

Renouvellement des Ententes d'Opérations et Processus de Rénovations

**Société d'Habitation du Nouveau-Brunswick
et
Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement**

Mai 2023



Canada



Extension de l'accord d'exploitation

- Accès aux services techniques.
- Accès au financement pour les réparations - ce financement provincial pourrait être partagé avec d'autres programmes tels qu'Énergie NB ou un co-investissement de la SCHL, de la Fédération des municipalités, etc.
- Défense des intérêts et liaison avec d'autres bailleurs de fonds et d'autres ministères.
- Conseils pour protéger et maintenir le projet viable et abordable.
- Exemption de la portion provinciale de l'impôt foncier, sans renouvellement annuel.

Pouvez-vous faire plus pour aider notre secteur vulnérable ?

Loyers basés sur les revenus des locataires pour les groupes SBL Pré-78 et Pré-86

- La SHNB peut fournir des modèles de lettres pour approcher discrètement les locataires, ainsi que des outils de calcul.
- Mise en place d'un fonds de subvention pour apporter un soutien.
- Possibilité d'obtenir une désignation municipale si cela concerne plus de 10 % des logements. Obtenir un rabais de 50 % sur la taxe pour les réparations effectuées dans les logements soumis au contrôle du revenu.

Exonération de l'impôt foncier provincial

4,98 M \$ en 2023

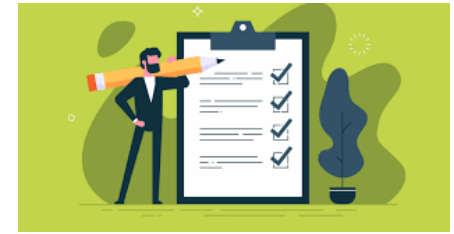
Les projets de logements sans but lucratif et de logements coopératifs ont la possibilité de continuer à bénéficier de l'exonération.

- Confirmation du statut d'organisme à but non lucratif
- États financiers annuels vérifiés
- Attestation que des loyers abordables sont pratiqués soit en testant les revenus, soit en restant en dessous des loyers médians du marché
- Clause de dissolution
- **Renouvellement annuel nécessaire, sauf en cas d'accord d'exploitation ou d'extension**

Meilleures Pratiques

- Respecter les règles et les lignes directrices du Tribunal des baux d'habitation.
- Demander des justificatifs de revenus à tous les nouveaux locataires (inclure ces exigences dans le contrat de bail).
- Tenir à jour les rapports financiers et les budgets et suivre les lignes directrices relatives à la réserve de remplacement.
- **Vous ne savez pas quoi faire ? - Adressez-vous à votre agent de programme régional. Il/Elle peut vous aider !**

Votre responsabilité



- **Maintenir les immeubles en bon état**
- **Plans d'évacuations et d'urgence**
- **Inspection annuelle des immeubles et des appartements**
- **Développer un plan d'action de la réserve de remplacement sur 10 ans**

Comment développer un plan de la réserve de remplacement?



- Faire une liste / inventaire des composants de l'édifice
- Les grouper par catégorie
- Inspection et évaluation
- Estimation des coûts
- Prioriser et réviser
- Planifier dans le temps

Quand nous appeler?



- **SBL (Sans But Lucratif)** envoie une demande à l'**AGENT DE PORTEFEUILLE (DS AGENT)** du **Développement social** pour demander une inspection si le besoin est justifié
- Un **INSPECTEUR** ira sur les lieux et fournira un rapport contenant le sommaire des éléments à réparer (par degré de priorité)

si des urgences et/ou travaux majeurs sont identifiés

si le SBL a suffisamment de fonds dans la réserve de remplacement



DS AGENT partage les recommandations avec le **SBL** sur les éléments couverts par la réserve de remplacement.

