



APERÇU

L'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) fournit des fonds pour accélérer la production de logements abordables destinés aux personnes et aux populations vulnérables ciblées dans la Stratégie nationale sur le logement (SNL). L'investissement initial dans l'ICRL soutiendra la construction de plus de 4 700 logements au Canada, grâce à l'appui des gouvernements provinciaux et territoriaux, des administrations municipales et des gouvernements autochtones.

L'ICRL utilise une approche du logement axée sur les droits de la personne. Elle aide les personnes en situation d'itinérance ou qui risquent de le devenir, ainsi que d'autres personnes parmi les plus vulnérables : les femmes et les enfants fuyant une situation de violence familiale, les personnes âgées, les jeunes adultes, les Autochtones, les personnes handicapées, les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de toxicomanie, les anciens combattants, les membres de la communauté LGBTQ2+, les groupes racisés, les personnes noires du Canada, ainsi que les personnes nouvellement immigrantes ou réfugiées.

RÉSULTATS

L'initiative offre ce qui suit :

- Financement supplémentaire de 1,5 milliard de dollars pour l'ICRL en 2021-2022, qui permettra de répondre aux besoins urgents de logement des personnes qui sont vulnérables au Canada en leur fournissant un logement abordable adéquat dans un court délai.
- Nouveau financement qui permettra de faire croître d'au moins 4 500 unités permanentes l'offre de logements abordables au Canada.
- Au moins 25 % du financement sera consacré à des ensembles résidentiels ciblant les femmes ou les femmes et leurs enfants, et les investissements seront faits pour assurer la représentation géographique à l'échelle du pays.
- Logements disponibles dans un délai de 12 mois et abordabilité maintenue pendant au moins 20 ans.

FINANCEMENT

Volets des villes et des projets

Volet des villes (500 millions de dollars) : Des fonds seront alloués à 30 villes prédéterminées qui ont été informées dès le départ du montant de leur affectation et elles ont un minimum de 60 jours pour soumettre leurs propositions d'ensembles dans le portail en ligne de la SCHL.

Volet des projets (1 milliard de dollars) : Seuls les demandeurs admissibles dont les projets n'ont pas été financés ou pleinement financés à la première phase de l'ICRL seront invités à réviser leur demande initiale et à la présenter de nouveau dans le portail en ligne de la SCHL. Le portail demeurera ouvert pendant au moins 60 jours.

Avant de réviser leur demande, les demandeurs sont priés de discuter des meilleures options pour leurs projets d'ensembles avec leur spécialiste de la SCHL.

Objet du financement

Les bénéficiaires admissibles recevront du financement pour l'une des trois formes de logements admissibles décrites ci-dessous.

Nouvelle construction

- Aide à la construction d'ensembles de logements locatifs, ce qui comprend l'acquisition du terrain. Toute forme de construction, en plus des logements modulaires*, sera acceptée si les logements peuvent être achevés dans un délai de 12 mois.

***Les logements modulaires** sont des logements partiellement ou entièrement construits en dehors du chantier (par exemple dans une usine, un entrepôt ou des installations semblables) par un fabricant qualifié, puis livrés sur le chantier en entier ou en parties et installés sur un terrain bien zoné et viabilisé. Il peut s'agir de logements individuels, de logements dispersés ou d'ensembles plus grands de logements collectifs.

Conversion et remise en état

- Aide à l'acquisition d'immeubles non résidentiels et à leur conversion en ensembles de logements locatifs abordables.
- Aide à l'acquisition d'immeubles existants abandonnés ou délabrés en vue de leur remise en état; immeubles dont les unités ne faisaient plus partie du parc de logements.

Les propriétés exigeant que des locataires soient évincés ne sont pas admissibles au financement de l'ICRL.

Processus de demande

L'ICRL fournit du financement dans le cadre de deux volets. Pour les deux volets, les demandeurs devront présenter leur demande au moyen du portail.

Si un projet d'ensemble ne peut plus être réalisé, le demandeur pourra le remplacer par un autre dont la construction pourra être terminée dans un délai de 12 mois.

La SCHL réévaluera les demandes mises à jour en fonction de la grille de notation des demandes, qui a été révisée depuis la première phase de l'ICRL. Elle déterminera la priorité des demandes en fonction des critères du programme.

Admissibilité et critères

Exigences liées au type et à la taille des immeubles

- Logements locatifs traditionnels, logements de transition, logements permanents avec services de soutien, ensembles offrant des chambres individuelles et logements pour personnes âgées (exclut la prestation de soins de santé).
- Au moins cinq logements ou places.*
- Demande de contribution minimale de 1 M\$.*
- Immeubles à usage principalement résidentiel.
- Logements permanents (location à long terme, trois mois ou plus).

*Avec des exceptions possibles pour les ensembles situés dans des communautés autochtones ou des collectivités nordiques ou éloignées.

