Solutions de la **SCHL** pour le logement

Canada

SCHL CMHC

SOLUTIONS DE FINANCEMENT

- **Fonds de co-investissement**
- **Financement de construction de logements locatifs**

+

ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

- Assurance prêt hypothécaire pour les logements du marché
- APH Sélect

Critères de priorisation

Résidentes visées et résidents visés (population vulnérable)

5 logements ou places abordables ou plus

Financièrement viable

Abordabilité : degré et durée

Ressources en matière d'efficacité énergétique

Accès au transport en commun et aux commodités

Caractéristiques d'accessibilité

Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL)

Exigences relatives aux projets

Pour être admissible, vous devez vous associer à un ordre de gouvernement pour assurer la coordination des investissements.

Au moins 5 logements ou lits

Usage principalement résidentiel

Répondre aux exigences minimales en ce qui concerne : les partenariats, la viabilité financière, l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité.

Avantages du Fond National de Co-Investissement pour le logement

Prêts à faible taux d'intérêt

Période d'amortissement allant jusqu'à 50 ans

Prêts jusqu'à 95% des coûts

Coefficient de couverture de dette minimale

Facteurs d’admissibilité minimaux

RÉSULTATS SOCIAUX

- Viabilité financière
- Abordabilité
- Efficacité énergétique
- Accessibilité

Les emprunteurs doivent démontrer leur
engagement envers l’abordabilité des logements pendant au moins 20 ans
à compter de la première occupation suivant le prêt de la SCHL.

Impacts recherchés du FNCIL

Abordable	
CONSTRUCTION	**RENOUVELLEMENT ET RÉPARATION**
30 % des logements doivent avoir un loyer inférieur à 80 % du loyer médian du marché durant au moins 20 ans.	30 % des logements doivent avoir un loyer inférieur à 80 % du loyer médian du marché durant au moins 20 ans.
Éfficacité Énergétique	
CONSTRUCTION	**RENOUVELLEMENT ET RÉPARATION**
Réduction d'au moins 25 % de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des immeubles par rapport aux codes nationaux du bâtiment et de l'énergie OU 15 % par rapport au code national de l'énergie pour les bâtiments 2017.	Réduction d'au moins 25 % de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des immeubles par rapport au rendement antérieur.
Accessible	
CONSTRUCTION	**RENOUVELLEMENT ET RÉPARATION**
20 % des logements du projet doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité, et les aires communes doivent être sans obstacles OU être de conception universelle.	20 % des logements du projet doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité, et les aires communes doivent être sans obstacles.

SCHL CMHC

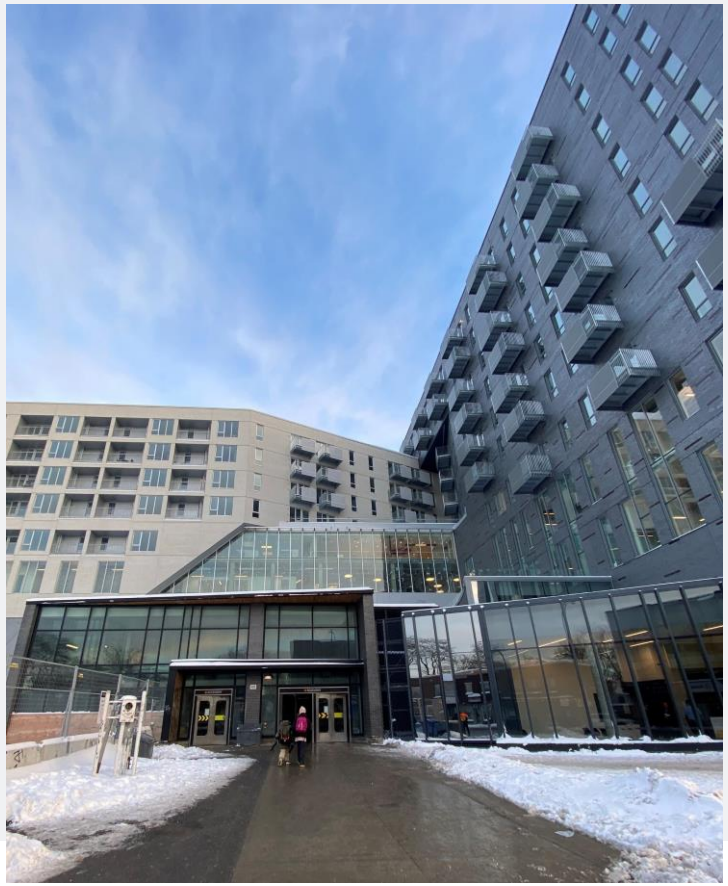
UTILE projet L'Ardoise Ste-Foy Québec

Nos projets immobiliers sont un moyen direct de faciliter l'accès au marché locatif à la population étudiante.

