

Document de référence préalable à la demande

Deuxième cycle du FAFL



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



Canada



TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du document	3
2. Budget du programme	3
3. Objectifs	3
4. Demandeurs admissibles	3
5. Volets de demande	4
6. Exigences minimales	4
7. Plans d'action	5
Cible de croissance de l'offre de logements	5
Cibles supplémentaires	5
Initiatives du plan d'action	6
8. Financement incitatif et utilisations autorisées	7
9. Critères d'évaluation	8
10. Méthodologie de financement	10
11. Exigences minimales en matière de documentation	12
12. Exigences de déclaration	13
13. Calendriers des avances et des rapports	14
14. Contrat de contribution	16
15. Processus de demande	16

1. OBJET DU DOCUMENT

Le présent document de référence aidera les demandeurs à se préparer à présenter une demande au deuxième cycle du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL2) administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Les demandeurs y trouveront les exigences du programme et les renseignements qu'ils devront fournir dans le cadre de leur demande. Les demandeurs éventuels sont les autorités locales décrites à la section quatre (4).

Grâce au financement incitatif, le FACL a pour objectif d'entraîner des changements transformationnels dans la sphère de contrôle des autorités locales en ce qui concerne la planification et l'aménagement du territoire dans le but global « d'accélérer l'offre » de logements.

Dans le cadre du processus de demande, les demandeurs doivent décrire les mesures qu'ils prendront pour accroître l'offre de logements et intégrer ces initiatives dans un plan d'action.

Le formulaire de demande 2024 est disponible sur le site Web de la SCHL. Il est possible que certains renseignements soient demandés dans le formulaire de demande qui ne sont pas mentionnés dans le présent document ou qui diffèrent de celui-ci.

2. BUDGET DU PROGRAMME

Avec le lancement du FACL2, des fonds de 400 millions de dollars pourraient être mis à la disposition des autorités locales (voir la définition à la section quatre (4)) pour les inciter à mettre en œuvre des mesures locales qui éliminent les obstacles à l'offre de logements, accélèrent la croissance de l'offre et appuient le développement de collectivités qui sont alignées sur plusieurs priorités comme décrit à la section trois (3).

3. OBJECTIFS

Les principaux objectifs du programme sont de créer plus de logements à un rythme accéléré et d'accroître la certitude dans le processus d'approbation et de construction, tout en appuyant les priorités suivantes.

- Appuyer le développement de collectivités complètes qui sont propices à la marche, qui ont une densité résidentielle appropriée et une diversité d'utilisations des terrains donnant accès à une grande variété de commodités et de services par le transport en commun et le transport actif.
- Appuyer le développement de collectivités abordables, inclusives, équitables et diversifiées qui favorisent des voies claires vers une plus grande inclusion socioéconomique, en grande partie grâce à l'offre équitable de logements dans l'ensemble du spectre du logement.
- Appuyer le développement de collectivités à faibles émissions de carbone et résilientes aux changements climatiques.

À la suite des investissements dans ces objectifs et priorités, on s'attend à ce que le FACL2 entraîne la délivrance de permis pour 12 000 unités résidentielles de plus qu'il n'y en aurait eu sans le FACL, en plus de la délivrance de permis pour 100 000 unités supplémentaires au titre du premier cycle de financement du FACL.

4. DEMANDEURS ADMISSIBLES

Pour être admissibles au deuxième cycle du FACL, les demandeurs doivent avoir soumis une demande dans le cadre du premier cycle et le financement doit leur avoir été refusé. Il peut s'agir d'autorités locales au Canada, y compris les gouvernements des Premières Nations, des Métis et des Inuits qui ont des pouvoirs délégués en matière d'approbation de la planification et de l'aménagement du territoire.

En l'absence d'une administration municipale, un district régional, une province ou un territoire qui a le pouvoir d'approuver la planification et l'aménagement du territoire peut également présenter une demande au FACL.

5. VOLETS DE DEMANDE

Il y a deux volets de demande, soit :

- **Grandes villes et collectivités urbaines** : Administration située n'importe où au Canada et dont la population* est égale ou supérieure à 10 000 habitants, à l'exclusion de celles qui se trouvent dans une collectivité autochtone ou un territoire.
- **Petites collectivités et collectivités rurales, nordiques et autochtones** : Administration située n'importe où au Canada avec une population* de moins de 10 000 habitants ou dans l'un des territoires ou dans une collectivité autochtone.

*Population fondée sur les données du recensement de 2021.

6. EXIGENCES MINIMALES

Pour être admissible au financement incitatif du FACL2, le demandeur doit :

- Élaborer un plan d'action dans le cadre de sa demande au FACL, y compris satisfaire au nombre minimal d'initiatives prescrites, comme indiqué à la section sept (7).
 - Au titre du FACL2, toutes les initiatives du plan d'action devraient cadrer avec les 10 pratiques exemplaires du FACL publiées sur le [site Web de la SCHL](#).
 - L'objectif du plan d'action est de définir une cible de croissance de l'offre de logements et les initiatives précises que le demandeur entreprendra pour accroître l'offre de logements et accélérer les approbations de logements.
- S'engager à mettre en œuvre un règlement autorisant de plein droit la création de 4 logements par terrain résidentiel (pour les demandeurs du volet grandes villes et collectivités urbaines*) dans le cadre du plan d'action, ou avoir déjà autorisé 4 logements de plein droit avant d'avoir soumis la demande. De plus amples renseignements se trouvent sur le [site Web de la SCHL](#).
- S'engager à atteindre un objectif de croissance de l'offre de logements dans le cadre de son plan d'action qui augmente son taux de croissance annuel moyen d'au moins 10 %. Le taux de croissance doit également dépasser 1,1 %**.

