

GUIDE DE RÉFÉRENCE

Assurance prêt hypothécaire SCHL
pour les immeubles collectifs
(5 logements et plus)



INTRODUCTION

La présente publication contient un sommaire des droits de demande, des primes et des règles de souscription s'appliquant à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour les immeubles locatifs (5 logements et plus), les établissements de soins autorisés, les résidences pour personnes âgées et les ensembles de logements abordables. Pour les immeubles locatifs comptant un à quatre logements, veuillez communiquer avec le Centre d'affaires de la SCHL de votre région.

Les informations contenues dans le présent guide visent uniquement à aider les prêteurs agréés à comprendre les exigences de la SCHL. Le lecteur doit être prévenu que ces exigences sont laissées à la discrétion de la SCHL et que, dans certains cas, cette dernière peut demander des documents supplémentaires ou imposer des règles de souscription plus restrictives que celles indiquées dans le présent guide. Les informations mentionnées dans le présent guide sont sujettes à changement sans préavis.

Pour de plus amples renseignements, prière de communiquer avec le centre d'affaires de la SCHL situé le plus près de chez vous :

CENTRE D'AFFAIRES DE L'ATLANTIQUE

1894, rue Barrington
Tour Barrington, 9^e étage
Halifax (Nouvelle-Écosse) B3J 2A8
Téléphone : 902-426-3530

CENTRE D'AFFAIRES DU QUÉBEC

1100, boul. René Lévesque Ouest, 1^{er} étage
Montréal (Québec) H3B 5J7
Téléphone : 514-283-2222

CENTRE D'AFFAIRES DE L'ONTARIO

100, avenue Sheppard Est, bureau 300
Toronto (Ontario) M2N 6Z1
Téléphone : 416-221-2642

CENTRE D'AFFAIRES DES PRAIRIES ET DES TERRITOIRES

1000, 7^e avenue Sud-Ouest, bureau 200
Calgary (Alberta) T2P 5L5
Téléphone : 403-515-3000

CENTRE D'AFFAIRES DE LA COLOMBIE-BRITANNIQUE

1111, rue West Georgia, bureau 200
Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 4S4
Téléphone : 604-731-5733

**Vous pouvez aussi visiter le site Web de la SCHL (www.schl.ca) ou appelez
1-877-Multi GO (1-877-685-8446)**

© Droits d'auteur

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) détient, sauf indication contraire contenue dans la présente, les droits d'auteur sur le contenu et les éléments graphiques du présent *Guide de référence*. Il est interdit d'utiliser, de reproduire ou de distribuer le présent *Guide de référence* et les éléments graphiques connexes, à moins d'une autorisation écrite expresse de la SCHL. Le présent *Guide de référence* est destiné à l'usage exclusif des prêteurs agréés et de leurs employés et représentants, uniquement à titre d'information. Il est interdit de modifier de quelque manière que ce soit tout document, élément de contenu ou élément graphique connexe.

Marques de commerce

Le nom de tout produit ou service de la SCHL, de même que tout logo ou dessin, sont des marques de commerce, des marques déposées ou des marques officielles de la SCHL. Tous les autres produits et dénominations sociales mentionnés dans la présente peuvent être des marques de commerce de leurs propriétaires respectifs.

Mise en garde

Les renseignements fournis dans le présent *Guide de référence* sont donnés à titre d'information seulement et sont destinés uniquement aux prêteurs agréés, à leurs employés et à leurs représentants. Ils ne doivent pas être interprétés comme des conseils juridiques, financiers ou autres, et on ne devrait pas s'y fier à cette fin. Ils ne comportent aucune garantie expresse ou tacite. La SCHL, de même que ses employés, ses représentants et ses conseillers n'assument aucune responsabilité quant aux dommages découlant de l'utilisation des renseignements mentionnés dans le présent *Guide de référence*.

DIRECTIVES S'APPLIQUANT AUX IMMEUBLES LOCATIFS, AUX ÉTABLISSEMENTS DE SOINS AUTORISÉS ET AUX RÉSIDENCES POUR PERSONNES AGÉES

Admissibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Sous réserve des exigences établies par la SCHL, les prêteurs agréés peuvent consentir des prêts hypothécaires assurés par cette dernière pour la construction, l'achat ou le refinancement (avec ou sans améliorations) d'immeubles locatifs, d'établissements de soins autorisés et de résidences pour personnes âgées. • Des prêts de premier ou de second rang sont admissibles. 		
Montant maximal du prêt	<ul style="list-style-type: none"> • Le prêt relatif à un immeuble résidentiel ne peut dépasser 85 % de la valeur d'emprunt établie par la SCHL. • Le prêt se rapportant aux espaces non résidentiels d'un bâtiment ne peut dépasser 75 % de la valeur d'emprunt attribuable à ces espaces établie par la SCHL. Normalement, les espaces non résidentiels ne peuvent excéder 20 % de la surface de plancher brute, et le montant du prêt qui s'y rattache ne peut dépasser 20 % de la valeur d'emprunt totale. 		
Droits de demande	<p>Immeubles comprenant cinq logements et plus :</p> <p style="text-align: right;">pour les</p> <p style="text-align: right;">puis</p> <p style="text-align: right;">jusqu'à concurrence de</p> <p>Droit supplémentaire pour les avances approuvées par la SCHL :</p> <p>Droit supplémentaire pour les espaces non résidentiels, lorsque le montant du prêt se rapportant à ces espaces est supérieur à 100 000 \$:</p>	<p>Avances versées durant la construction</p> <p>200 \$ par logement ou par lit</p> <p>100 premiers logements ou lits</p> <p>100 \$ par logement ou par lit</p> <p>55 000 \$ par prêt</p> <p>350 \$ par avance (à compter de la troisième)</p> <p>0,30 % de la partie du prêt se rapportant aux espaces non résidentiels</p>	<p>Aucune avance versée durant la construction</p> <p>150 \$ par logement ou 100 \$ par lit</p> <p>100 premiers logements ou lits</p> <p>100 \$ par logement ou par lit</p> <p>50 000 \$ par prêt</p> <p>S/O (possibilité de deux avances)</p> <p>0,30 % de la partie du prêt se rapportant aux espaces non résidentiels</p>
Paiement du droit de demande	<ul style="list-style-type: none"> • Le droit de demande est payable par le prêteur agréé au moment de la présentation de la demande. • Si la demande est rejetée par la SCHL ou annulée par l'emprunteur, la SCHL conservera une partie du droit de demande en fonction du travail effectué (10 % au minimum). Si la SCHL a délivré une attestation d'assurance, elle conservera la totalité du droit de demande. • Le droit de demande peut être ajouté au montant du prêt hypothécaire. 		

Primes d'assurance	Rapport prêt valeur	% du prêt
	65 % ou moins 70 % ou moins 75 % ou moins 80 % ou moins 85 % ou moins	1,75 2,00 2,25 3,50 4,50
Les surprimes suivantes peuvent s'appliquer : <ul style="list-style-type: none"> • Avances versées durant la construction : 0,50 %. Possibilité de deux avances, sans surprime. • Prolongation de l'amortissement : 0,25 % pour chaque tranche de cinq ans au delà de 25 ans, jusqu'à un maximum de 40 ans, sans dépasser la durée utile restante de la propriété. • Espaces non résidentiels : 1,0 % de la partie du prêt se rapportant à ces espaces. • Établissements de soins autorisés et résidences pour personnes âgées (avec services) : 1,0 % du montant du prêt. • Libération de la retenue pour réalisation du revenu locatif dès la location complète : 0,25 %. • Prêt de second rang : 0,50 % du montant du premier prêt seulement. 		
Remise de prime en cas de refinancement d'un prêt déjà assuré par la SCHL	Délai écoulé depuis la transaction précédente	Remise en % de la prime déjà payée
	1 an ou moins 2 ans ou moins 3 ans ou moins 4 ans ou moins 5 ans ou moins 6 ans ou moins 7 ans ou moins	75 70 60 50 40 30 20
<ul style="list-style-type: none"> • La prime payable correspond à la prime intégrale applicable au montant total du prêt, moins la remise. La prime minimale payable correspond à la prime intégrale applicable au prêt additionnel. • Aucune remise n'est accordée concernant des surprimes antérieures liées à des avances échelonnées, à la libération de la retenue pour réalisation du revenu locatif dès la location complète ou aux prêts de second rang. • À titre facultatif, un prêt déjà assuré par la SCHL peut être refinancé jusqu'à concurrence d'un RPV de 65 %, et la prime payable n'est calculée que sur le montant du prêt additionnel. Dans le cas de ces opérations de financement complémentaire, aucune remise n'est accordée, et la période d'amortissement du prêt doit être maintenue. 		
Paiement de la prime	<ul style="list-style-type: none"> • La prime est payable à la SCHL, par le prêteur agréé, à mesure que les fonds sont versés. • La prime peut être ajoutée au montant du prêt hypothécaire. 	