- Nouvelle construction
- Budget 35.67 millions
- Financement SCHL 31 millions
- 204 unités
- En partenariat avec Gouvernement du Québec (MAMH)
- 22% accessibilité
- 25% efficacité énergétique

Résidence des Ateliers à Montréal

L’ensemble résidentiel de 112 millions de dollars a pu être créé grâce aux gouvernements du Canada et du Québec et de la Ville de Montréal. Cet immeuble de 193 logements est unique en ce sens qu’il est construit directement au-dessus de la station de métro Rosemont, au centre-ville de Montréal. La résidence offre à sa clientèle âgée un emplacement dynamique dans un quartier sûr et accueillant pour les familles.



SHDM portfolio FNCIL (volet réparation)

Stratégie de rénovation du parc immobilier de la SHDM pour améliorer la sécurité et la qualité de vie des locataires, en lien avec nos valeurs d'abordabilité, d'accessibilité et de développement durable.

- Budget: 92 millions
- Financement SCHL 69 millions
- 4768 unités dans 395 édifices
- Partenaire Ville de Montréal
- Accessibilité 26.41%
- Efficacité énergétique 25%

Financement de la construction de logements locatifs (IFCLL)

Appartements locatifs

Encourager la construction d'ensembles d'appartements locatifs durables

Occupation générale dans des endroits où l'on a besoin d'un plus grand nombre de logements locatifs (densification)

Le prêt minimal est de 1 000 000$

Cela exclut les types de logements spécialisés, tels que les résidences pour personnes âgées, les ensembles de chambres individuelles
et les logements pour étudiantes et étudiants.

Les avantages

- Prêts à faible taux d’intérêt
- Période d’amortissement allant jusqu’à 50 ans
- Prêts jusqu’à 100 % des coûts
- Accès à l’assurance-prêt hypothécaire
- Pas de prime à payer

Facteurs d’admissibilité minimaux

RÉSULTATS SOCIAUX

- Viabilité financière
- Abordabilité
- Efficacité énergétique
- Accessibilité

Les personnes qui empruntent doivent démontrer leur **engagement envers l’abordabilité des logements pendant au moins 10 ans** à compter de la première occupation suivant le prêt de la SCHL.

Impacts recherchés

Abordabilté
NEUF **A:** Le loyer d'au moins 20 % des logements doit être inférieur à 30 % du revenu total médian des familles dans le secteur, et le revenu locatif résidentiel total doit être inférieur d'au moins 10 % au revenu résidentiel brut réalisable. **B:** La proposition a été approuvée dans le cadre d'un autre programme ou d'une autre initiative de logement abordable par n'importe quel ordre de gouvernement, comme des subventions d'immobilisations, des concessions municipales ou un processus de planification accéléré.
Éfficacité Énergétique
NEUF Les projets doivent réduire d'au moins 15 % la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre par rapport aux exigences des codes modèles du bâtiment applicables.
Accessibilité
NEUF Au moins 10 % des logements de l'ensemble doivent respecter ou dépasser les normes d'accessibilité établies par les codes locaux.

Domaine La Baie, Gatineau - Québec

Racine Vaudreuil – 81 logements et 2 commerces

Assurance prêt hypothécaire APH Sélect

Continuum du logement

L'APH Select est offerte pour la plupart des types de logements

Système de points

Produit novateur d’assurance Prêt hypothécaire

Axé sur l’abordabiltié, l’accessibilité et la compatibilité climatique

Abordabilité minimum
10 ans
20 ans, 30 points supplémentaires

Admissibilité

Minimum 5 logements
RPA 50 logements ou lits

Les espaces non résidentiels ne doivent pas excéder 30% de la superficie brute total ni 30% de la valeur d'emprunt total