sinon



DS AGENT envoie la demande de financement additionnel au **BUREAU CENTRAL**

Si le budget le permet



- Rencontre **INSPECTEUR** et **SBL** pour décider la liste des réparations
- Préparation de l'appel d'offres par l'**INSPECTEUR**
- Révision des devis par l'**INSPECTEUR**
- Approbation requise par le **BUREAU CENTRAL**
- Une fois approuvée, Rencontre sur place pour la signature des documents
- Début des travaux
- À chaque réception de facture, visite sur place de l'**INSPECTEUR**
- Si l'**INSPECTEUR** est satisfait, un dépôt direct est envoyé au **SBL** pour payer le contracteur

Sinon



Exploration des partages de coûts avec d'autres partenaires tels que la SCHL

Processus de Révovation – Développement Social (DS) et SCHL



- Rencontre DS et SCHL pour déterminer l'éligibilité au programme
-
- DS et la SCHL initie l'application en accord avec la SBL
- DS (Inspecteur) va chercher les devis pour les différents rapports requis par la SCHL, dépendant de la nature des rénovations tels que l'évaluation de la condition de l'edifice, l'étude de la réserve de remplacement, les évaluations énergétiques, les évaluations environnementales, etc..
- DS partage ses recommandations sur les compagnies retenues pour les différents rapports
- Entente sur la description du rôle de l'équipe autour du projet et les éléments de capital à rénover
- Complétion de l'évaluation de la viabilité financière ainsi que les documents requis pour l'application de Co-Investissement
- Lettre d'intention venant de la SCHL
- Entente de financement de la SCHL
- Début des travaux
- Visites régulières des équipes techniques sur place

À tout moment, si le contracteur a des questions ou inquiétudes, celles-ci doivent être adressées en premier par l'inspecteur

L'importance de la réparation et de la rénovation

**Cibles de la
Stratégie
nationale sur
le logement**



125 000 nouveaux logements créés



300 000 logements existants réparés

Programmes pour la réparation de logements abordables et communautaires existants

✓ **Financement initial et de préservation**



Les projets de réparation sont maintenant admissibles

✓ **Fonds national de co-investissement**



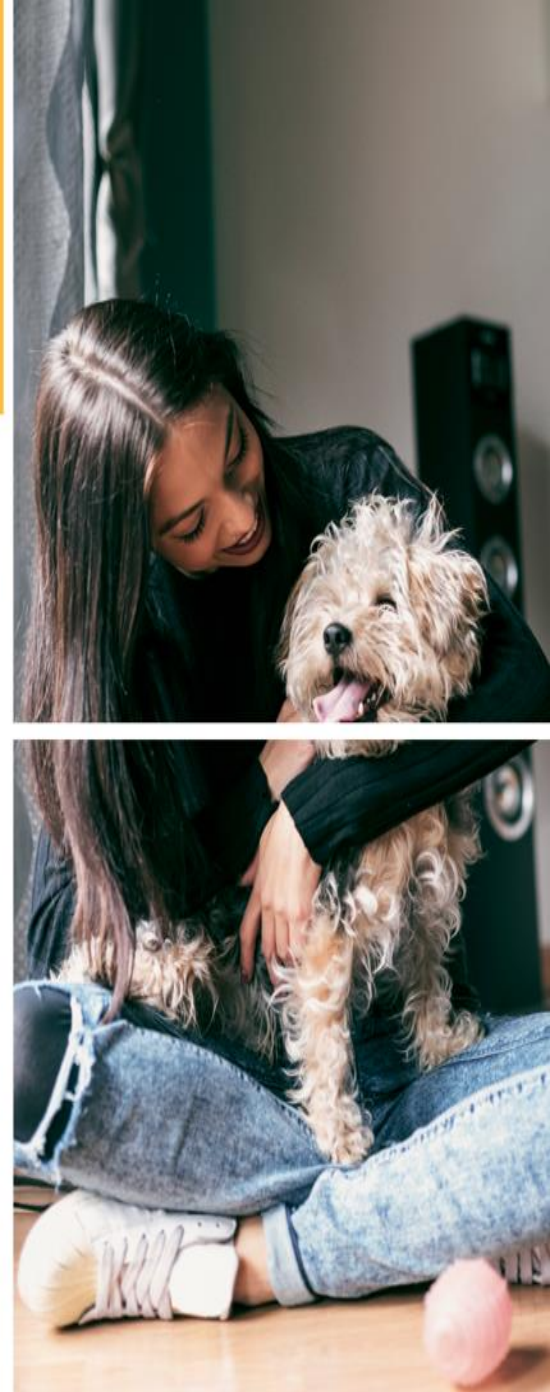
Application plus rapide de «contribution seulement» et assouplissements

