

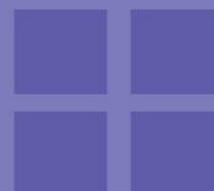


**CSII**

Capital Social  
d'Investissement  
Immobilier

# Guide du demandeur

Votre guide de demande de financement  
auprès du Capital social d'investissement  
immobilier





# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. Accueil et introduction .....</b>	<b>4</b>
Comment utiliser ce guide.....	5
<b>2. À propos de l'offre de financement .....</b>	<b>6</b>
2.1 Admissibilité des demandeurs.....	6
2.2 Admissibilité des projets .....	6
2.2.1 Favoriser l'offre de logements à vocation familiale .....	6
2.2.2 Contribution du milieu* .....	6
2.2.3 Une vocation principalement résidentielle.....	7
2.2.4 Respect des critères du formulaire d'évaluation de projet* .....	7
2.2.5 Critère d'abordabilité* .....	9
2.2.6 Montant maximum de prêt.....	9
2.2.7 Des projections financières complètes.....	9
2.2.8 Bilan social et antécédents.....	10
2.2.9 Lutte contre la criminalité .....	10
2.3 Modalités des prêts .....	10
2.3.1 La tranche marché* .....	12
2.3.2 La tranche capital patient* .....	13
2.3.3 La tranche intérimaire.....	16
2.3.4 Remboursement anticipé .....	17
2.4 Frais de gestion.....	17
2.4.1 Frais de gestion initiaux.....	17
2.4.2 Frais de suivi annuel .....	17
<b>3. Processus de demande .....</b>	<b>18</b>
3.1 Que doit contenir la demande de financement? .....	18
3.2 Quand présenter une demande .....	22
3.3 Processus d'examen et de financement .....	23
3.3.1 Étape 1 : Pré-analyse avec votre contact AGRTQ.....	23
3.3.2 Étape 2 : Envoi de la documentation.....	23
3.3.3 Étape 3 : Envoi de la demande complète et vérification.....	23
3.3.4 Étape 4 : Examen de la demande par l'AGRTQ .....	23
3.3.5 Étape 5 : Examen par les prêteurs.....	24
3.3.6 Étape 6 : Approbation du financement .....	24

3.3.7	Étape 7 : Préparation et signature de la documentation légale .....	24
3.3.8	Étape 8 : Déboursement du financement.....	24
3.4	Délais de traitement .....	24
<b>4.</b>	<b>Instructions pour la présentation d'une demande .....</b>	<b>26</b>
4.1	Fiche technique.....	26
4.2	Confirmation de vérification de projet* .....	26
4.3	Formulaire d'évaluation de projet* .....	27
4.3.1	Onglet « Liste de documents ».....	27
4.3.2	Onglet « Informations de base » .....	27
4.3.3	Onglet « Onglet CSII/Immosocial - Immeubles et loyers».....	27
4.3.4	Onglet « source de financement » .....	28
4.3.5	Onglet « CAPEX ».....	29
4.3.6	Onglet « OPEX ».....	29
4.3.7	Onglet « OPEX-Projections 15 ans ».....	30
4.3.8	Onglet « Objectifs sociaux ».....	30
4.3.9	Onglet « Amélioration énergétique ».....	31
4.3.10	Onglet « Calculateur Chauffez vert » .....	31
4.3.11	Onglet « Détail des baux-Reno» .....	31
4.3.12	Onglet « Réserve de rempli. – Réno » .....	31
4.3.13	Onglet « Augmentation série 2 -Reno ».....	31
4.3.14	Onglet « Paramètre » .....	32
4.3.15	Onglet « Résumé » .....	32
4.3.16	Onglet « Évolution des baux » .....	32
4.3.17	Onglet « Analyse de sensibilité » .....	33
4.4	Modèle de résolution de l'organisme .....	33
4.5	Vérification des antécédents criminels.....	33
4.6	Liste des soumissionnaires .....	33
<b>5.</b>	<b>Engagements du demandeur .....</b>	<b>34</b>
5.1	Préserver l'affectation sociale ou communautaire du projet.....	34
5.2	Suivi des travaux et des engagements .....	34
5.2.1	Durant la période des travaux .....	34
5.2.2	Après l'achèvement des travaux .....	35
5.3	Informations financières .....	35
5.4	Fonds de réserve .....	36
5.5	Respect des garanties de financement du projet .....	36
5.6	Respect de l'équilibre financier .....	36
5.7	Maximiser la valeur résiduelle de l'immeuble .....	36
5.8	Délégation de gestion forcée .....	37

5.9	Suivi des bilans sociaux et lutte contre la criminalité.....	37
<b>6.</b>	<b>Comment soumettre votre demande.....</b>	<b>38</b>
6.1	Organisez vos pièces justificatives .....	38
6.2	Prêt à soumettre votre demande? .....	38
<b>7.</b>	<b>Annexes et documents modèles.....</b>	<b>40</b>



# 1. ACCUEIL ET INTRODUCTION

Doté de 151 millions de dollars, le Capital social d'investissement immobilier (CSII) est le plus gros fonds privé d'investissement dédié à l'habitation communautaire au Québec. Une innovation sans précédent, sous la gestion de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).

Cet outil doit permettre de contribuer à la création d'au moins 1 500 unités de logements abordables au Québec en offrant des prêts à des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif et des offices d'habitation partout au Québec.

Ces prêts sont réalisés à un coût inférieur à celui du marché et servent à financer la construction de projets de logements locatifs abordables, ou l'acquisition d'immeubles en vue de réaliser des travaux de rénovation et de les rendre disponibles pour le marché locatif abordable.

Le CSII est un outil mis en place par différents partenaires financiers, tous réunis pour améliorer l'offre de logements abordables:



Canada



## Objectifs :

- ▮ Maintenir et accroître l'offre de logements abordables au Québec.
- ▮ Investir pour l'acquisition et la rénovation d'immeubles à vocation sociale et communautaire, proposant des logements abordables et familiaux, partout au Québec.
- ▮ Assurer la rénovation des bâtiments et des logements, sans déplacer les locataires.
- ▮ Permettre d'intégrer des critères novateurs pour la rénovation de logements abordables, comme la performance écoénergétique des bâtiments et l'accessibilité, en fonction des clientèles ciblées.
- ▮ Offrir un financement à hauteur de 80 % des coûts du projet (acquisition et rénovation ou construction).
- ▮ Permettre un coût de financement inférieur au coût du marché.
- ▮ Capitaliser sur l'expertise de l'AGRTQ qui est le gestionnaire du fonds, afin de répondre aux besoins actuels des ménages à faible et modeste revenu.