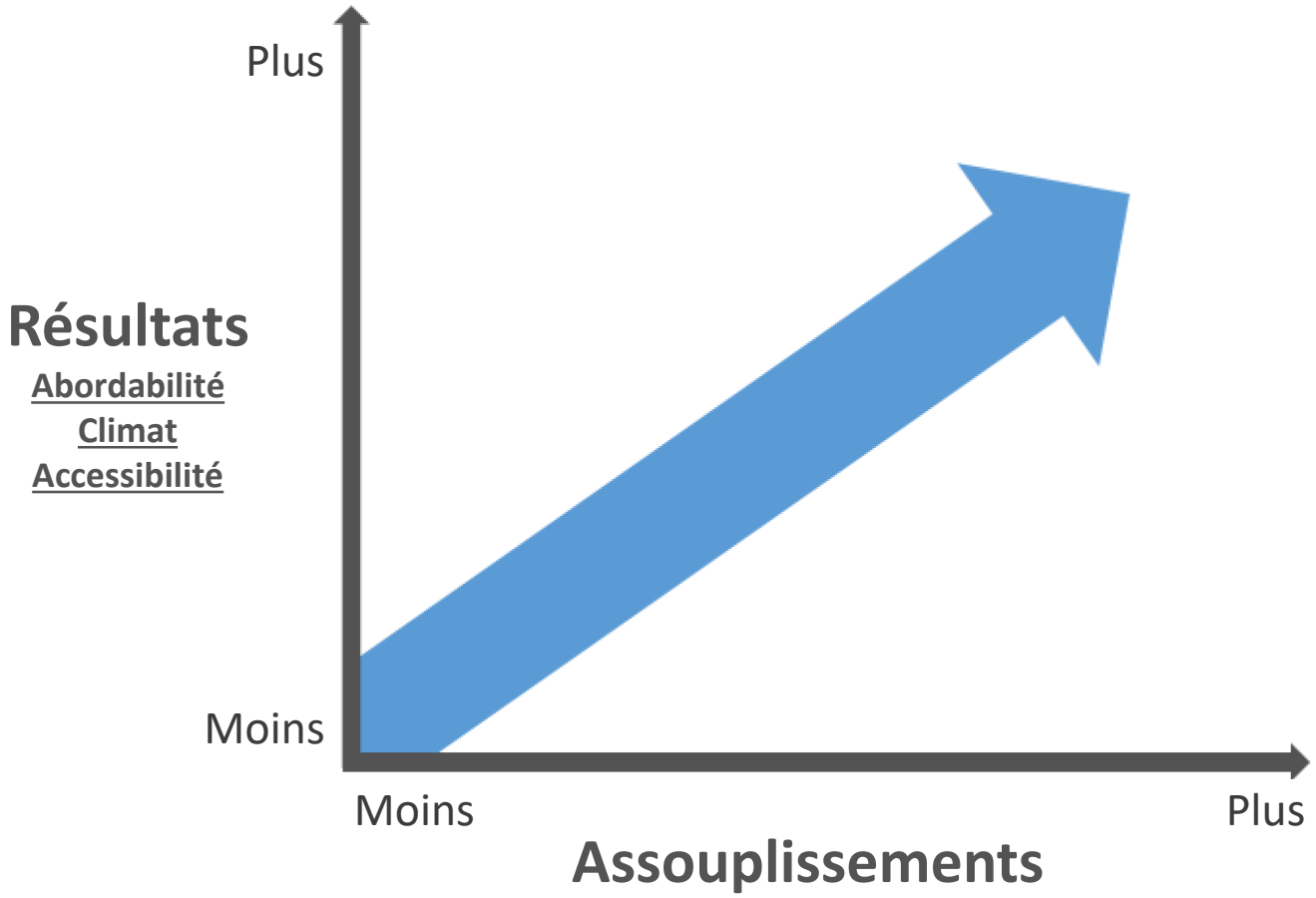
L'abordabilité est fondé sur le <u>revenu médian des locataires</u>

La soumission doit se faire par l'entremise d'un prêteur agréé

Note: Le projet ne doit pas faire l'objet d'aucune interdiction en vertu de la Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens

✓**Une propriété de cinq logements ou plus.**

✓**Plus de résultats, plus d'assouplissements.**



Avantages

Financement possible plus élevé

CCD plus bas

Primes d’assurance prêt hypothécaire réduites

Période d’amortissement prolongé

Construction

Immeubles neufs

Abordabilité – Niveaux des loyers (engagement d'abordabilité sur 10 ans*)			Efficacité énergétique et réduction des GES par rapport au CNÉB de 2017 / CNB de 2015			Accessibilité**	
10 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires	15 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires	25 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires	20 % au-dessus du code	25 % au-dessus du code	40 % au-dessus du code	15 % de logements accessibles	15 % de logements accessibles ET 85 % de logements adaptables ou de conception universelle
50 points	70 points	100 points	30 points	50 points	100 points	20 points	30 points

* Pour les emprunteurs qui prennent un engagement d'abordabilité de 20 ans, 30 points supplémentaires sont accordés.
** Les immeubles doivent être entièrement visitables (visitabilité selon la norme de l'Association canadienne de normalisation – CSA B651-18).