- Remplir ou mettre à jour un rapport d'évaluation des besoins en matière de logement et inclure une date d'examen prévue récurrente dans le rapport*** pour s'assurer que l'évaluation des besoins est tenue à jour.
 - L'obligation de remplir ou de mettre à jour un rapport d'évaluation des besoins en matière de logement peut être levée si le demandeur a récemment terminé ou mis à jour son évaluation des besoins en matière de logement. Les demandeurs qui ont récemment (au maximum deux années précédant l'annonce du budget fédéral de 2024 (16 avril 2024)) terminé ou mis à jour leur évaluation des besoins en matière de logement peuvent demander que cette exigence soit levée. S'il n'y a pas de date d'examen prévue récurrente dans le rapport d'évaluation des besoins en logements existant, il reste nécessaire d'en ajouter une.
- Présenter des rapports périodiques à la SCHL dans la forme et dans les délais prescrits. Voir la section 12 pour plus de détails. Cela comprend :
 - Rapports d'étape sur les initiatives et les engagements du plan d'action.
 - Les microdonnées sur les permis pour les immeubles résidentiels pour toutes les unités autorisées.
 - Détails confirmant que le financement du FACL a servi à une utilisation autorisée.

*La SCHL peut envisager une exception pour les demandeurs du volet Grandes villes et collectivités urbaines qui ont un caractère plutôt rural.

**La SCHL peut envisager des objectifs de croissance qui ne correspondent pas exactement aux lignes directrices du programme au cas par cas, compte tenu des demandes reçues. On encourage les demandeurs à présenter la demande la plus solide possible. Consultez la section neuf (9) pour obtenir des détails sur les critères d'évaluation.

***Pour ceux qui doivent effectuer ou mettre à jour leur évaluation des besoins en matière de logement, des ressources sont disponibles sur le [site Web de la SCHL](#). Les municipalités qui comptent 30 000 habitants ou plus et qui réalisent une nouvelle évaluation des besoins en matière de logement doivent utiliser le modèle fédéral publié sur le site Web d'Infrastructure Canada. Le rapport n'a pas à être rempli au moment de la présentation de la demande, mais il doit l'être dans le délai prescrit (c.-à-d. la troisième période de rapport). Voir la section 13 pour plus de détails sur le calendrier de déclaration.

7. PLANS D'ACTION

Les demandeurs doivent fournir un plan d'action dans le cadre de leur demande afin d'aider la SCHL à faire la sélection. Si la demande est choisie par la SCHL, le plan d'action fera partie du contrat de contribution.

Chaque demandeur doit évaluer ses propres besoins, défis et possibilités en matière de logement pour déterminer s'il doit présenter une demande au FACL2. On encourage les demandeurs à tenir compte des enjeux régionaux dans l'élaboration de leurs plans d'action. Les demandeurs peuvent consulter l'information disponible sur le site Web de Statistique Canada dans le cadre de leur évaluation. Le tableau [98-10-0002-02](#) fournit des renseignements sur les chiffres de population et de logement pour les provinces, les territoires et les subdivisions de recensement.

Cible de croissance de l'offre de logements

Dans le plan d'action présenté dans le cadre de sa demande au FACL2, le demandeur sera tenu de fournir deux projections à la SCHL, comme il est indiqué ci-dessous. Le demandeur doit calculer ses propres projections en fonction d'hypothèses et de sources de données raisonnables, y compris Statistique Canada et/ou ses propres données administratives. Il n'y a pas de formule prescrite, mais les projections devraient être fondées sur une période de trois ans se terminant le 31 décembre 2027.

- Nombre total d'unités autorisées prévu **sans** le FACL
- Nombre total d'unités autorisées prévu **avec** le FACL, cette deuxième projection étant ce qu'on appelle la « cible de croissance de l'offre de logements ».

Pour déterminer si le taux de croissance auquel le demandeur s'est engagé respecte l'augmentation minimale de 10 % et dépasse 1,1 %, les formules suivantes seront utilisées par la SCHL :

- Taux de croissance annuel prévu sans le FACL : nombre total d'unités autorisées prévu sans le FAC/3 ans/nombre total actuel de logements *100 %.
- Taux de croissance annuel prévu avec le FACL : nombre total d'unités autorisées prévu avec le FACL/3 ans/nombre total actuel de logements *100 %.

Le nombre total actuel de logements devrait correspondre aux données du recensement de 2021 des demandeurs corrigées pour les logements supplémentaires construits depuis cette période de déclaration.