À compter de son lancement à l'automne 2021, le CSII est en place pour une durée de **7 ans**.

## COMMENT UTILISER CE GUIDE

Ce document décrit tout ce que vous devez savoir sur le financement dans le cadre du Capital social d'investissement immobilier. Il contient des instructions détaillées sur la façon de présenter une demande, y compris des conseils pour remplir une demande de financement.

Au cours de votre lecture, vous retrouverez des pictogrammes afin de vous aider dans votre compréhension :



Fait référence à une annexe



Indique l'existence d'un document modèle disponible sur [csiiquebec.ca](http://csiiquebec.ca)

L'annexe 4 est un glossaire vous permettant de retrouver les définitions des principaux termes utilisés dans le guide. Les mots qui y sont référencés seront suivis dans ce guide d'un astérisque (\*).

Pour toute question sur la façon de présenter une demande, veuillez communiquer avec un analyste financier de l'AGRTQ par courriel à l'adresse [csii@agrtq.qc.ca](mailto:csii@agrtq.qc.ca) ou par téléphone en composant le (514) 849-8547 ou sans frais le 1 (888) 849-8547, poste 24.

Martin Comeau, directeur de l'investissement de l'AGRTQ, se fera un plaisir de vous renseigner.

# 2. À PROPOS DE L'OFFRE DE FINANCEMENT

## 2.1 ADMISSIBILITÉ DES DEMANDEURS

Les organismes suivants sont admissibles au financement dans le cadre du CSII :

- › les coopératives d'habitation;
- › les organismes à but non lucratif;
- › les offices d'habitation.

En plus d'offrir des logements à loyers abordables, un projet de logements communautaires apporte aussi une dynamisation de l'immeuble et du quartier. C'est pourquoi le CSII demande à ses futurs emprunteurs d'être bien ancrés dans leur milieu.

Lors du dépôt de sa demande, le demandeur doit démontrer sa capacité à réaliser et à gérer un projet immobilier. Si ce n'est pas le cas, il doit être accompagné par un organisme reconnu par l'AGRTQ comme ayant cette compétence.

## 2.2 ADMISSIBILITÉ DES PROJETS

L'ensemble des conditions énoncées ci-dessous doit être respecté afin de bénéficier d'un prêt du CSII.

### 2.2.1 Favoriser l'offre de logements à vocation familiale

Le CSII entend contribuer à favoriser l'offre de logements familiaux abordables. En ce sens, les projets proposant une proportion d'unités de deux chambres et plus, avec un processus d'attribution préférentiel de ceux-ci aux familles, se verront priorisés.

Il n'est toutefois pas fixé de minimum de proportion de logements familiaux à atteindre pour chaque projet, ceux-ci peuvent n'en représenter qu'une partie (dépendamment de la nature du projet, celui-ci pourrait aussi ne pas s'adresser aux familles).

### 2.2.2 Contribution du milieu\*

Chaque projet doit obtenir une contribution d'une ou plusieurs communautés autochtones, une municipalité, ou toute autre entité. Cette contribution peut prendre la forme d'un autofinancement de la part des emprunteurs.

La contribution du milieu\* doit représenter au minimum 20 % des coûts de réalisation\* du projet. Additionnée au prêt, elle ne doit pas dépasser la totalité des coûts de réalisation\*.

Une contribution\* peut être :

- un prêt sans intérêt;
- une subvention;
- un don;
- un apport en équité\*;
- tout autre moyen permettant de réduire les coûts de réalisation\* du projet, garanti ou non, et subordonné aux prêts.



Les coûts de réalisation\* comprennent :

- l'ensemble des coûts pour l'acquisition;
- les coûts des travaux de rénovation, de transformation-recyclage ou de construction;
- les frais connexes : frais de pré-développement et de développement, frais juridiques, honoraires professionnels, financement temporaire (autre que le prêt CSII);
- les coûts d'acquisition de mobilier ou d'équipement nécessaires à l'exploitation;
- toutes les taxes applicables, incluant les taxes de vente (moins les déductions ou remboursements de taxes applicables);
- les frais de gestion CSII initiaux.



Les coûts de réalisation\* NE comprennent PAS les frais financiers découlant du prêt.

### 2.2.3 Une vocation principalement résidentielle

La superficie utilisée pour une autre vocation que le résidentiel ne doit pas dépasser **20% de la superficie totale**.

### 2.2.4 Respect des critères du formulaire d'évaluation de projet\*

Chaque projet se doit de respecter les critères suivants correspondant à ceux demandés par la SCHL pour son Fonds d'innovation pour le logement social :

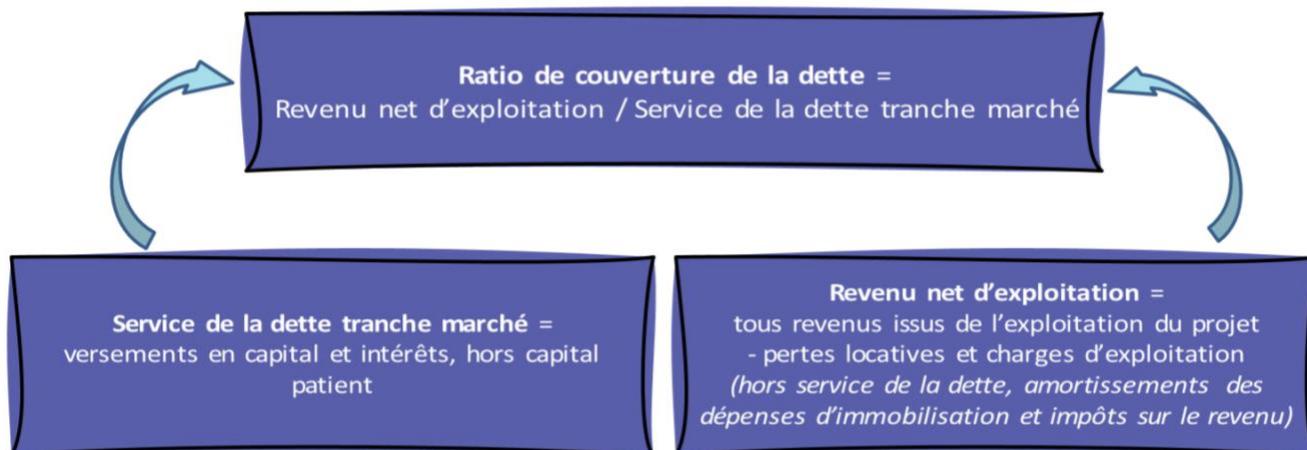
- Présenter, à la fin du projet, un minimum de cinq logements répondant au **critère d'abordabilité\*** (voir section 2.2.5 sur le critère d'abordabilité\*).