✓ **Assurance prêt hypothécaire Select**



Incentifs basés sur le niveau d'engagement envers l'abordabilité, l'accessibilité et la compatibilité climatique

Financement initial et de préservation



Aperçu programme Préservation

Aide à couvrir les coûts de planification et de préparation

- Rapport sur l'état du bâtiment
- Planification de la réserve de remplacement d'immobilisations
- Analyse de la viabilité d'exploitation
- Une évaluation des conversions effectuées pour tenir compte de l'âge des occupants
- Une évaluation énergétique

Contributions non-remboursables

— et/ou —

Prêts sans intérêt



**Financement initial –
Volet réparation**

Une contribution allant jusqu'à 150 k\$ et/ou un prêt sans intérêt jusqu'à 350 k\$

Financement préservation

Jusqu'à 50 k\$ par ensemble de logement communautaire.
Selon les résultats, contribution pouvant atteindre 75 k\$ pourrait être possible.

Fonds national de co-investissement pour le logement – volet Réparation



Fonds national de co-investissement pour le logement

Exigences minimales

Partenariats

Financement
fédéral et
investissements
d'autres
partenaires

Abordabilité

30 % des
logements ont un
loyer <80 % des
loyers médians
du marché
pendant 20 ans

Efficacité énergétique

Réduction de
25% de la
consommation
d'énergie et des
émissions de gaz
à effet de serre

Accessibilité

20 % des logements
respectent/
dépassent normes
d'accessibilité et
aires communes
sans obstacles

Assouplissements des critères d'accessibilité et d'efficacité énergétique



- ✓ Projets à petite échelle
- ✓ Réparations urgentes
- ✓ Logement rural et nordique
- ✓ Maisons d'hébergement, logements de transition et logements avec services de soutien

Que sont des réparations urgentes:

Nécessaire pour protéger la santé et la sécurité des occupants

et/ou

Prévenir la détérioration de l'immeuble et la perte d'unités

Deux options – Comparaison du prêt remboursable et de la contribution seulement

	Volet Prêts remboursables	NEUF Volet Contribution seulement
But	Le proposant a besoin d'un financement important et peut soutenir un prêt	Le proposant a la majorité des sources de financement et a besoin d'un complément
Rôle de la SCHL	Prêteur principal typique	Bailleur de fonds minoritaire
Financement	Prêt + possibilité de remise incitative	Contributions seulement
Quand présenter une demande	Dans les 12 mois avant le début de la construction	Dans les 6 mois avant le début de la construction
Éligibilité	Tous les partenaires sont les bienvenus	OSBL, logement communautaire, coopératives, gouvernements provinciaux - territoriaux - autochtones - administrations municipales
Sécurité	Hypothèque enregistrée pour 120 % du financement total	Pas de sécurité