Assouplissements

Selon le nombre total de points :

	Prime	RPC	CCD*	Amortissement	Réalisation du revenu locatif	Recours	Réserve de remplacement
Minimum de 50 points	2,5 %	Jusqu'à 95 %	Minimum de 1,1	Jusqu'à 40 ans	Exonération	Recours	Discrétionnaire
Minimum de 70 points	2,0 %	Jusqu'à 95 %	Minimum de 1,1	Jusqu'à 45 ans	Exonération	Recours	Discrétionnaire
Minimum de 100 points	1,25 %	Jusqu'à 95 %	Minimum de 1,1	Jusqu'à 50 ans	Exonération	Recours limité	Discrétionnaire

* CCD minimum de 1,10 pour les logements locatifs ordinaires, de 1,20 pour les autres modèles d'hébergement et de 1,4 pour les espaces non résidentiels.
Il est possible de prendre des engagements en matière d'abordabilité, de climat et d'accessibilité pour les logements locatifs standards, les immeubles de chambres individuelles et les logements pour personnes âgées. Il n'est pas possible de prendre des engagements en matière d'abordabilité pour le logement des étudiants, mais il demeure possible de prendre des engagements en matière de climat et d'accessibilité pour ces ensembles.

Achat et refinancement

Immeubles existants

Abordabilité – Niveaux des loyers (engagement d'abordabilité sur 10 ans*)			Efficacité énergétique et réduction des gaz à effet de serre par rapport au rendement actuel			Accessibilité**	
40 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires	60 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires	80 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires	Réduction de 15 %	Réduction de 25 %	Réduction de 40 %	15 % de logements accessibles	15 % de logements accessibles ET 85 % de logements adaptables ou de conception universelle
50 points	70 points	100 points	30 points	50 points	100 points	20 points	30 points

* Pour les emprunteurs qui prennent un engagement d'abordabilité de 20 ans, 30 points supplémentaires sont accordés.
** Les immeubles doivent être entièrement visitables (visitabilité selon la norme de l'Association canadienne de normalisation – CSA B651-18).

Assouplissements

Selon le nombre total de points :

	Prime	RPV	CCD*	Amortissement	Recours	Réserve de remplacement
Minimum de 50 points	2,25 %	Jusqu'à 85 %	Minimum de 1,10	Jusqu'à 40 ans	Recours	Discrétionnaire
Minimum de 70 points	1,75 %	Jusqu'à 95 %	Minimum de 1,10	Jusqu'à 45 ans	Recours	Discrétionnaire
Minimum de 100 points	1,00 %	Jusqu'à 95 %	Minimum de 1,10	Jusqu'à 50 ans	Recours limité	Discrétionnaire

* CCD minimum de 1,10 pour les logements locatifs ordinaires, de 1,20 pour les autres modèles d'hébergement et de 1,4 pour les espaces non résidentiels.
Il est possible de prendre des engagements en matière d'abordabilité, de climat et d'accessibilité pour les logements locatifs standards, les immeubles de chambres individuelles et les logements pour personnes âgées. Il n'est pas possible de prendre des engagements en matière d'abordabilité pour le logement des étudiants, mais il demeure possible de prendre des engagements en matière de climat et d'accessibilité pour ces ensembles.

Guide sur la conception universelle

Ce guide concerne les immeubles collectifs neufs de faible, moyenne ou grande hauteur ayant des aires et des entrées communes et dont les logements sont sur 1 niveau.

Notre guide vise à :

•fournir une introduction pratique et non technique à la conception universelle pour les concepteurs, les constructeurs et les promoteurs d'immeubles résidentiels;

•susciter des idées sur la façon de concevoir et de construire des immeubles collectifs novateurs, inclusifs et abordables;

•montrer comment il est possible pour les gens de rester chez eux même quand leur situation change, et ce, sans rénovations coûteuses;

•souligner le concept d'adaptabilité afin que les logements puissent être facilement adaptés à l'évolution des besoins.