- ▶ **Demeurer viable dans sa globalité** malgré la réduction ou l'élimination des subventions gouvernementales non liées aux locataires.
- ▶ Respecter les **critères environnementaux** suivants :
  - Pour une construction neuve : le projet doit assurer une consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre d'au moins **10 % inférieures** à celles de projets semblables construits conformément au Code national de l'énergie pour les bâtiments (2015).
  - Pour un projet de rénovation, assurer une **augmentation d'au moins 10 % de l'efficacité énergétique et une réduction d'au moins 10 % de l'émission des gaz à effet de serre**, en comparaison de la performance des projets visés avant les rénovations.

Dans tous les cas, l'atteinte de ces cibles doit être démontrée par un rapport de modélisation de la consommation d'énergie préparé par un consultant qualifié.



- ▶ Contenir au moins **10 %** de logements satisfaisant aux exigences minimales en matière **d'accessibilité** établies à l'annexe 1 du présent guide.
- ▶ Avoir accès aux **transports en commun** à une distance maximale de 1 000 mètres.  
Exceptions :
  - projet se situant dans une municipalité n'offrant pas de transports en commun;
  - sur dérogation, des projets où ce critère ne peut être respecté pourront être acceptés.
- ▶ Présenter un **Ratio de couverture de la dette\* minimal égal à 1**.



Notez que l'emprunteur **ne sera pas admissible à présenter une demande de financement supplémentaire de la SCHL** à l'égard de son projet de logements locatifs pour lequel il a conclu un prêt CSII.

## 2.2.5 Critère d'abordabilité\*

Le nombre minimum de logements abordables est de cinq, tel que décrit précédemment dans la section 2.2.4. Le CSII, dans sa vocation sociale, impose le **respect de critères d'abordabilité pendant une période de 15 ans** minimum, même si le prêt est remboursé avant ce terme.

Cette période commence :

- ▶ pour les projets de rénovation, **3 ans suivant le jour de l'acquisition**, à condition que les délais pour les rénovations soient raisonnables pour un projet de cette nature et que l'emprunteur déploie tous les efforts raisonnablement attendus afin de réaliser le projet le plus rapidement possible;
- ▶ pour les projets de construction neuve, **le jour où 90% des unités sont occupées**.

Les critères d'abordabilité sont **ceux de la municipalité** dans laquelle est situé le projet. À défaut, **ceux de la province** s'appliquent et si aucun de ces deux paliers ne définit de critère, les loyers des logements abordables devront être **inférieurs au loyer médian du marché tel que défini selon les données du Centre d'analyse de marché de la SCHL** pour la zone dans laquelle est situé le projet. Ces informations sont disponibles sur le portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL<sup>1</sup>. En l'absence d'une zone définie, on choisira la zone la plus proche ou toute autre source de remplacement crédible et pertinente validée par votre analyste CSII de l'AGRTQ.

Les critères d'abordabilité\* ne s'appliquent qu'au volet résidentiel du projet (qui ne doit pas être inférieur à 80% de la surface occupée).



## 2.2.6 Montant maximum de prêt

Le montant maximum prêté n'excédera pas **29 900 000\$**.

## 2.2.7 Des projections financières complètes

Les projections financières présentées doivent faire état de la totalité des coûts de réalisation\* du projet et des frais financiers découlant du prêt CSII, tels que décrits dans ce guide. Elles doivent aussi inclure une projection des revenus et dépenses d'exploitation réaliste, incluant le remboursement du prêt hypothécaire tranche marché\* (voir section 2.3.1).

<sup>1</sup> <https://www03.cmh-cschl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>

## 2.2.8 Bilan social et antécédents

Pour toute partie prenante au projet, un bilan social devra être présenté à la Direction des relations avec les travailleurs de l'entreprise du Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (F.T.Q.), par l'intermédiaire de votre analyste AGRTQ, et accepté par celle-ci. Seules les parties ayant fait l'objet d'un avis favorable pourront participer au projet.

Les parties prenantes\* d'un projet comprennent :

- L'organisme porteur;
- Les contributeurs;
- Les entrepreneurs et sous-traitants;
- Les vendeurs, tant que la cession de l'immeuble n'est pas intégralement complétée.



Le bilan social sert notamment à assurer le respect des normes de santé et de sécurité, des conventions collectives, des conditions de travail et autres règles en vigueur applicables au projet et aussi que chaque partie prenante à un projet ne présente pas de risque réputationnel.

En outre, les parties prenantes\* ne doivent avoir commis :

- aucun vol, fraude ou autre acte ou omission visé par le Code criminel;
- aucune infraction telle que délit criminel, poursuite au civil;
- aucune infraction aux lois sur l'assurance, sur les taxes fiscales et d'accise ni tout autre délit ou conflit d'intérêt.

Enfin, le demandeur ne doit présenter **aucun avis de défaut** auprès de la SHQ et de la SCHL.

## 2.2.9 Lutte contre la criminalité

Le projet devra respecter toutes les lois, règlements et autres normes en vigueur relativement au blanchiment d'argent, aux produits de la criminalité et au financement d'activités terroristes.

## 2.3 MODALITÉS DES PRÊTS

Les prêts CSII reposent sur un principe de **refinancement\* des coûts de réalisation\*** du projet à un **terme maximum de 15 années**. À ce terme, l'emprunteur doit effectuer toutes les démarches nécessaires auprès d'une autre institution financière, afin de pouvoir rembourser les prêteurs CSII de l'intégralité des capitaux prêtés et des intérêts restant dus.

Les prêts accordés par le CSII ont deux composantes :

- la **tranche marché\*** : elle correspond à un prêt hypothécaire classique, garanti par une **hypothèque de premier rang**, avec des remboursements mensuels et un taux d'intérêt calculé selon les modalités du marché, tel que décrit ci-après. La tranche marché\* ne peut excéder 70% des coûts de réalisation\* du projet.
- La **tranche capital patient\*** : l'emprunteur rembourse cette tranche selon les revenus dégagés par le projet et sans obligation, sur une période totale d'emprunt déterminée à l'avance et à l'issue de laquelle le remboursement doit être intégralement complété. Les prêteurs attendent sur cette tranche un **taux de rendement interne\*** plutôt qu'un taux d'intérêt. La tranche capital patient\* doit couvrir au **minimum 10 % et au maximum 30 %** des coûts de réalisation\* du projet.