<p>Coefficient de couverture de la dette et période d'amortissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Coefficient de couverture de la dette (CCD) minimal, calculé en fonction de la période d'amortissement convenue et du taux d'intérêt contractuel (terme minimum de cinq ans) : <table border="1" data-bbox="418 279 1485 604"> <tr> <td>Immeubles locatifs (cinq ou six log.) :</td> <td>1,10 1,20 (refinancement)</td> </tr> <tr> <td>Immeubles locatifs (plus de six log.) :</td> <td>1,30 (terme inférieur à 10 ans) 1,20 (terme de 10 ans ou plus)</td> </tr> <tr> <td>Établissements de soins autorisés et résidences pour personnes âgées :</td> <td>1,50 (terme inférieur à 10 ans) 1,40 (terme de 10 ans ou plus)</td> </tr> <tr> <td>Espaces non résidentiels :</td> <td>1,50 (terme inférieur à 10 ans) 1,40 (terme de 10 ans ou plus)</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> • Dans certains marchés, le CCD minimal peut être plus élevé. • Généralement, la durée du terme initial est de cinq ans, mais la SCHL peut exiger un terme plus long. • Habituellement, la période d'amortissement est de 25 ans. Avec l'accord de la SCHL, la période d'amortissement maximale peut atteindre 40 ans, moyennant une surprime. • Une période d'amortissement inférieure à 25 ans peut être imposée afin de réduire les risques. 	Immeubles locatifs (cinq ou six log.) :	1,10 1,20 (refinancement)	Immeubles locatifs (plus de six log.) :	1,30 (terme inférieur à 10 ans) 1,20 (terme de 10 ans ou plus)	Établissements de soins autorisés et résidences pour personnes âgées :	1,50 (terme inférieur à 10 ans) 1,40 (terme de 10 ans ou plus)	Espaces non résidentiels :	1,50 (terme inférieur à 10 ans) 1,40 (terme de 10 ans ou plus)
Immeubles locatifs (cinq ou six log.) :	1,10 1,20 (refinancement)								
Immeubles locatifs (plus de six log.) :	1,30 (terme inférieur à 10 ans) 1,20 (terme de 10 ans ou plus)								
Établissements de soins autorisés et résidences pour personnes âgées :	1,50 (terme inférieur à 10 ans) 1,40 (terme de 10 ans ou plus)								
Espaces non résidentiels :	1,50 (terme inférieur à 10 ans) 1,40 (terme de 10 ans ou plus)								
<p>Taux d'intérêt</p>	<p>À la date d'ajustement de l'intérêt (DAI), le taux peut être :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) fixe (prêt hypothécaire à paiements égaux), et les intérêts seront composés semestriellement et non pas d'avance; ou b) variable, à condition qu'un taux maximal soit établi et que celui-ci se situe dans la gamme des taux fixes courants consentis sur le marché, pour des prêts ayant un terme similaire et pour des ensembles d'habitation situés dans la même région géographique. Le taux d'intérêt maximal sera utilisé pour calculer le coefficient de couverture de la dette (CCD). Dans le cas d'un prêt à taux variable en cours de remboursement, l'emprunteur ne peut pas acheter une réduction d'intérêt, prolonger la période d'amortissement et/ou augmenter le solde du prêt. 								
<p>Valeur nette de l'emprunteur et garanties fournies</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La SCHL exige que la valeur nette du patrimoine personnel de l'emprunteur soit égale à au moins 25 % du montant du prêt et à 100 000 \$ au minimum. • Lorsque l'emprunteur est une personne morale, la SCHL exige des garanties additionnelles, à titre personnel ou à titre de personne morale, en plus des engagements prévus. Le montant de la garantie additionnelle demandé correspond à 2 % du montant du prêt, et ce, pour chaque pourcentage du RPV supérieur à 60 %. Par exemple, si le RPV est de 78 %, la garantie additionnelle équivaut à 36 % du montant du prêt, et si le RPV est de 85 %, celle-ci correspond à 50 % du montant du prêt. • Dans le cas des prêts assurés, contractés pour la construction d'immeubles locatifs, la garantie additionnelle requise pendant la construction équivaut au montant total du prêt, et ce, jusqu'à ce que les revenus de location se soient stabilisés. À ce moment là, la garantie exigée diminue et correspond au montant établi selon la formule ci-dessus. 								