Critères d'admissibilité

Demandeurs admissibles :

- Seuls les demandeurs dont les demandes admissibles ont été conservées dans les dossiers après la première phase de l'ICRL seront pris en compte :
 - administrations municipales, gouvernements provinciaux et gouvernements territoriaux;
 - gouvernements et organisations autochtones;
 - organismes sans but lucratif.

Expérience en gestion immobilière :

- Les demandeurs qui sont des organismes sans but lucratif ou des organisations autochtones doivent posséder au moins cinq années d'expérience confirmée de l'exploitation d'un ensemble de logements semblable à celui qui est proposé pour ce qui est du type, de la taille et de la location (à défaut de quoi ils doivent avoir conclu un contrat officiel de gestion immobilière avec un tiers professionnel ou un équivalent, approuvé par la SCHL).

Expérience en gestion de projets de construction :

- Les demandeurs qui sont des organismes sans but lucratif ou des organisations autochtones doivent, au cours des cinq dernières années, avoir achevé avec succès un projet d'ensemble semblable en respectant les délais et le budget. Une autre option pour les bénéficiaires consiste à conclure un contrat à prix fixe avec un entrepreneur général qui possède de l'expérience dans le domaine de la construction d'ensembles 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. Les demandeurs doivent démontrer qu'ils sont en mesure de supporter une hausse inattendue des coûts de construction.

Pour les groupes nouvellement créés, d'autres conditions, garanties et mesures d'atténuation pourraient être envisagées.

Exigences minimales obligatoires

Rapidité

Les immeubles créés par les demandeurs devront être occupés dans les 12 mois suivant la date de l'entente de contribution.

Compte tenu de la difficulté accrue que représente la production de logements en 12 mois dans des secteurs comme le Nord et les zones à accès spécial (par exemple, les communautés accessibles par avion, par route d'hiver ou par barge), les demandeurs se verront accorder un délai de 18 mois pour terminer leurs projets d'ensembles.

Viabilité financière

La viabilité financière de tous les ensembles de logements devra être maintenue pendant 20 ans, soit la durée de l'entente de contribution. Les entités non gouvernementales qui ne disposent pas de sources confirmées de subventions gouvernementales devront démontrer leur capacité d'exploiter des logements sans sources supplémentaires de soutien financier.

Abordabilité

Tous les logements doivent desservir et être abordables (le ménage paie moins de 30 % de son revenu brut sur les coûts relatifs au logement ou la composante logement de tout programme provincial ou territorial d'aide au revenu à titre d'équivalent) et conçus pour les personnes et les populations ciblées qui sont vulnérables et qui ont, ou auraient autrement, de graves besoins de logement*, ou encore pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque imminent d'itinérance**, comme il est défini ci-après.

Les logements doivent demeurer abordables pendant au moins 20 ans.

***Les ménages ayant de graves besoins en matière de logement** consacrent 50 % ou plus de leur revenu à leur logement actuel; ils sont un sous-ensemble de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. Un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'acceptabilité) situés dans sa localité.

****Itinérance** : Situation d'une personne, d'une famille ou d'une communauté qui n'a pas de logement stable, sûr, permanent et adéquat, ou qui n'a pas la possibilité, la capacité, ni les moyens immédiats de s'en procurer un.

Populations à risque imminent d'itinérance : Personnes ou familles dont la situation de logement actuelle prendra fin bientôt (par exemple dans un délai de deux mois) et qui n'ont aucune autre résidence d'établie.

Accessibilité et efficacité énergétique

Volet des villes

On s'attend à ce que les ensembles nouvellement construits respectent un niveau d'accessibilité de 5 % ou plus au-dessus des exigences locales en la matière de leur province ou territoire. Ils doivent aussi respecter un niveau d'efficacité énergétique de 5 % ou plus au-dessus des normes d'efficacité énergétique énoncées dans le Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015, ou encore respecter la norme locale/régionale si cette norme est la plus élevée.

Volet des projets

On accordera une plus grande priorité aux ensembles nouvellement construits qui dépassent les exigences locales en matière d'accessibilité de leur province ou territoire et les normes d'efficacité énergétique énoncées dans le Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 ou les normes locales ou régionales.

Populations ciblées

Tous les logements abordables doivent être ciblés aux personnes et aux populations qui sont vulnérables, en particulier les personnes qui sont en situation d'itinérance ou qui risquent de le devenir. Dans le contexte de la Stratégie nationale sur le logement, les groupes vulnérables prioritaires sont actuellement définis comme incluant :

- Personnes sans-abri ou à risque de le devenir
- Femmes et leurs enfants fuyant une situation de violence familiale
- Personnes noires du Canada
- Autochtones
- Groupes racisés
- Personnes âgées
- Jeunes adultes
- Personnes handicapées
- Personnes ayant des problèmes de santé mentale ou de toxicomanie
- Anciens combattants
- Membres de la communauté LGBTQ2+
- Personnes nouvellement immigrantes ou réfugiées

CRITÈRES DE PRIORISATION - VOLET DES PROJETS

Les demandes jugées prêtes seront priorisées en fonction des critères ci-dessous et d'autres facteurs à prendre en considération, tels que les ensembles résidentiels ciblant les femmes ou les femmes et leurs enfants, ainsi que de la représentation géographique.