Il est à noter que la garantie hypothécaire\* porte sur le montant global de ces deux tranches.

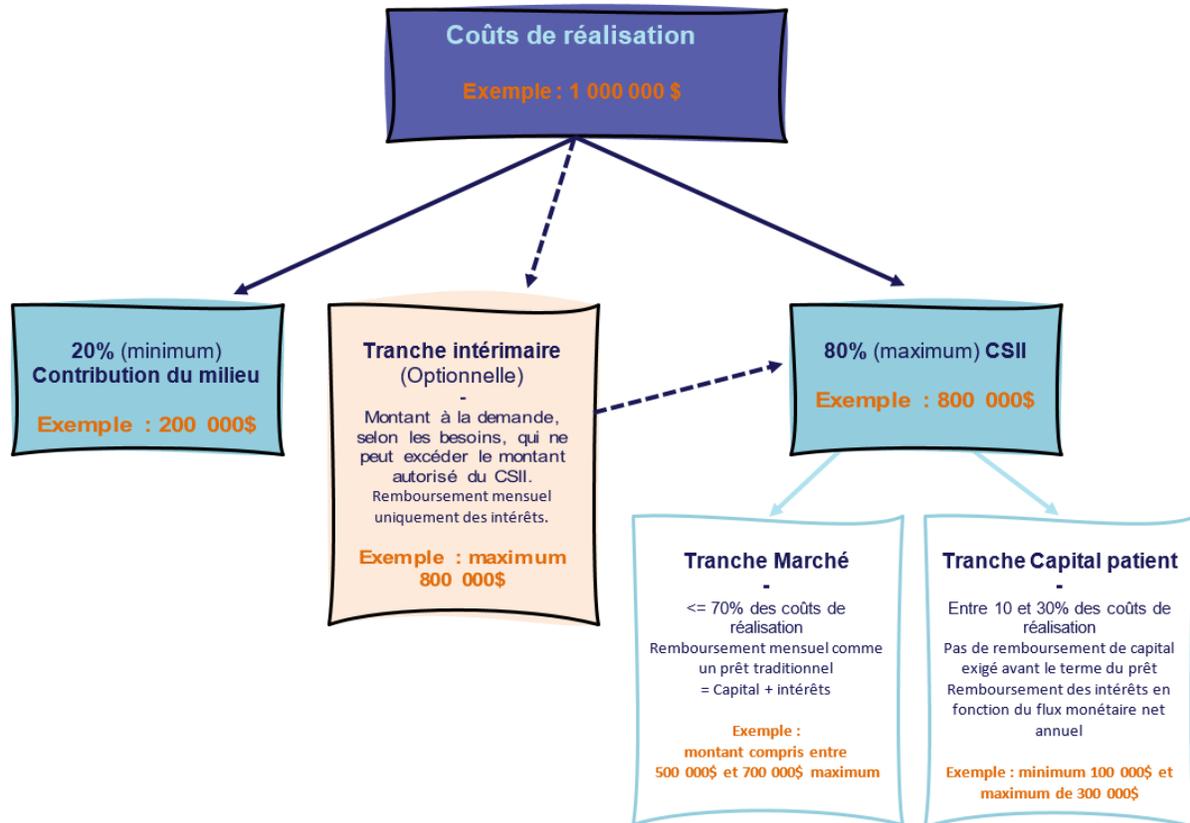


Un prêt en capital patient\* se caractérise par :

- Des remboursements en fonction des revenus dégagés par l'exploitation du projet;
- Une durée totale de l'emprunt déterminée à l'avance, à l'issue de laquelle le remboursement total sera exigé;
- Le refinancement\* du projet à l'issue de la période d'emprunt, dont la valeur sera basée sur l'évaluation marchande de celui-ci à ce stade, permettant ainsi le remboursement du prêt;
- Un rendement attendu par les prêteurs basé sur un taux de rendement interne\* plutôt que sur un taux d'intérêt.

En plus de ces deux tranches, un prêt intérimaire appelé la **tranche intérimaire** peut être octroyé pendant la période des travaux. Celui-ci fonctionne par déboursés progressifs sur la base des coûts complétés justifiés par les rapports des consultants en coûts et des professionnels chargés du projet.

La tranche intérimaire est également assortie d'une **garantie hypothécaire\* de 1er rang** et ne peut être accordée que si le demandeur demande également un prêt comportant la tranche marché\* et la tranche capital patient\*.



### 2.3.1 La tranche marché\*

La tranche marché\* est la partie classique du prêt CSII. Le remboursement du prêt est donc **mensuel** et comporte une partie de capital et une autre d'intérêts.

Le taux d'intérêt est calculé comme suit :

- › le rendement d'obligations types du gouvernement canadien à 5 ans publié par la Banque du Canada<sup>2</sup>
- › + une **prime**, calculée annuellement par les prêteurs et s'élevant **pour l'année 2021 à 1,60%** (cette prime peut toutefois être modifiée en cours d'année sans préavis).

Pour exemple, au 21 juillet 2021, le taux d'intérêt global de la tranche marché\* serait donc de 2,40%.

<sup>2</sup> Il est déterminé la veille de la journée à laquelle l'analyste de l'AGRTQ doit fixer le taux de la tranche marché\* d'un prêt. Voir <https://www.banqueducanada.ca/taux/taux-dinteret/obligations-canadiennes/>

Concernant la **durée de la tranche marché\***, deux éléments sont à prendre en compte : la durée d'amortissement\* du capital emprunté et le terme du prêt CSII.

- La **durée d'amortissement\*** du capital emprunté ne peut excéder **40 ans**. Elle est à la base du calcul du montant payé mensuellement aux prêteurs CSII en capital et en intérêts.
- Le **terme** de la tranche marché\* du prêt CSII est de 5 ans, renouvelable 2 fois, soit une **durée maximale de 15 ans**.

Le remboursement du prêt sur la tranche marché\*, en capital et en intérêts, devra être **complètement effectué à l'issue des termes** du prêt CSII, soit **15 ans maximum**. La durée **d'amortissement** du capital emprunté pouvant être supérieure à ce terme, le capital restant dû aux prêteurs CSII, à l'issue des 15 ans, leur sera remboursé grâce au **refinancement\*** du projet auprès d'une nouvelle institution financière.

Les échanges avec votre analyste AGRTQ vous permettront de trouver la meilleure durée d'amortissement\* du prêt pour l'ensemble du financement de votre projet.