Cibles supplémentaires

Les demandeurs seront également en mesure d'établir des cibles en fonction du type d'offre de logements qui devrait être autorisé avec le soutien offert par le programme FACL. Ces cibles supplémentaires augmenteront le montant de financement disponible pour le promoteur s'il est choisi pour participer au programme. Ces cibles peuvent être établies pour les types de logements qui correspondent aux priorités du programme FACL, notamment :

- Immeubles collectifs (à proximité du transport en commun rapide)
- Immeubles collectifs (chaînon manquant)
- Immeubles collectifs (autres)
- Logements abordables.

Veuillez consulter la section 10 pour un aperçu de la méthode de financement et des définitions pour chaque type de logement.

Initiatives du plan d'action

Le plan d'action doit comprendre des initiatives qui aideront le demandeur à atteindre son objectif de croissance de l'offre de logements et toute cible supplémentaire. Les éléments du plan d'action doivent appuyer des améliorations réalisables dans les délais du programme, mais l'intention est d'apporter des modifications qui perdureront au-delà du FACL.

Le nombre minimal d'initiatives dépend du volet de demande, comme suit :

- **Grandes villes et collectivités urbaines** : Au moins sept initiatives.
- **Petites collectivités et collectivités rurales, nordiques et autochtones** : Au moins cinq initiatives.

Au titre du FACL2, les initiatives comprises dans le plan d'action devraient cadrer avec les 10 pratiques exemplaires du FACL, et la majorité des initiatives ne doivent pas avoir été entamées avant l'annonce du budget 2024, le 16 avril 2024. Les initiatives entamées s'entendent des initiatives pour lesquelles les activités ont commencé en vue de la mise en œuvre de l'initiative; sont exclus les études préliminaires ou d'autres travaux de planification initiale liés à l'initiative.

Dans des circonstances exceptionnelles, la SCHL pourra tenir compte des initiatives qui faisaient partie de la demande 2023 au FACL et qui sont en cours ou qui sont terminées, si les demandeurs ont continué de mettre en œuvre les activités. Pour les demandes au titre du volet grandes villes ou collectivités urbaines, un maximum de 3 initiatives en cours ou terminées dans la demande 2023 seront prises en compte. Pour les demandes au titre du volet petites collectivités et collectivités rurales, nordiques ou autochtones, un maximum de 2 initiatives en cours ou terminées dans la demande 2023 seront prises en compte.

Le demandeur doit indiquer comment chaque initiative augmentera l'offre de logements et les délais connexes, ainsi que tout autre résultat attendu.

Le demandeur doit indiquer et expliquer comment chaque initiative proposée appuie au moins un des objectifs du programme (voir la section 3). Les mesures qui n'appuient pas les objectifs du programme ne seront pas prises en compte.

Au titre du FACL2, toutes les initiatives du plan d'action devraient cadrer avec les 10 pratiques exemplaires du FACL publiées sur le site Web de la SCHL. Celles-ci comprennent des conseils pour les demandeurs au FACL2, fondés sur les initiatives fructueuses du premier cycle. Voici un aperçu des 10 pratiques exemplaires du FACL :

1. Mettre fin au zonage d'exclusion en approuvant plus de mesures de zonage de plein droit, y compris 4 logements de plein droit dans les quartiers à faible densité et l'augmentation de la densité et de la hauteur permises dans les noyaux urbains, près du transport en commun, et près des établissements d'enseignement postsecondaire.
2. Utiliser les terrains excédentaires ou inutilisés pour créer des logements.
3. Accroître l'efficacité des processus grâce à la délivrance électronique de permis, à l'examen simplifié et à de nouveaux outils numériques.
4. Accélérer les approbations pour les logements abordables et les logements destinés à la location.
5. Examiner les frais et les droits, y compris les exonérations pour le logement abordable.
6. Réduire ou éliminer les exigences liées au stationnement.
7. Éliminer les restrictions (comme les marges de recul et la superficie habitable) pour promouvoir une plus grande variété de logements et stimuler l'offre.
8. Élaborer des plans d'amélioration des collectivités grâce au logement abordable ou les améliorer.
9. Mettre en œuvre des lignes directrices pour la conception et des plans de construction préapprouvés pour les logements accessoires et les logements du chaînon manquant.
10. Créer des programmes de subvention et d'incitatif pour favoriser la création des types de logements prioritaires.

Il incombe au demandeur de déterminer et de confirmer qu'il a l'autorité, l'expertise, la capacité et les ressources nécessaires pour mettre en œuvre toutes les initiatives choisies. Le contrat de contribution doit comprendre une déclaration et une garantie du demandeur confirmant ce qui précède, et la SCHL se fiera à la déclaration et à la garantie sans enquête indépendante. Tous les plans d'action doivent être approuvés par le Conseil élu (ou l'équivalent, y compris le pouvoir délégué) et inclure une attestation du dirigeant principal des finances (ou l'équivalent) du demandeur sur la viabilité du plan en utilisant la forme prescrite. Le demandeur doit obtenir l'attestation avant de présenter une demande au FACL. Le demandeur peut obtenir l'approbation avant de présenter une demande au FACL et elle est requise avant la signature du contrat de contribution.

Remarque : La SCHL peut donner aux demandeurs retenus la possibilité de proposer d'autres initiatives et d'augmenter leur cible de croissance de l'offre de logements au cas où il y aurait des fonds inutilisés au cours des dernières années du programme.

