Immeubles collectifs

SCHL APH Select

Le produit Assurance prêt hypothécaire (APH) Select de la SCHL offre des assouplissements échelonnés pour favoriser la préservation et la création de logements abordables, accessibles et compatibles avec le climat. Les assouplissements comprennent une augmentation du rapport prêt-valeur et de la période d'amortissement, une baisse des coefficients de couverture de la dette minimaux et une réduction des primes.

Pour en savoir plus, visitez schl.ca/produitsaph ou composez le **1-877 multi GO** (1-877-685-8446).

En bref

Type et taille des immeubles

- Ensembles de logements neufs ou existants qui sont abordables, écoénergétiques ou accessibles, comme les logements locatifs ordinaires, les chambres individuelles, les logements avec services de soutien et les résidences pour personnes âgées. Les ensembles de logements pour étudiants ne sont admissibles qu'en fonction du critère de l'efficacité énergétique et de l'accessibilité.
- Les ensembles doivent comprendre au moins cinq logements, sauf dans le cas des résidences pour personnes âgées qui doivent compter au moins 50 logements ou lits.

Espaces non résidentiels

Les espaces non résidentiels ne doivent pas excéder 30 % de la superficie brute ni 30 % de la valeur d'emprunt totale. Le prêt qui s'y rattache ne peut excéder 75 % de la valeur d'emprunt des espaces non résidentiels.

Critères

Les emprunteurs peuvent s'engager à atteindre n'importe quelle combinaison des résultats sociaux suivants, mais ils doivent obtenir un minimum de 50 points pour être admissibles au produit APH Select.

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

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

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

Canada

SCHL CMHC

Abordabilité

Ce résultat est évalué en fonction du pourcentage de logements de l'ensemble dont le loyer est égal ou inférieur au seuil établi pour le marché visé.

Immeubles neufs :

- Niveau 1 (50 points) – Au moins 10 % des logements offerts à 30 % max. du revenu médian des locataires.
- Niveau 2 (70 points) – Au moins 15 % des logements offerts à 30 % max. du revenu médian des locataires.
- Niveau 3 (100 points) – Au moins 25 % des logements offerts à 30 % max. du revenu médian des locataires.

Propriétés existantes :

- Niveau 1 (50 points) – Au moins 40 % des logements offerts à 30 % max. du revenu médian des locataires.
- Niveau 2 (70 points) – Au moins 60 % des logements offerts à 30 % max. du revenu médian des locataires.
- Niveau 3 (100 points) – Au moins 80 % des logements offerts à 30 % max. du revenu médian des locataires.

Dans tous les cas, les emprunteurs doivent s'engager à maintenir l'abordabilité pendant au moins 10 ans à compter de la première date d'occupation de l'ensemble. Ceux qui s'engagent à préserver l'abordabilité pendant 20 ans ou plus obtiendront 30 points supplémentaires.

Efficacité énergétique

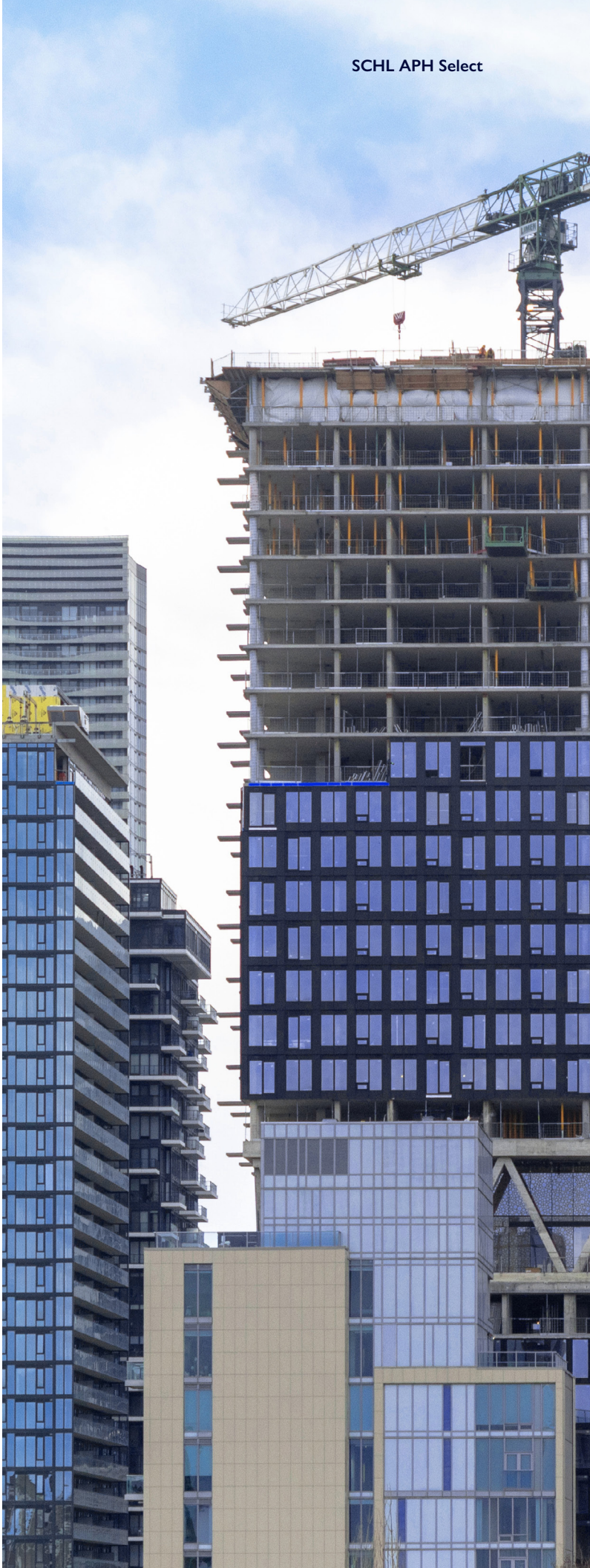
Ce résultat est évalué en fonction de l'amélioration du rendement par rapport à la base de référence, qui varie selon que l'immeuble est neuf ou existant.