### 2.3.2 La tranche capital patient\*

Pour la tranche capital patient\*, on cherche à atteindre au minimum un **taux de rendement interne\* (TRI) cible**. Le TRI du projet pourra être supérieur à cette cible mais ne dépassera pas un **TRI maximal\* final**.

Le TRI tient compte des coûts de réalisation\* du projet, des revenus et dépenses d'exploitation et de la structure du prêt.

Les dépenses d'exploitation du projet doivent être conformes aux normes du marché pour des immeubles résidentiels locatifs qui sont dans un état comparable et qui sont situés dans le même secteur géographique.

La durée de la tranche capital patient\* est de **15 ans maximum**. Notons que de façon exceptionnelle et pour régler une situation où le remboursement d'un prêt serait sérieusement menacé, les prêteurs pourraient prolonger le terme de ces tranches à une ou plusieurs reprises.

Le **taux de rendement interne\*** désigne le taux d'actualisation qui annule la valeur actuelle nette\* d'une série de rentrées annuelles nettes\* de fonds pour les prêteurs, sur la tranche capital patient\* de chaque projet, à l'échéance de ce prêt ou à toute autre date de remboursement.

Les **rentrées annuelles nettes\*** sont des rentrées d'argent pour les prêteurs, représentant le capital et les intérêts payés chaque année par l'emprunteur sur la tranche capital patient\*. Cela exclut tous frais payables aux prêteurs ou à l'AGRTQ, mais inclut les sommes déboursées par les prêteurs pour la tranche capital patient\* durant l'année.

**Modalités de remboursement :**

- ▶ **Intérêt annuel\*** = 75% du flux monétaire net annuel du projet (revenu net d'exploitation\* - le service de la dette tranche marché\* pendant la période visée), jusqu'à concurrence du TRI ciblé\*. Le tout est calculé sur la base des états financiers annuels audités du projet.

L'intérêt annuel\* est **payable dans les 120 jours** suivant la fin de l'exercice financier du bénéficiaire du prêt.

Si le flux monétaire net annuel est négatif, il sera ramené à zéro dollar et donc aucun paiement d'intérêt ne sera exigible.

Cet intérêt est considéré comme une « entrée nette » dans le calcul du TRI.

Si l'emprunteur tarde à livrer les états financiers annuels audités du projet, l'intérêt annuel\* sera calculé selon les meilleures estimations possibles et ajusté après réception des états financiers annuels audités.

- ▶ **Intérêt additionnel\*** : il est payable en **un seul versement, à l'échéance du prêt**. Il se compose ici aussi de deux éléments :
  - Le montant requis afin que le TRI sur le prêt atteigne le **TRI ciblé\***, diminué des montants déjà versés au titre de l'intérêt annuel\*.
  - + un **montant additionnel** permettant d'obtenir un TRI supérieur au TRI ciblé\* jusqu'à concurrence du **TRI maximal\* final**. Ce montant tient compte de l'intérêt annuel\* déjà versé, du montant désigné ci-dessus comme étant le montant requis pour atteindre le TRI ciblé\* ainsi que de la **somme disponible\*** au refinancement\* du projet et enfin, du montant en capital du prêt.

La **somme disponible\*** est la somme pouvant être obtenue par l'emprunteur en refinançant le projet suite à des efforts raisonnables auprès d'institutions financières et après paiement du solde en capital de la tranche marché\*.

Si la somme disponible\* est négative, celle-ci sera ramenée à 0\$.

Le **TRI ciblé\*** est équivalent au taux de rendement des obligations du Canada en vigueur à la date de signature de la documentation de prêt pour une période de 10 ans, majoré de 2%.

Le TRI ciblé\* ne pourra toutefois pas être inférieur à 5%.

Le **TRI maximal\* final** est calculé comme la moyenne des TRI maximaux suivants :

- 6 % pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> déboursé de la tranche capital patient\* et le 5<sup>ème</sup> anniversaire de celui-ci;
- pour la période comprise entre le 5<sup>ème</sup> et le 10<sup>ème</sup> anniversaire du déboursé de la tranche capital patient\*, le TRI maximal\* sera le plus élevé des taux suivants :
  - o 6 %
  - o le moindre de :
    - $6\% \times (1 + \text{INDEX1})$

Avec  $\text{INDEX1} = ((\text{TROC2} - \text{TROC1}) / \text{TROC1}) \times (1 - 50\%)$

Et TROC1 = Taux de rendement des obligations types du gouvernement du Canada à 5 ans, tel qu'établi par la Banque du Canada à la date du 1<sup>er</sup> déboursé de la tranche capital patient\*;

Et TROC2 = Taux de rendement des obligations types du gouvernement du Canada à 5 ans, tel qu'établi par la Banque du Canada à la date du 5<sup>ème</sup> anniversaire du 1<sup>er</sup> déboursé de la tranche capital patient\*.

- 7 %
- pour la période comprise entre le 10<sup>ème</sup> anniversaire du déboursé de la tranche capital patient\* et le terme de celle-ci, le TRI maximal\* sera le plus élevé des taux suivants :
  - o 6 %
  - o le moindre de :
    - $6\% \times (1 + \text{INDEX2})$
    - 7 %

Avec  $\text{INDEX2} = ((\text{TROC3} - \text{TROC1}) / \text{TROC1}) \times (1 - 50\%)$ .

Et TROC3 = Taux de rendement des obligations types du gouvernement du Canada à 5 ans, tel qu'établi par la Banque du Canada à la date du 10<sup>ème</sup> anniversaire du déboursé de la tranche capital patient\*.

Cela signifie que le TRI maximal\* final pour les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> périodes d'emprunt sera compris entre 6 et 7%, les fluctuations entre ce plancher et ce plafond étant dépendantes de celles du marché.



Il est à noter que le code criminel indique un taux d'intérêt annuel\* maximal. La somme des intérêts payés sur la tranche capital patient\* ne saurait excéder ce taux.

En cas de défaut de paiement de ces intérêts, un **taux d'arrérage\* de 6%** s'applique.

En cas de remboursement anticipé, total ou partiel, l'intérêt additionnel\* se calcule à la date du remboursement.

### 2.3.3 La tranche intérimaire

La tranche intérimaire permet de couvrir les besoins de financement liés à la **période de travaux**. Ses déboursés sont progressifs, selon l'avancement des travaux et des facturations subséquentes. Une retenue pour hypothèque légale\* de 10% est appliquée sur le montant de chaque déboursé. La somme retenue pour l'hypothèque légale sera déboursée 35 jours après la date d'achèvement des travaux. Le notaire instrumentant reçoit cette somme et se charge de la redistribuer à l'organisme et à ses débiteurs.

