL accepte maintenant quatre autres types de sûretés² pour les ensembles résidentiels situés sur des terres des Premières Nations.

DOCUMENTS À FOURNIR

- Veuillez consulter la liste de vérification des documents requis³.

² <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>

³ <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/project-funding-and-mortgage-financing/funding-programs/all-funding-programs/co-operative-housing-development-program/chdp-required-documentation-checklist-fr.pdf>