Immeubles neufs :

- Niveau 1 (20 points) – Au moins 20 % de mieux que les exigences du CNÉB/CNB.
- Niveau 2 (35 points) – Au moins 25 % de mieux que les exigences du CNÉB/CNB.
- Niveau 3 (50 points) – Au moins 40 % de mieux que les exigences du CNÉB/CNB.

Propriétés existantes :

- Niveau 1 (20 points) – Diminution minimale de 15 % par rapport aux niveaux de référence actuels.
- Niveau 2 (35 points) – Diminution minimale de 25 % par rapport aux niveaux de référence actuels.
- Niveau 3 (50 points) – Diminution minimale de 40 % par rapport aux niveaux de référence actuels.



Accessibilité

Ce résultat est évalué en fonction du niveau d'accessibilité et d'adaptabilité qu'assure la conception de l'immeuble.

Niveau 1 (20 points) :

- au moins 15 % des logements sont jugés accessibles selon la norme B651-18 de la CSA; ou
- au moins 15 % des logements sont de conception universelle; ou
- l'immeuble obtient une certification en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (note de 60 à 79 %).

Niveau 2 (30 points) :

- au moins 15 % des logements sont considérés comme étantaccessibles selon la norme B651-18 de la CSA et au moins85 % des logements sont de conception universelle; ou
- tous les logements sont de conception universelle; ou
- tous les logements sont accessibles selon la norme B651-18 de la CSA; ou
- l'immeuble obtient la certification « Or » en matière d'accessibilité de la Fondation Rick Hansen (note de 80 % ou plus).

Calendrier du produit

Critères d'abordabilité :

- S'appliquent pendant toute la durée de la période d'abordabilité commençant à la date de la première occupation dans le cas d'un immeuble neuf ou de travaux de rénovation majeurs, et à la date d'ajustement des intérêts dans le cas des immeublesexistants.
  Des documents sont exigés pour appuyer la conformité continue tout au long de la période d'abordabilité.

Critères d'efficacité énergétique et d'accessibilité :

- Lorsque des améliorations sont apportées ou que des travaux de construction sont entrepris avant la présentation de la demande d'assurance prêt, des documents confirmant le respect des critères doivent être fournis dans le cadre du processus de demande d'assurance prêt. Les travaux doivent être terminés dans les 12 mois précédant la demande.
- Si un financement assuré sert à apporter des améliorations ou à entreprendre des travaux de construction, des documents confirmant le respect des critères doivent être fournis dans les 60 jours suivant le dernier versement.
- Lorsque des améliorations sont effectuées avec les propres ressources de l'emprunteur ou un financement non assuré, des documents confirmant le respect des critères sont requis dans les 24 mois suivant le dernier versement.
- Contrairement aux critères d'abordabilité, il n'est pas nécessaire de démontrer le respect des critères d'efficacité énergétique ou d'accessibilité chaque année. Une fois les critères atteints, l'engagement de l'emprunteur est considéré comme étant honoré et aucune autre exigence n'est imposée.

Rapport prêt-valeur maximal

- **Immeubles neufs :** pour les espaces résidentiels, rapport prêt-coût pouvant atteindre 95 %; pour les espaces non résidentiels, rapport prêt-coût pouvant atteindre 75 %.
- **Achat ou refinancement :** pour les espaces résidentiels, rapport prêt-valeur pouvant atteindre 95 %; pour les espaces non résidentiels, rapport prêt-valeur pouvant atteindre 75 %.

Assouplissements relatifs aux produits

Selon le nombre total de points accordés, la demande d'assurance prêt peut bénéficier des assouplissements suivants.