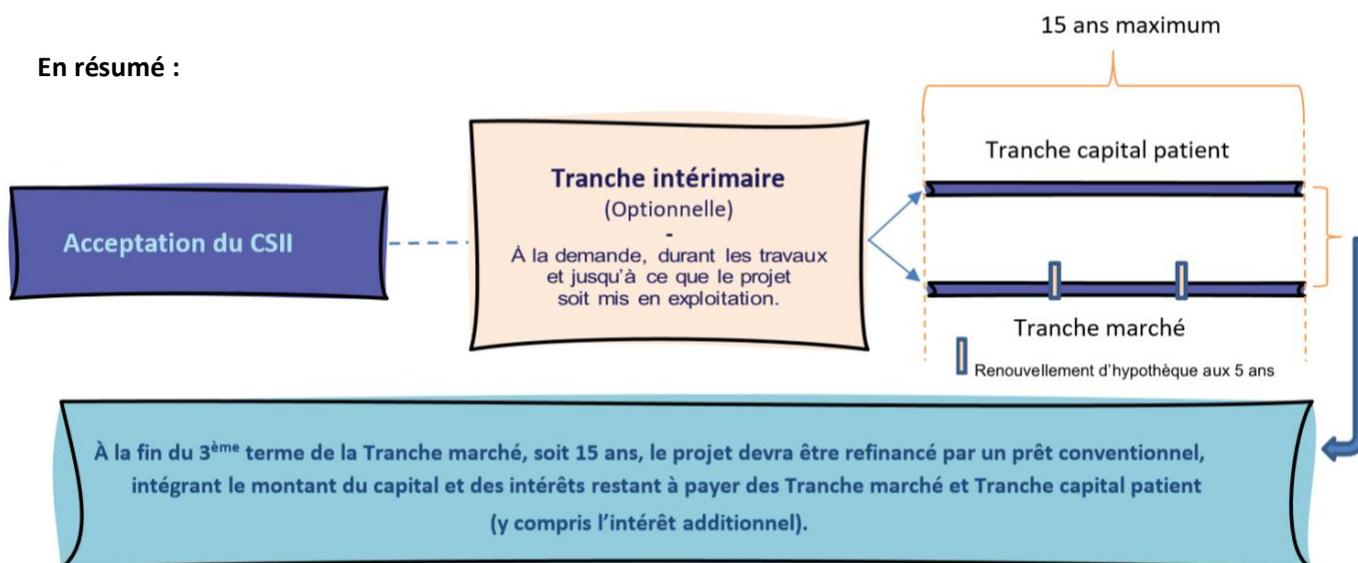
À l'issue de la phase de réalisation et advenant le paiement intégral de ses intérêts, la tranche intérimaire est **convertie en financement de long terme** (tranches marché\* et capital patient\*).

Les intérêts sont **payables mensuellement**, basés sur le montant déboursé.

Son **taux d'intérêt est variable** et se calcule selon deux composantes :

- la **moyenne quotidienne des taux de base** (appelée taux préférentiel) des institutions financières suivantes : Banque Royale du Canada, La Banque Toronto-Dominion, Banque Canadienne Impériale de Commerce, Banque de Montréal, La Banque de Nouvelle-Écosse, la Fédération des Caisses Desjardins du Québec, Banque Nationale du Canada et Banque Laurentienne du Canada pour des prêts en dollars canadiens.
- une **prime tranche intérimaire** fixée annuellement par les prêteurs et s'élevant **pour l'année 2021 à 1%**. Cette prime peut toutefois être modifiée sans préavis.

Pour exemple, au 21 juillet 2021, le taux d'intérêt de la tranche intérimaire serait donc de **3,45%**.



### 2.3.4 Remboursement anticipé

Un prêt peut être remboursé, totalement ou partiellement, **en tout temps et sans pénalité**, à deux conditions :

- si **aucun retard de paiement** en capital ou en intérêts n'est constaté sur les deux tranches du prêt,
- le **TRI ciblé\* pour la tranche capital patient\* est atteint** à la date du remboursement. En plus de l'intérêt annuel\*, l'intérêt additionnel\* est également payé et calculé à la date du remboursement (voir section 2.3.2).

## 2.4 FRAIS DE GESTION

Les frais de gestion appliqués sont de deux natures :

### 2.4.1 Frais de gestion initiaux

Des **frais de gestion initiaux de 2,50%** du montant financé, toutes tranches confondues, s'appliquent pour le traitement des demandes de financement.

Dans le cas où le demandeur se verrait refuser son financement, aucun frais ne s'appliquera.

Si le demandeur lui-même venait à **abandonner sa demande**, des frais de gestion seront exigés. Ils sont modulés selon les étapes du processus d'examen et de financement (voir section 3.3), selon ce qui suit :

- Abandon à l'étape 3 ou 4 : frais de gestion minimum forfaitaire de 500\$.
- Abandon après l'étape 4 : 25% des frais de gestion applicables, soit 0,625% du montant de financement demandé;
- Abandon après l'étape 5 : 50% des frais de gestion applicables, soit 1,25% du montant de financement demandé;
- Abandon après l'étape 6 : 100% des frais de gestion applicables.

### 2.4.2 Frais de suivi annuel

Une fois le prêt accordé, des **frais de suivi annuel de 2,00% des revenus bruts** du projet seront facturés sur la base des états financiers audités (transmis selon les modalités de la section 5.3).

Les frais initiaux sont inclus dans le financement CSII mais les frais de suivi annuel feront partie des charges d'exploitation du projet.



# 3. PROCESSUS DE DEMANDE

Les demandeurs intéressés par un financement CSII doivent suivre les étapes décrites ci-dessous. Un analyste financier de l'AGRTQ constituera votre point de contact tout au long du processus, examinera votre dossier et vous indiquera ses commentaires. Il pourrait vous inviter à ajuster votre dossier à certaines étapes afin d'assurer l'exhaustivité et à la qualité de votre demande.

## 3.1 QUE DOIT CONTENIR LA DEMANDE DE FINANCEMENT?

Pour chaque projet, le demandeur devra fournir **l'intégralité des informations** décrites dans cette section.

Les documents justificatifs fournissent des informations importantes sur l'organisme demandeur, la relation avec les contributeurs et les détails du projet.

Les éléments mentionnés dans la liste des pièces justificatives doivent être soumis, mais des éléments supplémentaires peuvent également être fournis au besoin et s'ils sont disponibles.