8. FINANCEMENT INCITATIF ET UTILISATIONS AUTORISÉES

Le FACL vise à susciter un changement transformationnel et à créer les conditions propices à une offre accrue de logements à court et à long terme. Le FACL vise à inciter les demandeurs à s'engager à changer et à faire des progrès, et à recevoir du financement en retour.

Précisons que le FACL ne finance **pas** directement des ensembles de logements en particulier ni ne rembourse les promoteurs pour certains coûts engagés. Le financement du FACL peut plutôt être utilisé à l'appui du logement dans l'une ou l'autre des quatre catégories suivantes. Pour plus de détails sur la façon dont les fonds seraient avancés, consultez la section 13.

Utilisations autorisées du financement de FACL:

- Investissements dans les plans d'action du Fonds pour accélérer la construction de logements
 - Toute initiative incluse dans le plan d'action du promoteur et approuvée par la SCHL
- Investissements dans le logement abordable
 - Construction de logements abordables
 - Réparation ou modernisation de logements abordables
 - Acquisition de terrains ou de bâtiments pour le logement abordable
- Investissements dans l'infrastructure liée au logement
 - Infrastructure d'eau potable qui soutient les logements
 - Infrastructure de traitement des eaux usées qui soutient les logements
 - Gestion des déchets solides à l'appui des logements
 - Transport en commun qui soutient le logement
 - Systèmes énergétiques communautaires qui soutiennent les logements
 - Atténuation des catastrophes pour soutenir le logement
 - Réaménagement des friches industrielles pour soutenir le logement
 - Accès à large bande et connectivité pour soutenir le logement
 - Renforcement des capacités pour soutenir le logement
 - Préparation de l'emplacement pour les ensembles résidentiels
- Investissements dans les infrastructures communautaires qui soutiennent le logement
 - Routes et ponts locaux
 - Trottoirs, éclairage, voies cyclables
 - Casernes de pompiers
 - Aménagement paysager et espaces verts

On demandera aux promoteurs d'estimer le montant de leur financement alloué à chaque catégorie dans le cadre de leur demande (en pourcentage du financement total estimé). Si leur participation au programme est approuvée, les promoteurs doivent rendre compte de la façon dont le financement du FACL a été utilisé dans la forme et les délais prescrits. Des renseignements supplémentaires sur les exigences en matière de rapports se trouvent à la section 12.

Sous réserve des utilisations autorisées susmentionnées, la contribution provenant du FACL peut être utilisée conjointement avec d'autres programmes de la SCHL ou du gouvernement fédéral, à moins qu'elle ne soit expressément interdite en application de ces initiatives. Veuillez noter que le financement du FACL ne sera pas considéré comme un financement local ou comme un financement de contrepartie des provinces et territoires (PT) en vertu des ententes bilatérales SCHL-PT SNL existantes, qui excluent les contributions de sources du gouvernement du Canada ou de la SCHL.

9. CRITÈRES D'ÉVALUATION

La SCHL examinera toutes les demandes afin de déterminer si elles répondent aux exigences du FACL. L'évaluation de la demande sera fondée sur les critères énumérés au tableau 1. Toutes les demandes seront évaluées et notées.

Toutes les initiatives décrites dans le plan d'action seront évaluées individuellement et notées. Toutefois, à des fins d'établissement des priorités, seules les cinq principales initiatives du volet Grandes villes et collectivités urbaines ou les sept principales initiatives du volet Petites collectivités et collectivités rurales, nordiques et autochtones seront prises en considération. Bien que seules les cinq ou sept principales initiatives soient utilisées à des fins d'établissement des priorités, d'autres initiatives devraient tout de même être mises de l'avant dans le plan d'action, au besoin, pour appuyer l'objectif de croissance de l'offre de logements et l'harmonisation avec les priorités du FACL.

Les critères d'évaluation sont utilisés pour évaluer la demande et détermineront quelles demandes sont sélectionnées pour le FACL. Cela ne dictera **pas** le montant du financement. Il y a un cadre de financement distinct pour ceux qui sont choisis pour participer au programme. Consultez la section 10 pour connaître la méthode de financement.