Total des points	RPC/RPV maximal	Période d'amortissement maximale*	Retenue pour réalisation du revenu locatif	Recours	Réserve de remplacement
Immeuble neuf					
Minimum de 50 points	Jusqu'à 95 %	Jusqu'à 40 ans	Exonération	Complet	Discrétionnaire
Minimum de 70 points	Jusqu'à 95 %	Jusqu'à 45 ans	Exonération	Complet	Discrétionnaire
Minimum de 100 points	Jusqu'à 95 %	Jusqu'à 50 ans	Exonération	Limité	Discrétionnaire
Existing Properties					
Minimum de 50 points	Jusqu'à 85 %	Jusqu'à 40 ans	Peut s'appliquer	Complet	Discrétionnaire
Minimum de 70 points	Jusqu'à 95 %	Jusqu'à 45 ans		Complet	Discrétionnaire
Minimum de 100 points	Jusqu'à 95 %	Jusqu'à 50 ans		Limité	Discrétionnaire

*La période d'amortissement maximale correspond au nombre d'années précisé ou à la durée économique restante de l'immeuble, si elle est plus courte. Veuillez consulter le feuillet d'information sur les droits et les primes pour en savoir plus.

Versement du prêt

- **Immeubles neufs :** pendant la construction, les avances versées peuvent atteindre 95 % du coût.
- **Propriétés existantes :** les avances versées peuvent atteindre 95 % de la valeur.

Le montant intégral du prêt peut être versé une fois que la construc tion ou les améliorations sont terminées.

Coefficient de couverture de la dette (CCD) minimal

		CCD minimal
Espaces résidentiels	Logements locatifs ordinaires dans des immeubles de cinq logements ou plus	1,10
	Autres modèles d'hébergement : • chambres individuelles et logements avec services de soutien (immeubles de cinq logements ou plus) • résidences pour personnes âgées (50 logements ou plus)	1,20
Espaces non résidentiels		1,40

Taux d'intérêt

Taux d'intérêt fixe ou variable (avec plafond).

Période d'amortissement

La période d'amortissement autorisée par la SCHL pourrait atteindre 50 ans. Elle ne peut dépasser la durée économique restante de l'immeuble, telle qu'établie par la SCHL.

Type de sûreté

Les hypothèques de premier rang, de second rang ou pari passu sont autorisées. Un prêt de second rang est permis en tant que mesure temporaire.

Exigences concernant les réserves de remplacement

Les exigences relatives à la réserve de remplacement sont discrétionnaires dans le cadre d'APH Select. Elles sont fondées sur la solidité de l'emprunteur et de la demande.

Lignes directrices générales concernant l'admissibilité de l'emprunteur

L'emprunteur doit prouver qu'il possède les compétences et l'expérience nécessaires pour la taille et le type d'immeuble visé par la demande d'assurance prêt hypothécaire. L'emprunteur ou une société qui lui est affiliée doit compter au moins cinq ans d'expérience attestée dans l'exploitation et la gestion d'immeubles de logements collectifs semblables. Sinon, il faut conclure un contrat officiel de gestion immobilière avec une société indépen-dante professionnelle spécialisée en gestion immobilière.

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 $. Pour les demandes d'assurance qui obtiennent un total de 100 points ou plus, la SCHL peut accorder une certaine souplesse quant aux exigences relatives à la valeur nette.

Exigences en matière de cautionnement

Financement de la construction ou de l'achèvement :

L'emprunteur et la caution doivent fournir un cautionnement correspondant à 100 % du solde du prêt hypothécaire, jusqu'à ce que les loyers prévus soient atteints et stabilisés pendant une période de 12 mois consécutifs. Le caution nement exigé de façon ponctuelle pourrait alors être réduit à 40 % du solde du prêt hypothécaire.

Achat ou refinancement d'immeubles existants :

Pour les nouveaux prêts visant des immeubles locatifs résidentiels existants, la SCHL exige un cautionnement correspondant à 40 % du solde du prêt hypothécaire.

Recours limité :

La SCHL pourrait envisager un prêt à recours limité pour les RPV égaux ou inférieurs à 65 % ou dans les cas où l'emprunteur est incapable de fournir un engagement ou un cautionnement pertinent, comme les organismes sans but lucratif, les organismes communautaires ou les emprunteurs qui ont un mandat social, ou dans les cas où au moins 100 points sont obtenus dans le cadre de l'APH Select de la SCHL. Néanmoins, s'il obtient un prêt à recours limité, l'emprunteur demeure responsable en cas de fraude ou d'atteinte à l'environnement, et ce, dans tous les cas. Le recours du prêteur agréé se limite à la propriété et aux autres actifs qui lui servent de sûreté, et ce dernier ne peut poursuivre l'emprunteur personnellement.

Dans tous les cas, la SCHL peut exiger d'autres mesures d'atténuation du risque si elle le juge à propos (par exemple, maintien de fonds propres, mise en place d'une réserve de remplacement, sûreté accessoire, cautionnement personnel).

© 2024 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Le présent document vous permettra de trouver rapidement des informations sur l'assurance prêt hypothécaire offerte couramment par la SCHL. Des conditions supplémentaires peuvent s'appliquer. Ces informations peuvent changer en tout temps. Veuillez vous assurer auprès de la SCHL que vous disposez des renseignements les plus récents avant de procéder au traitement du prêt.

66793 20240719-007A