	<ul style="list-style-type: none"> • Si un emprunteur refinance un prêt déjà assuré par la SCHL, la garantie équivaut au plus élevé des montants suivants : la somme de la garantie en vigueur concernant le prêt en cours et de la garantie relative au prêt additionnel, conformément à la ligne de conduite susmentionnée, ou la garantie s'appliquant au montant total du prêt, selon la ligne de conduite susmentionnée. • Dans certains cas, la SCHL peut exiger des garanties ou des sûretés additionnelles, si elle le juge à propos.
Prêt sans recours	<ul style="list-style-type: none"> • Le prêt ne peut dépasser 60 % de la valeur d'emprunt établie par la SCHL. • Le non-recours ne s'applique pas dans les cas de responsabilité environnementale et de fraude.
Avances versées durant la construction	<ul style="list-style-type: none"> • Lorsque des avances assurées sont demandées durant la construction, le montant de celles-ci est établi en fonction du coût ou de la valeur d'emprunt (sous réserve de la retenue pour réalisation du revenu locatif, le cas échéant), selon le montant le moins élevé. • La SCHL tient compte de la valeur marchande du terrain dans le calcul du coût. • Normalement, la SCHL exige qu'un contrat à prix fixe soit conclu avec un entrepreneur général et soit assorti d'un cautionnement relatif à la main-d'œuvre et aux matériaux (50 %) et d'une garantie de bonne exécution (50 %). • Le coût de la construction doit être examiné et faire l'objet d'une recommandation par un tiers chargé de surveiller les coûts (normalement un consultant en coûts), qui possède une assurance responsabilité suffisante et qui est engagé par le prêteur agréé. Il se peut que la SCHL assouplisse cette exigence pour les immeubles comprenant moins de 24 logements. • Il faut vérifier le financement provisoire. • La SCHL doit approuver les première et dernière avances. Le prêteur agréé peut choisir d'autoriser lui-même les avances à verser entre la première et la dernière.
Réalisation du revenu locatif	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les immeubles neufs, les avances versées peuvent atteindre 75 % du coût ou de la valeur d'emprunt (70 % pour les établissements de soins autorisés et résidences pour personnes âgées), selon le montant le moins élevé. Le solde du prêt ne sera pas versé tant que le revenu locatif ne sera pas stabilisé, c'est-à-dire tant qu'il ne sera pas constant pendant une année d'exploitation complète. • La période de stabilisation peut être éliminée, moyennant une surprime de 0,25 % (libération de la retenue pour réalisation du revenu locatif dès la location complète). • Dans le cas des demandes d'assurance prêt hypothécaire relatives à des immeubles existants pour lesquels d'importantes améliorations sont prévues, les avances versées peuvent atteindre 85 % de la valeur avant les améliorations (à supposer que le revenu locatif ne change pas) ou 75 % de la valeur de la propriété rénovée, selon le montant le plus élevé. Dans ce dernier cas, on peut tenir compte du revenu locatif prévu et imposer une retenue pour sa réalisation, <ol style="list-style-type: none"> a) si l'immeuble est en grande partie ou complètement vide, de sorte qu'il y a interruption du revenu d'exploitation; ou b) s'il est évident que les améliorations prévues entraîneront une augmentation soutenue et permanente des loyers.

<p>Options concernant les sûretés relatives à un prêt de refinancement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une nouvelle créance hypothécaire de premier rang assurée peut être enregistrée afin de remplacer la créance hypothécaire existante. • Il est possible d'enregistrer une hypothèque de premier rang, dont l'acte permet d'inclure une clause <i>pari passu</i>, et d'enregistrer une charge additionnelle de rang égal (<i>pari passu</i>). Dans ce cas-là, les deux prêts doivent être administrés à tout moment par le même prêteur agréé. • Il est possible d'enregistrer une hypothèque de premier rang existante ainsi qu'une hypothèque de second rang. Une hypothèque de second rang est permise en tant que mesure temporaire, jusqu'au renouvellement du prêt de premier rang. Au moment du renouvellement, les prêts de premier et de second rangs sont combinés pour former un nouveau prêt de premier rang ou prennent rang égal (<i>pari passu</i>). L'indemnité de remboursement anticipé prévue à l'égard du prêt de premier rang ne peut dépasser 20 % de la valeur d'emprunt. Une hypothèque de second rang doit contenir une clause de défaut croisé selon laquelle le défaut de paiement du prêt de premier rang entraîne le défaut de paiement de celui de second rang.
---	---

DIRECTIVES S'APPLIQUANT AUX ASSOUPPLISSEMENTS RELATIFS AUX LOGEMENTS ABORDABLES

Sauf indication contraire, les caractéristiques décrites ci-dessous constituent des assouplissements apportés aux exigences habituelles relativement à l'assurance prêt hypothécaire pour logements locatifs.

<p>Modalités générales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des assouplissements sont apportés aux règles de souscription pour faciliter la production de logements locatifs abordables par le biais de la construction, de la conversion d'espaces non résidentiels en locaux résidentiels et du remplacement de logements abordables, par exemple, qui ont été démolis. • Les logements doivent être modestes sur le plan de la taille, de la conception et des commodités offertes, comparativement aux autres logements locatifs sur le marché. • Les immeubles doivent comprendre au moins cinq logements. • Les assouplissements dépendent du degré d'abordabilité des logements locatifs. Voir les critères d'abordabilité ci-dessous. • La majorité des logements de l'immeuble visé doit respecter les critères d'abordabilité.
<p>Critères d'abordabilité</p>	<p>Trois degrés d'abordabilité ont été établis, selon les critères suivants :</p> <p>Degré I</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logements autonomes : le loyer de la majorité des logements de l'immeuble est inférieur au 80^e centile*. • Résidences pour personnes âgées (installations offrant l'hébergement et des services de soutien) : le loyer de la majorité des logements de l'immeuble est inférieur au 80^e centile* par rapport aux immeubles de même type offrant des services comparables sur le marché. • Établissements de soins autorisés et ensembles de logements spéciaux : les indemnités journalières versées à l'égard de la majorité des lits servent à réduire les frais de logement, et la durée de l'aide financière est inférieure à la période d'amortissement du prêt hypothécaire. • Maisons de chambres : le loyer de la majorité des chambres est inférieur à 60 % du loyer médian des maisons de chambres sur le marché.