Tableau 1 : Critères d'évaluation

Critères	Évaluation et établissement des priorités
<p>L'engagement à accroître l'offre de logements</p> <p>Nombre total de points disponibles : 10</p>	<p>Des propositions solides démontreront un engagement à accroître l'offre de logements au-delà des exigences minimales du programme.</p> <ul style="list-style-type: none"> Taux de croissance annuel : <ul style="list-style-type: none"> – plus de 2,5 % – 5 points – 1,5 % à 2,5 % – 3 points – 1,1 % à 1,4 % – 1 point. Variation en pourcentage du taux de croissance annuel : <ul style="list-style-type: none"> – plus de 20 % – 5 points – 15 % à 20 % – 3 points – 10 % à 14 % – 1 point.
<p>La pertinence des résultats de l'initiative par rapport à un ou plusieurs des objectifs du FACL</p> <p>Nombre total de points disponibles : S.O. (réussite/échec)</p>	<p>Les initiatives proposées dans le plan d'action seront évaluées afin de confirmer si elles appuient un ou plusieurs des objectifs suivants, y compris les domaines prioritaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer plus de logements à un rythme accéléré et accroître la certitude dans les approbations et le processus de construction. Appuyer le développement de collectivités complètes qui sont propices à la marche, qui ont une densité résidentielle appropriée et une diversité d'utilisations des terrains donnant accès à une grande variété de commodités et de services par le transport en commun et le transport actif. Appuyer le développement de collectivités abordables, inclusives, équitables et diversifiées qui favorisent des voies claires vers une plus grande inclusion socioéconomique, en grande partie grâce à l'offre équitable de logements dans l'ensemble du spectre du logement. Appuyer le développement de collectivités à faibles émissions de carbone et résilientes aux changements climatiques.
<p>L'efficacité de l'initiative pour accroître l'offre de logements</p> <p>Nombre total de points disponibles : 20</p>	<p>Les initiatives proposées dans le plan d'action seront évaluées en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre : Le temps qu'il faudra pour mener à bien l'initiative. <ul style="list-style-type: none"> – dans un délai d'un an – 5 points – dans un délai de deux ans – 3 points – plus de deux ans – 1 point Rapidité : Le temps qu'il faudra pour commencer à obtenir des unités supplémentaires autorisées à la suite de l'initiative. <ul style="list-style-type: none"> – dans un délai d'un an – 5 points – dans un délai de deux ans – 3 points – plus de deux ans – 1 point Incidence de l'offre : Mesure dans laquelle l'initiative améliorera le logement et les résultats communautaires. <ul style="list-style-type: none"> – degré d'amélioration élevé – 5 points – degré d'amélioration moyen – 3 points – degré d'amélioration faible – 1 point. Incidence sur le système : Mesure dans laquelle l'initiative accroît la stabilité et la prévisibilité du système de logement. <ul style="list-style-type: none"> – degré de stabilité et de prévisibilité élevé – 5 points – degré de stabilité et de prévisibilité moyen – 3 points – degré de stabilité et de prévisibilité faible – 1 point.
<p>Besoin d'une offre accrue de logements</p> <p>Nombre total de points disponibles : 5</p>	<p>Bien qu'il ne s'agisse pas d'une exigence obligatoire au moment de la présentation de la demande, des propositions solides démontreront les besoins en matière de logement et seront appuyées par un rapport d'évaluation à jour des besoins en matière de logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> Oui, un rapport à jour est disponible – 5 points Non, un rapport à jour n'est pas disponible – 0 point.

Il n'y a qu'une seule période d'admission prévue. La SCHL envisagera la participation de toutes les administrations et pourrait modifier le classement des demandes pour soutenir une distribution nationale. La SCHL fera des recommandations officielles au ministre du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités du Canada. Une fois les approbations et les décisions finales de financement prises, la SCHL informera les demandeurs du résultat.

10. MÉTHODOLOGIE DE FINANCEMENT

Dans le cas des demandeurs qui sont sélectionnés pour participer au programme FACL (voir la section neuf (9)), un cadre de financement sera utilisé pour déterminer le montant du financement par demandeur retenu.

Le cadre de financement est formé de trois composantes, soit 1) le financement de base, 2) le financement complémentaire et 3) une prime pour le logement abordable. Pour le financement de base, le montant unitaire sera plus élevé pour les demandes relatives aux collectivités autochtones et aux territoires.

Bien que l'enveloppe de financement soit déterminée en fonction des montants unitaires, le financement incitatif du FACL est conçu pour soutenir les coûts associés aux initiatives du plan d'action, ainsi que toute autre utilisation autorisée des fonds visant à accélérer l'offre de logements au Canada. (Voir la section huit (8) pour les utilisations autorisées des fonds.) Le promoteur disposera d'une certaine souplesse quant à la façon dont le financement du FACL est dirigé, à condition qu'il s'agisse d'une utilisation autorisée.

Composantes du cadre de financement :

1. **Le financement de base** est conçu pour encourager tous les types d'offres dans l'ensemble du spectre du logement. Le financement de base est estimé à 20 000 \$ par unité produite grâce au FACL (40 000 \$ par unité produite grâce au FACL pour les demandes relatives aux territoires ou à une communauté autochtone). Le montant unitaire sera multiplié par le nombre d'unités produites grâce au FACL. Les unités produites grâce au FACL font référence à la différence entre deux projections : 1) le nombre d'unités autorisées qui sont prévues **sans** le soutien du FACL et 2) le nombre d'unités autorisées qui sont prévues **avec** le soutien du FACL. Ce dernier fixerait la cible de croissance de l'offre de logements qui serait incluse dans le plan d'action et reflétée dans le contrat de contribution.
2. **Le financement complémentaire** est conçu pour encourager certains types d'offres de logements. Le financement complémentaire dépendra du type de logement et de l'augmentation prévue du nombre d'unités autorisées. Il n'y a pas de financement complémentaire pour les maisons individuelles. La valeur attribuée à chaque catégorie sera multipliée par l'augmentation prévue du nombre d'unités autorisées. Les cibles établies pour chaque type d'unité seraient incluses dans le plan d'action et reflétées dans le contrat de contribution.
3. **La prime pour le logement abordable** est conçue pour récompenser un demandeur qui peut augmenter sa part de logements abordables par rapport au nombre total prévu d'unités autorisées avec le soutien offert par le FACL. La croissance en pourcentage sera multipliée par la valeur attribuée, puis par le nombre total prévu d'unités autorisées avec le soutien offert par le FACL. La cible serait incluse dans le plan d'action et reflétée dans le contrat de contribution.