Bonnes pratiques pour les municipalités

La synergie des outils municipaux

Obstacles associés au développement de logements abordables

- Méconnaissance des besoins
- Devient un enjeu de plus en plus majeur
- Coûts élevés de réalisation
- Syndrome du “pas dans ma cour”
- Règlementation

Méconnaissance des besoins

- **Enjeu**
  - Méconnaissance des besoins en matière de logement abordable et solutions potentielles
- **Solutions**
  - Étudier les besoins et les options
  - **Transmettre l'information aux promoteurs et au public**
  - Mener les processus en public et consulter divers groupes communautaires et organismes
  - **Appel à projets pour des terrains ciblés (critères)**

Quelle piste de solution semble la plus intéressante pour votre municipalité?

Devient une priorité localement

- **Solutions**
  - **Se renseigner sur les besoins en habitation dans sa communauté**
  - Attitude positive des élues et élus envers les projets
  - **Créer un comité de concertation sur la question du logement**
  - Soutien dans les démarches auprès de diverses organisations
  - Lettre d’appui aux projets de logements abordables
  - Participation de membres du conseil municipal au sein d’un comité promoteur
  - **Mettre en oeuvre une politique de l’habitation et des plans d’action**

Pratique prometteuse :
Actions

Politique de l'habitation – Choisir Laval

Plan d'action qui vise à opérationnaliser l'action municipale sur la période 2020-2022 en déployant 68 actions, alignées sur les objectifs définis dans la politique d'habitation

Pratique prometteuse : *Engagement des élues et des élus*

Habitations St-Maxime à Sorel-Tracy

La présence d’un leadership collectif autour d’un projet communautaire d’habitation-famille a permis d’en faire une priorité à court terme

Pratique prometteuse:

Table de concertation

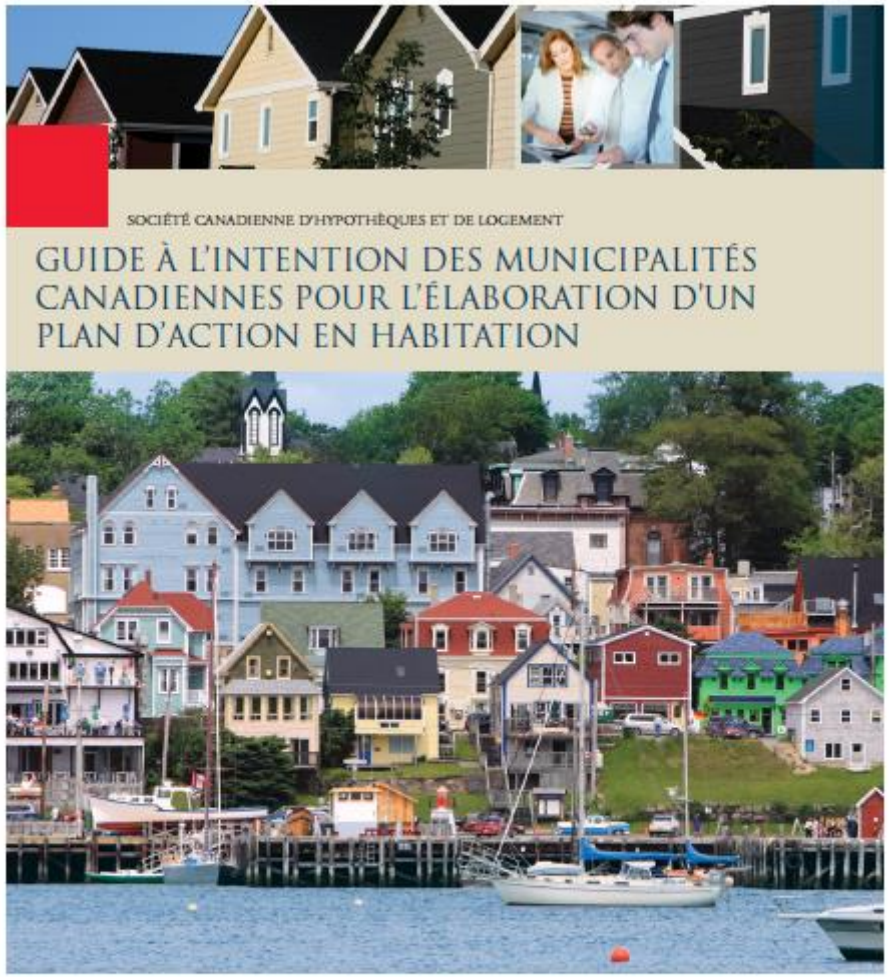
Comité de logement Terrebonne

Création d’un comité de concertation sur les questions de logement à l’initiative de la municipalité