	<p>Degré 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logements autonomes : le loyer de la majorité des logements de l'immeuble est inférieur au 65^e centile*. • Résidences pour personnes âgées (installations offrant l'hébergement et des services de soutien) : le loyer de la majorité des logements de l'immeuble est inférieur au 65^e centile* par rapport aux immeubles de même type offrant des services comparables sur le marché. • Établissements de soins autorisés et ensembles de logements spéciaux : les indemnités journalières versées à l'égard de la majorité des lits servent à réduire les frais de logement, et la durée de l'aide financière est égale à la période d'amortissement du prêt hypothécaire. • Les maisons de chambres ne respectent pas les critères s'appliquant au degré 2. <p>Degré 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensembles d'habitation qui reçoivent des fonds dans le cadre des ententes fédérales-provinciales ou territoriales relatives à l'initiative en matière de logement abordable (ILA). • Les autres ensembles d'habitation seront considérés comme ayant le même profil de risques que les ensembles qui reçoivent des fonds dans le cadre de l'ILA, à condition que les loyers soient fixés à un niveau permettant de satisfaire les besoins des ménages ayant droit à un logement social ou en attente d'un tel logement (en général, les loyers se situent à un niveau égal ou inférieur au 50^e centile des loyers exigés pour des logements similaires sur le même marché). <p>* Un centile correspond à un niveau précis dans l'échelle des loyers recensés (du plus faible au plus élevé) en-dessous duquel ce pourcentage des loyers se situerait. Par exemple, si le 80^e centile correspond à un loyer de 700 \$, cela signifie que 80 % de tous les logements recensés se loueraient moins de 700 \$. Tous les six mois la SCHL publie les loyers en vigueur. À noter que les loyers demandés doivent également être réputés inférieurs aux loyers du marché pour des immeubles comparables situés dans le même quartier.</p>
<p>Critères relatifs à l'emprunteur</p>	<p>L'emprunteur peut être une entreprise privée, un organisme public ou une entité sans but lucratif. Les critères d'admissibilité suivants s'appliquent aux degrés d'abordabilité 1, 2 et 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Expérience en gestion immobilière – L'emprunteur doit posséder au moins cinq années d'expérience dans le domaine de l'exploitation d'ensembles d'habitation de type et de taille semblables. • Cote de solvabilité et habitudes de paiement – L'emprunteur doit avoir conservé des flux de trésorerie équilibrés au cours des cinq dernières années (les états financiers devant servir de preuve) ainsi qu'une cote de solvabilité et des habitudes de paiement excellentes. • Capacité de gestion de la construction – L'emprunteur doit démontrer qu'il a réussi à achever un ensemble semblable tout en respectant le budget et les délais prévus. Sinon, il doit conclure un contrat à prix fixe avec un entrepreneur général qui possède de l'expérience dans le domaine de la construction d'ensembles d'habitation dont la taille, le coût, le type de bâtiment et les méthodes de construction sont semblables et qui sont situés dans le même marché. L'emprunteur doit démontrer qu'il est en mesure de supporter une hausse inattendue des coûts de construction. <p>Pour les groupes nouvellement créés, les critères suivants peuvent être appliqués en remplacement de ce qui précède :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Expérience en gestion immobilière – L'emprunteur peut conclure un contrat à long terme (minimum de cinq ans), pour la gestion et l'exploitation de l'ensemble, avec une entreprise possédant au moins cinq années d'expérience dans le domaine de