Voici un exemple du cadre de financement :

Tableau 2 : Financement de base

	Total prévu des unités autorisées sans le FACL	Total prévu des unités autorisées avec le FACL	Unités produites grâce au FACL	Montant unitaire	Montant du financement de base
Financement de base	5 500	6 000	500	20 000 \$	10 000 000 \$

Un total de 500 unités produites grâce au FACL * 20 k\$ par unité = 10 M\$.

Tableau 3 : Financement complémentaire

	Total prévu des unités autorisées sans le FACL par type de logement	Total prévu des unités autorisées avec le FACL par type de logement	Augmentation du type de logement (Nbre)	Montant unitaire	Montant du financement complémentaire
Maisons individuelles	2 000	2 100	100	0 \$	0 \$
Immeubles collectifs (à proximité immédiate du transport en commun rapide)	400	450	50	15 000 \$	750 000 \$
Immeubles collectifs (chaînon manquant)	1 000	1 250	250	12 000 \$	3 000 000 \$
Immeubles collectifs (autre)	2 100	2 200	100	7 000 \$	700 000 \$
Nombre total d'unités	5 500	6 000	500		
Financement complémentaire					4 450 000 \$

Par exemple, une augmentation de 250 logements de la catégorie du chaînon manquant * 12 000 \$ par logement = 3 M\$.

Tableau 4 : Prime pour le logement abordable

	Total prévu des unités abordables autorisées sans FACL (%)	Total prévu des unités abordables autorisées avec FACL (%)	Augmentation de la part des logements abordables (%)	Montant unitaire	Montant de la prime pour le logement abordable
Prime pour le logement abordable	2,00 %	3,50 %	1,50 %	19 000 \$	1 710 000 \$

Une augmentation de la part de logements abordables de 1,50 % * 6 000 unités autorisées prévues au total avec le FACL * 19 000 \$ par logement = 1,71 M\$.

Financement incitatif total : 16 160 000 \$.

Financement de base (10 M\$) + financement complémentaire (4,45 M\$) + prime pour le logement abordable (1,71 M\$) = 16,16 M\$

Le montant moyen pour chaque unité produite grâce au FACL est de 32 320 \$.

Financement incitatif total de 16,16 M\$ / le nombre d'unités produites grâce au FACL qui est de 500 = 32 320 \$

Définitions

- Les logements individuels désignent des logements entièrement séparés d'autres habitations ou bâtiments. Cela comprend les logements reliés (unités jointes sous terre par leurs fondations, mais séparées au-dessus du sol) et les ensembles de logements individuels en grappe.
- Les immeubles collectifs à proximité immédiate du transport en commun rapide font référence à toute forme de logement collectif à proximité (800 m) d'un transport en commun rapide qui offre un service fréquent avec une capacité élevée et une priorité par rapport aux autres modes de transport, habituellement au moyen d'un droit de passage.
- Les immeubles collectifs de la catégorie du chaînon manquant font référence aux types de logements au sol. Cela comprend les logements accessoires et pavillons-jardins, les duplex, les triplex, les quadruplex, les maisons en rangée, les logements avec cour, les appartements de faible hauteur (quatre étages ou moins).

- Les autres immeubles collectifs désignent tous les immeubles collectifs, à l'exception des immeubles collectifs à proximité immédiate du transport en commun rapide et ceux de la catégorie du chaînon manquant.
- Les logements abordables désignent les logements destinés aux ménages dont les besoins ne sont pas satisfaits par le marché. La définition locale sera utilisée aux fins du FACL ou en l'absence de la définition provinciale ou territoriale.

11. EXIGENCES MINIMALES EN MATIÈRE DE DOCUMENTATION

Pour appuyer leur demande, les demandeurs devront présenter au moins les documents suivants :

- Formulaire de demande rempli, y compris le plan d'action
- Déclaration d'intégrité signée
- Les plus récents états financiers audités (s'ils ne sont pas accessibles au public)
- Rapport d'évaluation à jour des besoins en matière de logement (si disponible au moment de la demande)
- Lettre d'attestation signée par le dirigeant principal des finances (ou l'équivalent) en utilisant la forme prescrite sur la viabilité du plan d'action.

Le demandeur devrait généralement être en mesure de fournir des analyses ou des statistiques à l'appui des initiatives présentées dans le plan d'action. Ces renseignements à l'appui pourraient être mentionnés directement dans la demande ou être présentés comme documents à l'appui. Par exemple, le demandeur pourrait vouloir se reporter à une récente évaluation des besoins en matière de logement ou à un autre rapport décrivant les besoins ou les possibilités d'augmentation de l'offre de logements.