### Présentation du projet

#### 1. Description du projet

##### a. Le projet et son milieu :

- ▶ Présentation du **contexte** dans lequel le projet s'insère.
- ▶ Description de la façon dont le projet répond aux **besoins du milieu**.
- ▶ Description des **retombées sociales et économiques** attendues :
  - retombées sur d'autres projets de redéveloppement / revitalisation d'un quartier;
  - effets structurants sur la trame urbaine;
  - opportunités de participation citoyenne créées;
  - ou tout élément jugé opportun.
- ▶ Description détaillée des **enjeux** positifs et négatifs soulevés par le projet, de leurs répercussions, s'il en est, et des **solutions** envisagées.

*Si le projet est en **milieu défavorisé**, préciser en quoi les précédents points répondent aux besoins spécifiques de ce milieu.*

	<p><b>b. L'immeuble projeté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Typologie</b> des logements proposés et en particulier la manière dont les logements de deux chambres et plus pourront être alloués de préférence à des familles.</li> <li>▶ Description des engagements du demandeur, des autres partenaires et contributeurs pour <b>valoriser l'immeuble</b> au point de vue physique ainsi que l'environnement de vie.</li> </ul> <p><b>c. Le financement projeté :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Description sommaire de la <b>structure de financement</b> attendue (tranche marché*, tranche capital patient* et contributions).</li> <li>▶ Réponse aux critères <b>d'abordabilité</b> (voir section 2.2.5).</li> <li>▶ Réponse aux critères <b>environnementaux</b> (voir section 2.2.4).</li> </ul> <p><i>Tous documents, analyses ou informations supplémentaires nécessaires à la bonne compréhension du projet peuvent être transmis avec la demande.</i></p>
<p><b>2. Présentation de l'organisme et de ses sociétés apparentées*</b></p>	<p>Pour le demandeur, ainsi que pour ses sociétés apparentées* :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Description</b> de l'organisme : mission, activités, population et clientèle visées, valeurs, etc.</li> <li>▶ Présentation des <b>projets réalisés</b>, en cours de développement ou à venir.</li> <li>▶ <b>Ancrage</b> dans le milieu : liens avec les membres de son écosystème, occasions de collaboration, engagement sur son territoire.</li> <li>▶ <b>Expérience et capacité</b> à développer et à gérer un projet immobilier, résidentiel ou non résidentiel (ex. réputation, gouvernance, expérience, etc.).</li> </ul> <p>Si l'organisme ne détient pas cette expérience à l'interne, identifier la <b>ressource externe</b> retenue pour l'accompagner dans son projet et une description de l'expérience et de la capacité de cette ressource.</p> <p><i>Le dernier rapport annuel de l'organisme peut répondre, au moins en partie, à ces exigences.</i></p>
<p><b>3. Fiche technique</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ C'est un modèle de document fourni par l'AGRTQ permettant la réalisation d'un sommaire du projet.</li> </ul>
<p><b>4. Confirmation de vérification de projet*</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ C'est un <b>engagement</b> du demandeur vis-à-vis des exigences des prêteurs (voir document modèle).</li> <li>▶ Le document doit être <b>signé</b> par les représentants du demandeur.</li> </ul>

5. Échéancier	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Planification détaillée et organisée par <b>grandes étapes</b>, incluant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les étapes d'acquisition;</li> <li>- les appels d'offre;</li> <li>- le déroulé des travaux de construction ou rénovation;</li> <li>- toute échéance décisionnelle ayant un impact sur le projet, comme par exemple : <ul style="list-style-type: none"> <li>• approbation des contributions attendues;</li> <li>• validation des plans;</li> <li>• changement de zonage;</li> <li>• dépôts de permis de construire;</li> <li>• interventions des professionnels, etc.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
6. Lettres d'appui	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Toutes <b>lettres de soutien</b> financier ou non financier, venant d'organisations privées ou publiques.</li> </ul>
<b>Informations financières</b>	
7. Évaluation de la valeur marchande	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Elle doit être réalisée par un <b>évaluateur agréé</b>.</li> <li>▶ L'évaluation doit donner la <b>valeur actuelle</b> de l'immeuble tel qu'il est acquis ainsi que la <b>valeur future</b> projetée après les travaux.</li> <li>▶ Elle doit comporter les <b>trois méthodes d'évaluation</b> classiques, dans la mesure du possible.</li> </ul>
8. Scénario financier et formulaire d'évaluation de projet*	<p>Il doit notamment comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Une analyse détaillée des <b>coûts de réalisation*</b> du projet ainsi que les dépenses majeures à être encourues dans les 3 premières années.</li> <li>▶ Un <b>plan d'immobilisation</b> sur 5 ans (maintenance et préservation de l'immeuble), qui sera à actualiser annuellement.</li> <li>▶ Un <b>budget d'exploitation</b> type, complet et détaillé montrant le bénéfice attendu après couverture du service de la dette*.</li> <li>▶ Les <b>flux de trésorerie sur 15 ans</b>, ainsi que les flux de trésorerie sur 5 ans démontrant la capacité de couvrir le service de la dette tranche marché*.</li> <li>▶ Une analyse du <b>ratio de couverture de la dette*</b> sur 15 ans.</li> <li>▶ Le <b>formulaire d'évaluation de projet* (FEP)</b> selon le modèle type fourni, dûment complété (pour les instructions, voir section 4.3).</li> </ul>
9. États financiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le demandeur et toutes les sociétés apparentées* donnant des engagements aux prêteurs doivent fournir leurs plus récents états financiers certifiés.</li> </ul>
10. Rôle foncier et compte de taxes foncières	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Comprend les taxes municipales et scolaires.</li> </ul>
11. Lettre d'acceptation pour la contribution du milieu*	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Elle doit émaner de l'autorité compétente et mentionner le montant de la contribution et les modalités de celle-ci.</li> <li>▶ Elle doit avoir été <b>validée</b> par le contributeur.</li> </ul>