Ressources :

Plan d'action en habitation :

Guide pour les Municipalités



Canada

SCHL CMHC

Coûts élevés de réalisation

- **Enjeu**
  - Coûts élevés de réalisation de projets (nettoyage des terrains contaminés, coûts de construction plus élevés, indemnisation des voisines et voisins et hausse des frais de financement)
- **Solutions**
  - **Examiner les processus d'approbation et les simplifier dans la mesure du possible**
  - **Financement direct**
  - Contribution de terrains
  - Exemptions
  - **Faire appel à des différents partenaires pour contribuer**
  - **Profiter des programmes gouvernementaux pour financer une partie des coûts**

Financement direct

Outils disponibles pour financer le logement abordable

- Fonds pour le logement
- Contributions directes/subventions
- Prêts, garantie de prêts
- Réalisation de travaux d'infrastructures
- Partenariat public-privé
- Acquisition par la municipalité d'un terrain lors de la vente pour non-paiement de taxes
- Décontamination d'un terrain cédé
- Contribution à l'aménagement paysager

Pratique prometteuse :

Programme en habitation

Programme Habitation durable

La Ville de Victoriaville a développé un programme d'incitatifs financiers pour promouvoir le développement responsable et novateur de l'habitat et favoriser la création de logements accessibles et durables sur son territoire.

13 municipalités au Québec ont adopté le programme.

Contributions de terrains

Utiliser des terrains excédentaires pour des logements abordables

- Inventaire des terrains et immeubles propices à l'aménagement de logements abordables
- Dons de terrains
- Louer des terrains à un tarif inférieur au tarif du marché
- Constitution de réserves foncières
- Usage temporaire de terrains municipaux
- Fiducies foncières communautaires

Exemptions/Renonciations

Renoncer à des revenus en échange du développement de logements abordables

- Crédits/exemptions de taxes
- Renonciation ou réduction de frais de permis
- Rénonciation de frais pour dérogations ou modification de zonage

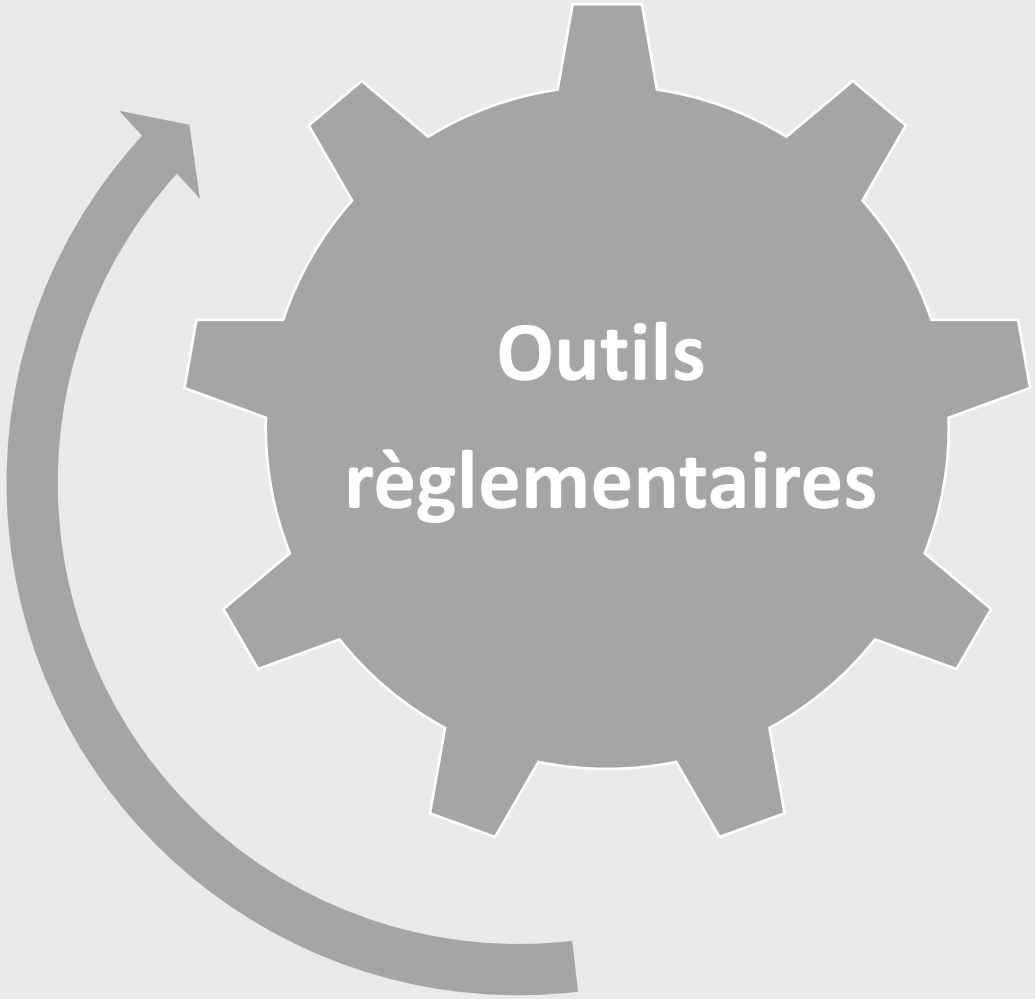
Syndrome du “pas dans ma cour”