12. EXIGENCES DE DÉCLARATION

Il y a trois principales obligations de déclaration en vertu du FACL. Le promoteur sera tenu de respecter des exigences de déclaration précises, notamment :

- Progrès réalisés par rapport aux initiatives et aux engagements décrits dans le plan d'action.
 - Date réelle de début et d'achèvement de chaque initiative
 - Pourcentage d'achèvement pour chaque initiative
 - État général de chaque initiative approuvée (c.-à-d. terminée, en bonne voie, retardée, non commencée)
 - Date de début et d'achèvement des jalons pour chaque initiative
 - État général des jalons pour chaque initiative (c.-à-d. terminé, en bonne voie, retardé, non commencé)
 - Justification de l'état de chaque initiative ou jalon. Lorsque des retards ou des jalons n'ont pas été atteints, le demandeur doit fournir une justification détaillée, y compris un plan proposé pour remettre l'initiative sur la bonne voie.
 - Nombre net de nouvelles unités autorisées pour les immeubles résidentiels au cours de la période de déclaration*.

*Les unités autorisées désignent les unités pour lesquelles des permis pour la construction de logements neufs ont été délivrés pendant la période de déclaration pour les immeubles résidentiels. La référence au « net » consiste à tenir compte de toute démolition ou conversion qui pourrait avoir eu lieu au cours de cette période. i.e., pour arriver au total net, on soustraira du nombre d'unités autorisées les logements qui sont retirés du parc de logements en raison de la démolition d'un immeuble ou de la conversion en espaces non résidentiels.

- Données sur les permis pour toutes les unités d'habitation autorisées pendant la période de déclaration (permis de construction et de démolition). La SCHL prévoit tirer parti des points de données conformes à l'Enquête sur les permis de bâtir de Statistique Canada à des fins d'uniformité.
 - Numéro du permis
 - Date de remise du permis
 - Date d'émission de la demande de permis
 - Lieu de construction/démolition (adresse du chantier)
 - Code pour type de bâtiment
 - Code pour type de travail
 - Unités de logement créées (le cas échéant)
 - Unités de logement supprimées (le cas échéant)
 - Unités démolies (le cas échéant)
 - Logement secondaire
 - Nombre d'étages
- Détails sur la façon dont le financement du FACL a été utilisé pendant la période visée par le rapport.
 - Catégorie et sous-catégorie de financement incitatif (voir la section huit (8) du présent document)
 - Montant annuel en dollars par catégorie et sous-catégorie
 - Montant cumulatif en dollars par catégorie et sous-catégorie.
 - Détails sur les projets d'immobilisations soutenus par le financement du FACL.

Des points de données supplémentaires peuvent être requis dans le cadre des exigences de déclaration énumérées ci-dessus.

Les promoteurs seront tenus de rendre publics les rapports d'étape et la façon dont les fonds ont été utilisés par les mécanismes de gouvernance normaux ou d'autres moyens jugés appropriés par le promoteur.

13. CALENDRIERS DES AVANCES ET DES RAPPORTS

Au total, quatre avances seront accordées aux demandeurs retenus (ci-après appelés les promoteurs), et une avance sera prévue chaque année dans le cadre du programme. Chaque avance sera assujettie à des conditions, y compris celles indiquées ci-dessous.

Les obligations en matière de rapports des promoteurs seront décrites dans le contrat de contribution. Des rapports seront exigés aux intervalles suivants : (i) un rapport doit être présenté selon la formule prescrite au plus tard six mois après la date de signature du contrat; et (ii) pour chaque

avance subséquente, un rapport doit être présenté selon la formule prescrite dans les 30 jours suivant l'anniversaire du contrat. Un rapport final sur l'utilisation du financement du FACL sera dû dans les 90 jours suivant le quatrième anniversaire du contrat.

Les rapports fournis ci-dessous doivent être accompagnés d'une attestation du dirigeant principal des finances du demandeur ou l'équivalent (selon la formule prescrite), qui confirme que le promoteur continue de se conformer aux modalités du contrat de contribution et que les déclarations et garanties du promoteur demeurent vraies. Les demandes de paiements annuels dépendent du respect des obligations de déclaration applicables.

Avance	Conditions
Année 1 Première avance : 25 % du financement total approuvé*	<p>Une avance initiale sera fournie au promoteur. Cette avance vise à permettre au promoteur de lancer les initiatives décrites dans son plan d'action et de poursuivre d'autres investissements dans le logement, à condition que les fonds soient utilisés à des fins autorisées.</p> <p>Première période de déclaration (six premiers mois du contrat) : Au plus tard six mois après la date du contrat de contribution, le promoteur doit présenter à la SCHL une lettre (selon la formule prescrite), attester qu'il est en bonne voie d'entreprendre les mesures décrites dans son plan d'action et de s'acquitter autrement de ses obligations de déclaration en vertu du FACL. Aucun renseignement à l'appui n'est requis à moins que la SCHL ne le demande expressément à ce moment-là.</p>
Année 2 Deuxième avance : 25 % du financement total approuvé	<p>Deuxième période de déclaration (première année du contrat) : Dans les 30 jours suivant le premier anniversaire du contrat de contribution, le promoteur doit présenter à la SCHL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rapport d'étape détaillé sur les initiatives et les engagements du plan d'action. Ce rapport sera présenté selon la formule prescrite. • Un rapport qui comprend des données sur les permis pour les immeubles résidentiels pour toutes les unités autorisées émises au cours de la période de déclaration annuelle et qui sera présenté selon la formule prescrite. • Un rapport qui décrit comment le financement du FACL a été dépensé par le promoteur au cours de la période de rapport annuel et qui sera présenté selon la formule prescrite. • Une lettre attestant que le promoteur est en voie d'achever les éléments décrits dans son plan d'action et qu'il s'est acquitté de ses obligations en matière de rapports annuels. Cette lettre sera selon la formule prescrite.