Avant de choisir les demandes qui seront financées, la SCHL entreprendra un examen du rendement des demandeurs dans toute autre entente conclue avec la SCHL pour d'autres initiatives. Si la SCHL relève des préoccupations à l'égard de la conformité ou d'autres risques, elle pourrait décider de ne pas accorder de financement à la demande.

L'ICRL priorisera les projets d'ensembles qui, en plus de respecter les exigences minimales obligatoires, se conforment aux critères suivants.

1. **Besoins**

- En plus d'utiliser les critères ci-dessous, la SCHL accordera la priorité aux demandes en fonction du niveau des besoins dans le marché où se trouverait l'ensemble proposé. La SCHL déterminera ce niveau au moyen des données sur la gravité des besoins de logement dans chaque marché. À l'échelle des centres urbains, ces besoins sont mesurés selon le pourcentage de la population canadienne ayant de graves besoins de logement qui vit dans chaque région métropolitaine de recensement et agglomération de recensement.

2. **Durée du financement d'exploitation confirmé/confirmation de l'autonomie financière**

- La subvention assurant la viabilité à long terme de l'ensemble est confirmée par une municipalité, une province, un territoire ou un gouvernement autochtone. Les organismes sans but lucratif peuvent aussi démontrer leur capacité d'exploiter des logements sans bénéficier d'une subvention gouvernementale.

3. **Soutien d'un autre ordre de gouvernement ou partage des coûts**

- Le demandeur a obtenu un financement ou des exonérations qui réduisent le budget de construction ou le financement requis de l'ICRL. Le soutien peut notamment être sous forme de subventions, de contributions, de concessions sur l'impôt foncier ou sur la taxation, d'exonération des droits d'aménagement ou d'autres droits provinciaux/municipaux, d'exonération de contributions aux installations collectives ou de dons de terrains.

Les prêts ne sont pas admissibles pour le calcul du partage des coûts.

4. **Rapidité**

- L'ensemble sera achevé ou pourra être occupé avant l'exigence minimale de 12 mois.
- Les délais d'achèvement des ensembles situés dans le Nord ou une zone à accès spécial (par exemple, les communautés accessibles par avion ou par route d'hiver) sont prolongés jusqu'à un maximum de 18 mois pour tenir compte des obstacles à la réalisation des projets d'ensembles.

5. **État du terrain**

- Le terrain est garanti.

6. **Durée de l'abordabilité**

- La durée de l'abordabilité des logements de l'ensemble dépasse la période minimale de 20 ans.

7. Efficacité énergétique

- Les ensembles nouvellement construits dépassent les normes d'efficacité énergétique énoncées dans le Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2015 ou la norme locale/régionale, selon la plus élevée des deux.

8. Accessibilité

- Les ensembles nouvellement construits dépassent les exigences en matière d'accessibilité de leur province ou territoire.

9. Personnes et populations vulnérables

- La SCHL continue d'accorder la priorité aux besoins des populations les plus vulnérables, ciblées dans la SNL, ainsi qu'aux personnes touchées par la pandémie de COVID-19. Nous travaillerons avec les demandeurs pour veiller à ce que l'ICRL ait les plus grandes retombées sur ces groupes, surtout pour les Autochtones, les personnes noires du Canada, les femmes ou les femmes et leurs enfants.

Veuillez consulter votre **spécialiste des Solutions clients** pour discuter de votre projet.

Versement des avances

Volet des villes

- À la suite de l'examen par la SCHL des projets d'ensembles proposés, la totalité de la contribution sera versée.

Volet des projets

- Pour les entités gouvernementales, la totalité de la contribution de l'ICRL sera versée une fois que la SCHL et le gouvernement auront signé l'entente de contribution.
- Dans le cas des organismes sans but lucratif, la SCHL procédera au versement des avances pour la construction en fonction des travaux en cours confirmés par un économiste en construction ou un autre consultant ayant l'expérience requise (approuvé par la SCHL).

Type de sûreté

La contribution ne sera pas garantie, à moins que la SCHL ne juge, à sa seule discrétion, qu'une sûreté est nécessaire.

Exigences concernant les fonds de réserve

Il n'y a aucune exigence à cet égard, sauf si la SCHL le juge nécessaire, à sa seule discrétion.

Exigences relatives aux documents à fournir

Veuillez consulter la **liste des documents exigés pour l'ICRL**.

69690 20210504-003A



schl.ca/LogementRapide