Deux options – Comparaison du prêt remboursable et de la contribution seulement

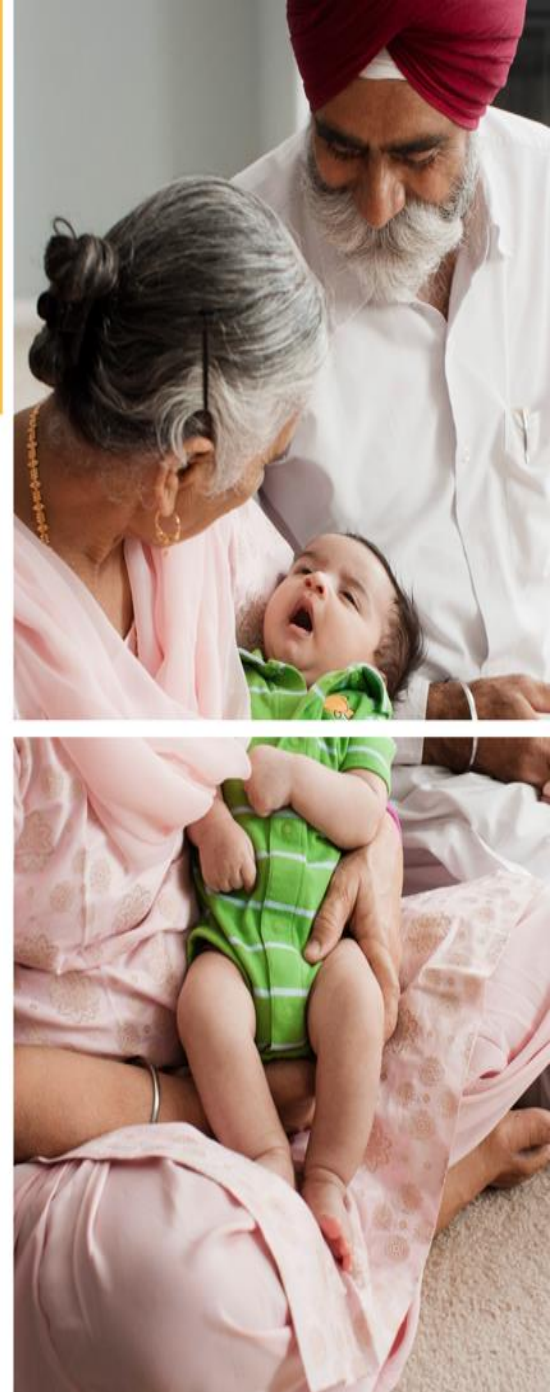
Présenter une demande de prêt remboursable	Présenter une demande d'une contribution seulement
<ul style="list-style-type: none">✓ Lorsque vous avez besoin d'une plus grande somme d'argent.✓ Ce prêt offre des conditions à long terme à faible taux d'intérêt et est remboursé selon un calendrier mensuel au cours d'une période donnée.✓ Vous pouvez également être admissible à une remise (non remboursable).	<ul style="list-style-type: none">✓ Lorsque vous avez besoin d'un complément pour combler les déficits de financement.✓ Les contributions ne sont pas remboursables.

Deux options – Comparaison du prêt remboursable et de la contribution seulement

Prêt remboursable offre :	Contribution seulement offre :
<ul style="list-style-type: none">✓ 95 % du ratio prêt-coût, sous réserve de viabilité✓ Ratio de couverture de la dette de 1,0 dans l'ensemble (1,4 non résidentiel)✓ Jusqu'à 10 % de prêt-subvention✓ Durée de 10 ans renouvelable✓ Le taux d'intérêt est fixé pendant 10 ans à compter de la première avance✓ Période d'amortissement pouvant aller jusqu'à 40 ans	<ul style="list-style-type: none">✓ Montant fixe par unité variant de 15 000 \$ à 30 000 \$ (réparation)✓ Contribution non garantie <div data-bbox="1045 676 1721 1150"><p>Rappel : maximum jusqu'à 40% des coûts totaux</p></div>

APH Select pour immeubles collectifs de la SCHL

Assurance prêt hypothécaire



Propriétés existantes

Propriétés existantes

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 B651-2018).

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.



Pour questions ou
information :

Jeremy Tessier

Relations externes et développement de projets

jtessier@cmhc-schl.gc.ca



schl.ca





Merci!

Période de questions



chezsoidabord.ca