	<p>l'exploitation d'ensembles d'habitation de type et de taille semblables. Il pourrait s'agir d'une société mère ou affiliée ou d'une entreprise spécialisée dans la gestion immobilière.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cote de solvabilité et habitudes de paiement – L'emprunteur doit fournir une sûreté réelle ou une garantie donnée par une entité répondant aux critères relatifs à l'emprunteur (une sûreté ou une garantie est obligatoire jusqu'à ce que l'entité emprunteuse acquière une excellente cote de solvabilité et de bonnes habitudes de paiement pendant cinq ans). Comme solution de rechange, le coefficient de couverture de la dette fondé sur les loyers réels sera accru de 0,10. • Capacité de gestion de la construction – Si un contrat pour la direction des travaux est conclu, la gestion de la construction doit être confiée à une société mère ou affiliée répondant aux critères relatifs à la capacité de gestion de la construction, et une entente formelle doit être conclue avec la société mère relativement à la réalisation de l'ensemble d'habitation. 			
<p>Valeur nette de l'emprunteur et garanties fournis</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Habituellement, dans le cas des ensembles de logements abordables, la SCHL fait preuve de flexibilité en ce qui concerne la valeur nette du patrimoine personnel de l'emprunteur et la garantie nécessaire. 			
<p>Montant maximal du prêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Degré d'abordabilité 1 – Le prêt relatif à une propriété résidentielle ne peut dépasser 95 % de la valeur d'emprunt établie par la SCHL. • Degré d'abordabilité 2 – Le prêt relatif à une propriété résidentielle ne peut dépasser 95 % de la valeur d'emprunt établie par la SCHL (ou, dans certains cas, 95 % des coûts convenus). • Degré d'abordabilité 3 – Le prêt relatif à une propriété résidentielle ne peut dépasser 95 % des coûts convenus. 			
<p>Primes d'assurance pour les ensembles de logement abordable</p>	<p>Degrés d'abordabilité 1 et 2</p>		<p>Degré d'abordabilité 3</p>	
	<p>Rapport prêt-valeur</p> <p>65 % ou moins 70 % ou moins 75 % ou moins 80 % ou moins 85 % ou moins 90 % ou moins* 95 % ou moins*</p>	<p>% du montant du prêt</p> <p>1,20 1,40 1,50 2,40 3,10 3,40 3,80</p>	<p>Rapport coût-valeur</p> <p>65 % ou moins 70 % ou moins 75 % ou moins 80 % ou moins 85 % ou moins 90 % ou moins* 95 % ou moins*</p>	<p>% du montant du prêt</p> <p>Pour les ensembles (degré 3), la prime et les surprimes habituelles sont supprimées.</p>
	<p>* Dans le cas de ces rapports prêt-valeur, l'assurance de la SCHL est offerte à titre temporaire jusqu'à la fin de 2009.</p>			
<p>Coefficient de couverture de la dette</p>	<p>Degré d'abordabilité 1 – Terme de 10 ans</p> <ul style="list-style-type: none"> • CCD minimal de 1,20 fondé sur les loyers du marché (1,40 pour les établissements de soins autorisés, les résidences pour personnes âgées et les ensembles de logements spéciaux), calculé avant que le droit de demande et la prime soient ajoutés au montant du prêt et sans tenir compte des exigences concernant les réserves; et • CCD minimal de 1,10 fondé sur les loyers réels, en tenant compte du droit de demande, de la prime d'assurance et des réserves. 			

	<p>Degrés d’abordabilité 2 et 3 – Terme de 10 ans</p> <ul style="list-style-type: none"> • CCD minimal de 1,00 fondé sur les loyers réels, en tenant compte du droit de demande, de la prime d’assurance (le cas échéant) et des réserves. <p>Si le terme est inférieur à 10 ans, le CCD doit être majoré de 0,10.</p> <p>Exigences concernant les réserves</p> <p>Des réserves sont nécessaires pour réduire les risques liés à la fluctuation des flux de trésorerie. Des assouplissements sur le plan des exigences concernant les réserves sont possibles si les risques liés à la fluctuation des flux de trésorerie sont atténués par des solutions de rechange, comme des engagements de subventions locatives, des garanties collatérales ou des garanties fournies par des partenaires.</p>
Retenue pour réalisation du revenu locatif	<p>Degré d’abordabilité 1 – Libération de la retenue pour réalisation du revenu locatif dès la location complète sans surprime, ou suppression de la retenue moyennant une surprime de 0,25 %.</p> <p>Degrés d’abordabilité 2 et 3 – Suppression de la retenue sans surprime.</p>
Injection de fonds	<p>Degré d’abordabilité 3 – Subventions échelonnées : Le prêteur peut commencer à verser des avances au compte du prêt assuré dès que les fonds alloués dans le cadre d’une entente fédérale-provinciale ou territoriale concernant le logement abordable auront été affectés de façon inconditionnelle à l’ensemble d’habitation. Il n’est plus nécessaire que ces fonds soient injectés dès le début. À noter que le groupe parrain est toujours tenu d’injecter les autres fonds nécessaires avant le versement des avances au compte du prêt assuré.</p>
Transfert de la remise de prime	<ul style="list-style-type: none"> • En contrepartie d’un don en espèces, un groupe sans but lucratif n’ayant pas le statut d’organisme de bienfaisance peut transférer au donateur une remise de prime à laquelle il aurait normalement eu droit. Le donateur peut utiliser la remise de prime pour réduire sa prime d’assurance prêt hypothécaire lors d’une demande future. La remise de prime transférable correspond au moins élevé des montants suivants : 60 % du don ou la remise de prime à laquelle le groupe sans but lucratif a droit. La remise de prime sera accordée au prêteur agréé, mais elle pourra être transférée à n’importe quel autre prêteur agréé par le donateur.

DIRECTIVES S’APPLIQUANT AUX HABITATIONS ÉCONERGÉTIQUES

Les assouplissements suivants, qui sont offerts dans le cadre d’un projet pilote se terminant le 31 décembre 2008, s’appliquent aux demandes relatives à des ensembles résidentiels (immeubles locatifs, établissements de soins autorisés et résidences pour personnes âgées) pour lesquels des améliorations éconergétiques sont proposées.