- **Enjeu**
  - Opposition de résidents au développement de logements abordables
- **Solutions**
  - Mobiliser le voisinage, le faire participer à la planification
  - Souligner les avantages d’une collectivité diversifiée
  - Envisager la médiation par des tiers

Règlementation

- **Enjeu**
  - Questions de règlementation – codes et politiques qui limitent l’utilisation, la densité, etc.

- **Solutions**
  - Mettre à jour les règlements pour inclure des exigences de logements abordables
  - Intégrer des règlements habilitants pour l’habitation abordable
  - Fournir une réglementation permettant de protéger les logements abordables existants



Règlements habilitants

Éliminer les obstacles pour faciliter le logement abordable

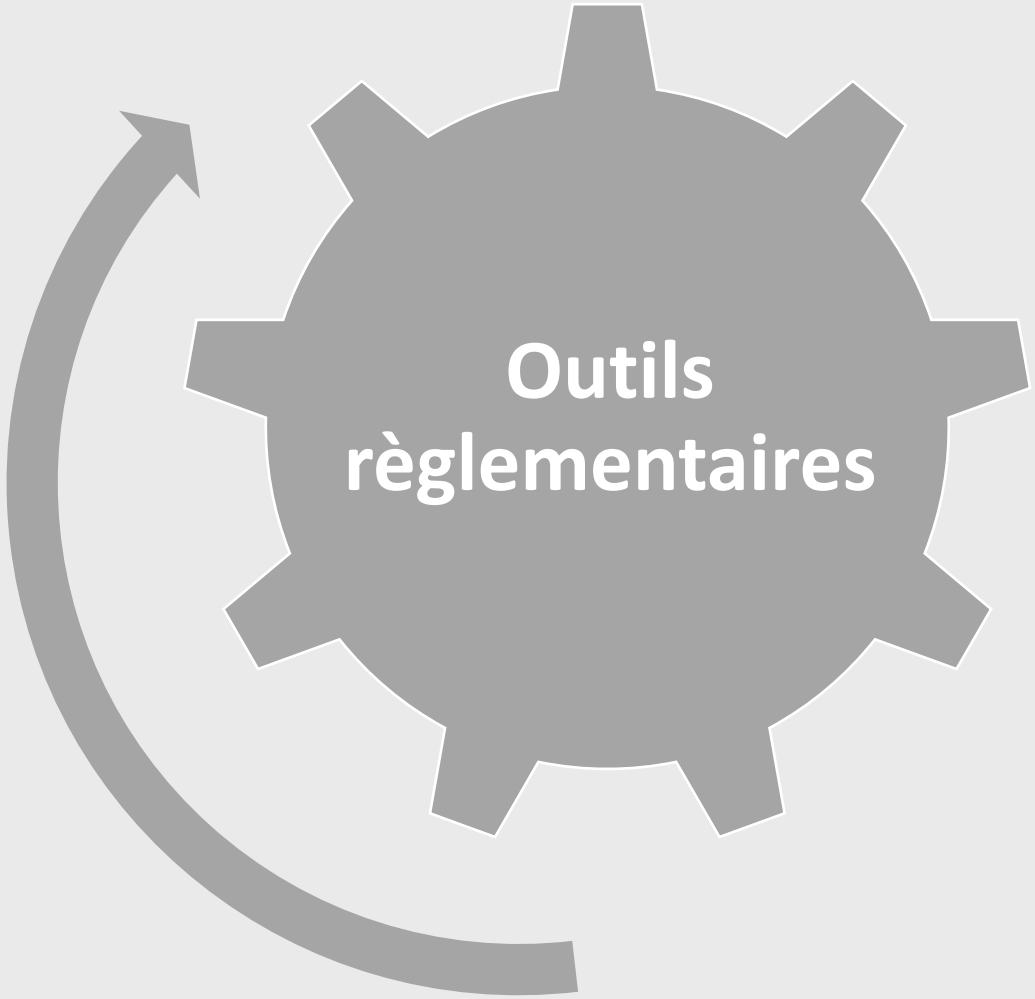
- Règlement de zonage flexible
- Unités d'habitation accessoires
- Normes de développement permissif
- Zones à usage mixte
- La collaboration des services municipaux pour les arrimages administratifs et réglementaires