*La SCHL peut, au cas par cas, envisager un ajustement de la première avance.

Avance	Conditions
<p>Année 3 Troisième avance : 25 % du financement total approuvé</p>	<p>Troisième période de déclaration (deuxième année du contrat) : Dans les 30 jours suivant le deuxième anniversaire du contrat de contribution, le promoteur doit présenter à la SCHL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rapport d'étape détaillé sur les initiatives et les engagements du plan d'action. Ce rapport sera présenté selon la formule prescrite. Toutes les initiatives doivent être achevées à l'appui de la demande de la troisième avance annuelle, y compris l'évaluation des besoins en logement, le cas échéant. • Un rapport qui comprend des données sur les permis pour les immeubles résidentiels pour toutes les unités autorisées émises au cours de la période de déclaration annuelle et qui sera présenté selon la formule prescrite. • Un rapport qui décrit comment le financement du FACL a été dépensé par le promoteur au cours de la période de rapport annuel et qui sera présenté selon la formule prescrite. • Une lettre attestant que le promoteur a mené à bien les initiatives décrites dans son plan d'action, qu'il est en voie d'atteindre les objectifs de croissance et qu'il s'est acquitté de ses obligations en matière de rapports annuels. Cette lettre sera présentée selon la formule prescrite.
<p>Année 4 Quatrième avance : 25 % du financement total approuvé</p>	<p>Quatrième période de rapport (troisième année du contrat) : Dans les 30 jours suivant le troisième anniversaire du contrat de contribution, le promoteur doit présenter à la SCHL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rapport confirmant l'atteinte de la cible de croissance de l'offre de logements et toute autre cible établie dans le plan d'action. Ce rapport sera présenté selon la formule prescrite. • Un rapport qui comprend des données sur les permis pour les immeubles résidentiels pour toutes les unités autorisées émises au cours de la période de déclaration annuelle et qui sera présenté selon la formule prescrite. • Un rapport qui décrit comment le financement du FACL a été dépensé par le promoteur au cours de la période de rapport annuel et qui sera présenté selon la formule prescrite. • Une lettre attestant que le promoteur a atteint la cible de croissance de l'offre de logements et toute autre cible énoncée dans le plan d'action et qu'il s'est acquitté de ses obligations en matière de rapports annuels. Cette lettre sera présentée selon la formule prescrite.
<p>S.O.</p>	<p>Cinquième période de rapport (quatrième année du contrat) : Dans les 90 jours suivant le quatrième anniversaire du contrat de contribution, le promoteur doit présenter à la SCHL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un rapport qui décrit comment le financement du FACL a été dépensé par le promoteur au cours de la période de rapport annuel. On s'attend à ce que tous les fonds soient dépensés avant que ce rapport final ne soit présenté et comptabilisé en totalité dans le rapport. Ce rapport sera établi selon la formule prescrite.

La SCHL tiendra compte de toutes les circonstances pertinentes lorsqu'elle décidera d'approuver ou non une demande d'avance dans les délais prescrits. La SCHL collaborera avec le promoteur pour régler les situations où les réalisations sont retardées ou ne progressent pas

comme prévu. Si des dispositions satisfaisantes ne sont pas prises pour corriger la situation, la SCHL peut réduire ou retenir le paiement des avances. La SCHL communiquera les décisions de financement par écrit.

14. CONTRAT DE CONTRIBUTION

Pour participer au programme, les demandeurs approuvés devront conclure avec la SCHL un contrat de contribution dans lequel ils acceptent les engagements et ils devront entreprendre les initiatives énoncées dans le plan d'action.

15. PROCESSUS DE DEMANDE

Voici un aperçu de haut niveau du processus de demande :

- La SCHL publie les paramètres du programme et les documents de référence préalables à la demande.
- Les demandeurs évaluent leur propre contexte local, y compris les défis et les possibilités en matière de logement.
- Les demandeurs mettent à jour leur plan d'action propre à leurs besoins à l'appui du FACL.
- Les demandeurs obtiennent les approbations appropriées.
- La SCHL invite les demandeurs à présenter une demande/ouverture du portail pour la présentation des demandes.
- Pour le FACL2, les demandeurs présentent leur demande modifiée à la SCHL, y compris leur plan d'action.
- La SCHL évaluera et priorisera les demandes.
- La SCHL informera les demandeurs de l'état de leur demande.
- Pour les demandes approuvées, la SCHL confirmera le montant total du financement disponible pour stimuler l'offre de nouveaux logements, les attentes relatives aux rapports d'étape et le calendrier de paiement prévu.
- Si la demande est approuvée, le promoteur signe le contrat de contribution. Si le plan d'action n'a pas déjà été approuvé par le Conseil (ou l'équivalent), il faut obtenir cette approbation avant que le promoteur ne conclue le contrat de contribution.
- Le plan d'action fera partie du contrat de contribution entre la SCHL et le promoteur.