Assouplissement des règles de souscription	<ul style="list-style-type: none"> • Remboursement égal à 10 % de la prime totale payée, versé directement à l’emprunteur par la SCHL, si sa demande d’assurance prêt hypothécaire est admissible. • Prise en compte des améliorations éconergétiques proposées lors de l’établissement de la valeur de l’immeuble locatif.
Critères d’admissibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Immeubles neufs – Le rendement énergétique de l’immeuble doit dépasser d’au moins 25 % celui des immeubles bâtis conformément au Code modèle national de l’énergie pour les bâtiments. • Immeubles existants – Les rénovations éconergétiques doivent se traduire par des économies d’énergie annuelles d’au moins 10 % OU répondre aux exigences du programme écoÉNERGIE de Ressources Naturelles Canada (RNCa).
Exigences	<ul style="list-style-type: none"> • Un devis descriptif ou le plan des rénovations éconergétiques doit être fourni et inclure les économies estimatives annuelles d’énergie. • Un rapport de mise en service ou un rapport des travaux de rénovation doit être produit pour confirmer l’achèvement des améliorations éconergétiques. • Les rapports de mise en service et les plans d’améliorations éconergétiques doivent être préparés par un spécialiste indépendant en gestion de l’énergie (ingénieur, architecte, technologue, personne agréée par une société de services publics).

LISTE MINIMALE DES DOCUMENTS À FOURNIR

Cette liste correspond au dossier minimal qu'il faut produire pour que soit entreprise l'analyse de souscription et qui devra être complété, dans les meilleurs délais, par les documents figurant dans la liste des documents supplémentaires. Les demandes accompagnées de tous les documents de la liste minimale seront traitées en priorité.

<p>Tous les immeubles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> « Demande – Certificat d'assurance » (SCHL 60519). <input type="checkbox"/> De la part du prêteur agréé : description de la propriété, notamment son âge, le type de construction, le nombre et le type de logements, son état; analyse des revenus et des dépenses complété sur le formulaire du prêteur ou SCHL 60541; recommandation au sujet de la valeur de la propriété, appuyée par des données sur le marché. <input type="checkbox"/> Rapports de solvabilité à jour pour l'emprunteur et les cautions. <input type="checkbox"/> Relevés signés et à jour de la valeur nette de chacun des particuliers agissant à titre d'emprunteurs ou de cautions, y compris des détails sur tous les biens immobiliers possédés (adresse, description, revenus et dépenses, solde du prêt hypothécaire, versements hypothécaires et valeur). Il incombe au prêteur agréé de vérifier la valeur des actifs importants. <input type="checkbox"/> États financiers des entreprises agissant à titre d'emprunteurs ou de cautions, établis à la date de clôture de l'exercice le plus récent. <input type="checkbox"/> Si les emprunteurs sont des entreprises, indiquer la structure organisationnelle (entreprise individuelle, société à responsabilité limitée, société de personnes, etc.), les propriétaires de l'entité (y compris leur participation en pourcentage), les personnes clés, leurs responsabilités et les rapports hiérarchiques au sein de l'entité. Dans le cas des entités complexes, fournir un organigramme décrivant les liens avec les entités associées. <input type="checkbox"/> Pour les immeubles comptant cinq ou six logements, rapport d'évaluation complet de la propriété, y compris l'annexe A qui décrit les revenus et dépenses de la propriété. <input type="checkbox"/> Droit de demande.
<p>Immeubles existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> État des résultats d'exploitation à jour et détaillé et/ou copie des relevés d'impôt foncier ainsi que des factures d'assurance et de services publics se rapportant à la propriété visée, pour les 12 derniers mois. <input type="checkbox"/> Copie du registre des loyers à jour pour la propriété visée contenant la date d'entrée en vigueur des loyers. <input type="checkbox"/> Copie de la promesse d'achat signée, le cas échéant.
<p>Demandes de refinancement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Confirmation du solde du prêt. <input type="checkbox"/> Confirmation du montant demandé pour le prêt hypothécaire <i>pari passu</i> ou de second rang et de la valeur d'emprunt estimative. <input type="checkbox"/> Détails concernant toutes les charges grevant déjà la propriété, notamment les soldes impayés, le terme du prêt et la période d'amortissement restante, le taux d'intérêt et les mensualités.
<p>Immeubles neufs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Projections des revenus et des dépenses de l'immeuble. <input type="checkbox"/> Jeu de plans des logements et détails/caractéristiques concernant la finition et les commodités. <input type="checkbox"/> Copie du budget de construction.
<p>Ensembles de logements abordables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Copie de tous les accords de contribution conclus avec des tiers ou des lettres d'intention rédigées par les parties compétentes. <input type="checkbox"/> Copie de toutes les ententes relatives aux suppléments au loyer ou des lettres d'intention rédigées par les parties compétentes. <input type="checkbox"/> Copie de toutes les ententes relatives aux subventions de fonctionnement ou des lettres d'intention rédigées par les parties compétentes.
<p>Établissements de soins autorisés et résidences pour personnes âgées</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Description de l'ensemble : historique, nombre et types de chambres, commodités et services offerts.
<p>Propriétés situées sur des terrains loués</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Copie du bail foncier accompagnée de l'opinion du prêteur agréé, soutenue par un avis juridique formulé par son avocat, concernant le respect des lignes de conduite de la SCHL.