Pratique prometteuse :

Unités d'habitation accessoires

Règlement de zonage flexible de la Ville de Sainte-Catherine

Assouplit les dispositions réglementaires afin de favoriser l'aménagement d'un logement additionnel dans les habitations unifamiliales isolées.



Règlements de protection

Préserver les logements abordables que vous avez déjà

- Protection des locataires et déplacement
- Protection du parc de logements abordables
- Taxe sur les logements inoccupés
- Règlement de construction/innocupation/abandon
- Réglementer les locations à court terme
- Droit de préemption
- Moratoire sur les conversions
- Règlement relatif à l'encadrement de la conversion d'un immeuble locatif en copropriété divise

Ressources :

Boîte à outils pour les municipalités

Plan directeur officiel

Outils stratégiques

Stratégie sur le logement
- Échanges avec les parties prenantes
- Détermination des besoins en matière de logement de la collectivité
- Établissement de cibles
- Définition des actions à poser
- Harmonisation avec d'autres programmes

Plans d'aménagement du territoire/plans secondaires
- Plans d'infrastructure et de transport
- Plans d'améliorations et de réaménagement communautaires
- Plans de voisinage secondaire
- Plans structuraux des quartiers
- Plans d'aménagement axés sur le transport en commun

Défense des intérêts
- Collaboration avec d'autres ordres de gouvernement
- Progression des objectifs communautaires
- Soutien d'une politique fondée sur des données probantes

Outils financiers

Financement direct
- Offre directe de logements abordables
- Fonds pour le logement
- Contributions directes/subventions
- Prêts, prêts-subventions, garanties de prêts
- Banque d'aide au loyer
- Ententes relatives à des immobilisations municipales
- Subventions provenant des intérêts accumulés dans les comptes séquestres immobiliers
- Partenariats publics-privés

Contributions sous forme de terrains
- Dons de terrains ou d'installations
- Baux fonciers inférieurs au tarif du marché
- Utilisation temporaire de terrains appartenant à la Ville
- Localisation partagée avec des commodités communautaires
- Fiducies foncières communautaires
- Constitution de réserves foncières

Exemptions/exonérations
- Crédits d'impôt/exonérations fiscales
- Financement par surcroît d'impôts
- Exonération ou réduction des droits et frais d'aménagement

Outils réglementaires

Règlements habilitants
- Règlements de zonage souples
- Augmentation de la densité des logements grâce aux aménagements intercalaires
- Logements accessoires
- Réduction de la taille minimale des logements
- Normes d'aménagement souples (p. ex., stationnement)
- Zonage « à la hausse »/zonage préliminaire
- Zonage fondé sur la forme

Règlements incitatifs
- Ententes sur les retombées locales
- Zonage inclusif
- Primes de densité
- Simplification du processus de demande
- Initiatives de lutte contre le syndrome du « pas dans ma cour »

Règlements protecteurs
- Politiques de remplacement
- Protection et déplacement des locataires
- Protections pour les logements locatifs abordables
- Taxe d'inoccupation
- Règlements de construction et règlements concernant les immeubles vacants/abandonnés
- Base de données sur les normes relatives aux immeubles locatifs
- Droit de premier refus
- Zonage des logements locatifs résidentiels
- Réglementation des logements locatifs à court terme

Nom : Lydia Tetyczka

Titre : Spécialiste en logements abordables

Courriel : ltetyczk@cmhc-schl.gc.ca

Téléphone: 514-317-9642

Questions?