LISTE DES DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES REQUIS

Les documents supplémentaires requis pour compléter l'analyse de souscription sont énumérés ci-dessous. Nous encourageons les prêteurs à produire tous les documents requis (tant ceux de la liste minimale que ceux de la liste des documents supplémentaires) dans le premier dossier de demande transmis. Dans la liste ci-dessous, un astérisque (*) indique un document qui pourrait ne pas être nécessaire ou qui pourrait être requis seulement avant le versement des fonds. Certaines demandes peuvent nécessiter la présentation de documents qui ne sont pas énumérés ci-dessous.

<p>Tous les immeubles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Résumé de l'expérience de gestion de l'emprunteur et curriculum vitæ du gestionnaire s'il diffère de l'emprunteur. <input type="checkbox"/> Si les emprunteurs ou les cautions sont des entreprises, états financiers se rapportant aux trois derniers exercices. <input type="checkbox"/> Si les emprunteurs ou les cautions sont des particuliers, liste des dettes personnelles, y compris les soldes impayés et les mensualités. <input type="checkbox"/> Montant et provenance de la mise de fonds. <input type="checkbox"/> Confirmation par le prêteur que les emprunteurs et les cautions respectent leurs obligations hypothécaires. <input type="checkbox"/> Pour les immeubles comportant des espaces non résidentiels la superficie totale de l'immeuble et la superficie totale affectée à des espaces non résidentiels de même qu'une copie des baux commerciaux et une analyse, faite par le prêteur agréé, des revenus et dépenses et de la valeur des espaces non résidentiels. <input type="checkbox"/> Pour les emprunteurs ayant des chantiers de construction en cours, liste de tous les immeubles possédés ou en construction, comportant notamment le type, le nombre de logements, l'emplacement, la date d'achèvement (pour un immeuble en construction), la dette à court terme, la valeur marchande, la plus-value d'expertise, ainsi que les revenus et dépenses. <input type="checkbox"/> *Lettre du prêteur confirmant que le rapport de la phase I de l'évaluation environnementale du site relatif à la propriété visée est conforme aux lignes de conduite de la SCHL relatives aux risques environnementaux. <input type="checkbox"/> *Pour les grands immeubles, même si ce n'est pas obligatoire, la présentation d'une évaluation de la propriété et d'un rapport sur l'état de l'immeuble facilitera le traitement de la demande. <input type="checkbox"/> *Si les emprunteurs ou les cautions sont des particuliers, copie de la déclaration de revenus de l'année précédente, y compris de l'annexe A.
<p>Immeubles existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> États des résultats des trois plus récents exercices pour la propriété visée. <input type="checkbox"/> Documents appropriés (contrats, plans, devis et rapport du consultant en coûts) confirmant le coûts des réparations éventuelles.
<p>Immeubles neufs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Étude de faisabilité ou analyse du marché, dans les cas où la demande et les prix exigés sur le marché ne peuvent pas être suffisamment justifiés par le prêteur ou l'emprunteur. <input type="checkbox"/> Copies de tous les contrats signés, si disponible. <input type="checkbox"/> *Documents à l'appui du budget de construction, notamment les plans, les devis et le rapport du consultant en coûts. <input type="checkbox"/> *Confirmation du zonage.
<p>Établissements de soins autorisés et résidences pour personnes âgées</p>	<p>Les cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Copies des ententes de service. <input type="checkbox"/> Copie des avis de décision ou d'autres lettres provenant des autorités provinciales ou territoriales pertinentes et confirmant que l'immeuble visé est conforme aux critères relatifs à la structure du bâtiment ou précisant les exigences qui ne sont pas respectées. Si l'immeuble n'est pas conforme à certains critères, il faut soumettre un plan visant à corriger la situation. <input type="checkbox"/> Copie des rapports d'inspection les plus récents produits par les autorités provinciales ou territoriales. <input type="checkbox"/> Copie du certificat le plus récent délivré par les autorités provinciales ou territoriales et de la lettre d'accompagnement. <input type="checkbox"/> Copie de la feuille de calcul ayant servi à établir le montant de la subvention versée à un établissement de soins de longue durée, ainsi que la preuve de l'approbation accordée par les autorités provinciales ou territoriales. <input type="checkbox"/> *Copie des conventions collectives ou, si les employés ne sont pas syndiqués, des informations concernant les relations entre l'employeur et les employés ainsi qu'une comparaison des taux de rémunération par rapport à ceux en vigueur dans les établissements où les employés sont syndiqués.