Informations légales	
12. <b>Le statut de constitution de l'organisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Lettres patentes</b> initiales et supplémentaires.</li> <li>▶ Elles doivent être fournies pour le demandeur et chacune de ses sociétés apparentées*.</li> </ul>
13. <b>Résolution de l'organisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Elle doit mentionner l'acceptation du prêt et désigner les signataires de tous les documents relatifs au prêt.</li> </ul> <p><i>Un modèle de résolution est disponible sur <a href="http://csiiquebec.ca">csiiquebec.ca</a></i></p>
14. <b>Promesse d'achat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Elle doit être <b>valide</b>, c'est-à-dire dûment <b>signée</b> par les deux parties.</li> <li>▶ Si le vendeur est une personne morale, une résolution de l'organe décisionnel de celle-ci désignant les signataires autorisés sera demandée.</li> </ul>
15. <b>Rapport sur les titres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le rapport sur les titres permet notamment de s'assurer que l'immeuble sera <b>libre de toute charge</b> au moment de l'acquisition et que le rang hypothécaire demandé par les prêteurs sera obtenu.</li> <li>▶ En cas d'irrégularité, une <b>assurance-titre*</b> est exigée.</li> </ul>
16. <b>Certificat de localisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le certificat de localisation doit être de <b>date récente</b>, généralement moins de 7 ans.</li> <li>▶ Si le rapport ne répond pas au critère ci-dessus, il doit être accompagné d'une déclaration solennelle confirmant l'absence de modification aux bâtiments constituant l'Immeuble.</li> <li>▶ Il doit être émis par un <b>arpenteur-géomètre</b> certifié.</li> </ul>
17. <b>Bilan social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Il doit être fourni pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le demandeur;</li> <li>- les personnes fournissant la contribution;</li> <li>- les entrepreneurs généraux et les sous-traitants;</li> <li>- les personnes ayant cédé ou devant céder l'Immeuble;</li> <li>- toute autre partie prenante au projet.</li> </ul> </li> </ul>
18. <b>Vérification des antécédents criminels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le demandeur fournit, selon le document modèle, une autorisation de vérification d'antécédents de crédits et judiciaires, pour lui-même et ses représentants ainsi que pour toutes les parties prenantes* au projet et leurs représentants.</li> <li>▶ Les organismes publics sont soustraits à cette exigence.</li> </ul>
19. <b>Conflits d'intérêts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Déclaration de tout conflit potentiel eu égard au demandeur, au projet, à toute personne fournissant une contribution, à toute personne participant à titre d'entrepreneur général ou sous-traitant, à l'un ou l'autre de leurs membres, associés ou actionnaires ou autre entité du même groupe ou à l'égard d'un membre de leur conseil d'administration ou d'un de leurs dirigeants (ou leur conjoint ou conjointe) dont il a connaissance ou dont il soupçonne l'existence, que le demandeur ou un prêteur ou toute autre personne l'ait ou non divulgué par écrit.</li> </ul>

Informations techniques	
20. Plans	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ils doivent être fournis par un <b>architecte</b>.</li> </ul>
21. Évaluations environnementales du site	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Contamination des sols</b>, phase I au minimum, phase II et III selon les recommandations de la phase précédente.</li> <li>Présence de <b>matières dangereuses</b> dans les bâtiments (notamment amiante).</li> </ul>
22. Étude géotechnique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elle doit émaner d'un <b>ingénieur agréé</b>.</li> </ul>
23. Rapport de modélisation de la consommation d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Doit être fourni par un <b>consultant qualifié</b>.</li> <li>Le rapport doit montrer les gains attendus vis-à-vis de la politique de financement (voir section 2.2.4).</li> </ul>
24. Liste des soumissionnaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elle doit être fournie selon le document modèle.</li> <li>Comprend les principaux entrepreneurs et les sous-traitants.</li> <li>Doit inclure leurs <b>numéros d'enregistrement</b> (licence d'entrepreneur tel que RBQ par exemple).</li> </ul>
25. Désignation des gestionnaires immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Donner les noms de 3 firmes de gestion immobilière dans l'éventualité où les prêteurs ne seraient pas satisfaits de la gestion de l'emprunteur et voteraient pour forcer une délégation de gestion à un tiers.</li> </ul>

Dans la mesure du possible, faites référence à des pages précises dans les documents justificatifs. Cela facilitera l'évaluation de votre demande.



## 3.2 QUAND PRÉSENTER UNE DEMANDE

Les demandes sont acceptées toute l'année, de manière continue, jusqu'à l'épuisement des fonds et au plus tard jusqu'au 30 septembre 2028. Le CSII est en effet doté d'une enveloppe de 151 millions de dollars pour l'ensemble de la période de financement.

### 3.3 PROCESSUS D'EXAMEN ET DE FINANCEMENT



#### 3.3.1 Étape 1 : Pré-analyse avec votre contact AGRTQ

Les demandeurs sont invités à contacter l'AGRTQ, agent gestionnaire du CSII, afin de présenter sommairement le projet à venir et échanger sur les enjeux et particularités vis-à-vis du CSII.

#### 3.3.2 Étape 2 : Envoi de la documentation

En complément de la pré-analyse, les documents disponibles sont envoyés à l'AGRTQ afin d'évaluer la pertinence de la demande vis-à-vis des critères d'investissement du CSII. Ceci permet notamment de revoir avec votre analyste AGRTQ les grandes lignes du formulaire d'évaluation de projet\* (FEP) afin de déterminer les montants de financement demandés sur chacune des tranches du prêt.

#### 3.3.3 Étape 3 : Envoi de la demande complète et vérification

À cette étape, le dossier est complet et transmis à l'AGRTQ pour analyse finale. Celui-ci doit comprendre l'ensemble des documents tels que demandés dans ce guide. En particulier, le formulaire d'évaluation de projet\* (FEP) doit être final et refléter les besoins de financement **réels** du projet.

#### 3.3.4 Étape 4 : Examen de la demande par l'AGRTQ

L'AGRTQ procède à l'analyse formelle de la demande à des fins de recommandation auprès du Comité consultatif d'investissement\*, composé de représentants des prêteurs.

À cette étape, certains échanges pourront avoir lieu entre l'analyste et le demandeur afin de répondre à des questions soulevées par les documents fournis.

Pour les étapes 4 à 6, tout document pertinent pour la compréhension de la demande en complément de l'information déjà reçue pourra être exigé par l'AGRTQ auprès du demandeur.



### 3.3.5 Étape 5 : Examen par les prêteurs

Le Comité consultatif d'investissement\* procède à l'analyse de la demande complète de financement, telle que présentée par l'analyste AGRTQ en charge du dossier.

### 3.3.6 Étape 6 : Approbation du financement

Les instances de gouvernance du CSII, sur la base des recommandations émises par le Comité consultatif d'investissement\*, émettent leur décision finale quant à l'approbation du financement demandé et des conditions qui y sont reliées. Suite à cela, une offre formelle de financement est présentée au demandeur qui devra, s'il l'accepte, l'approuver et la signer.

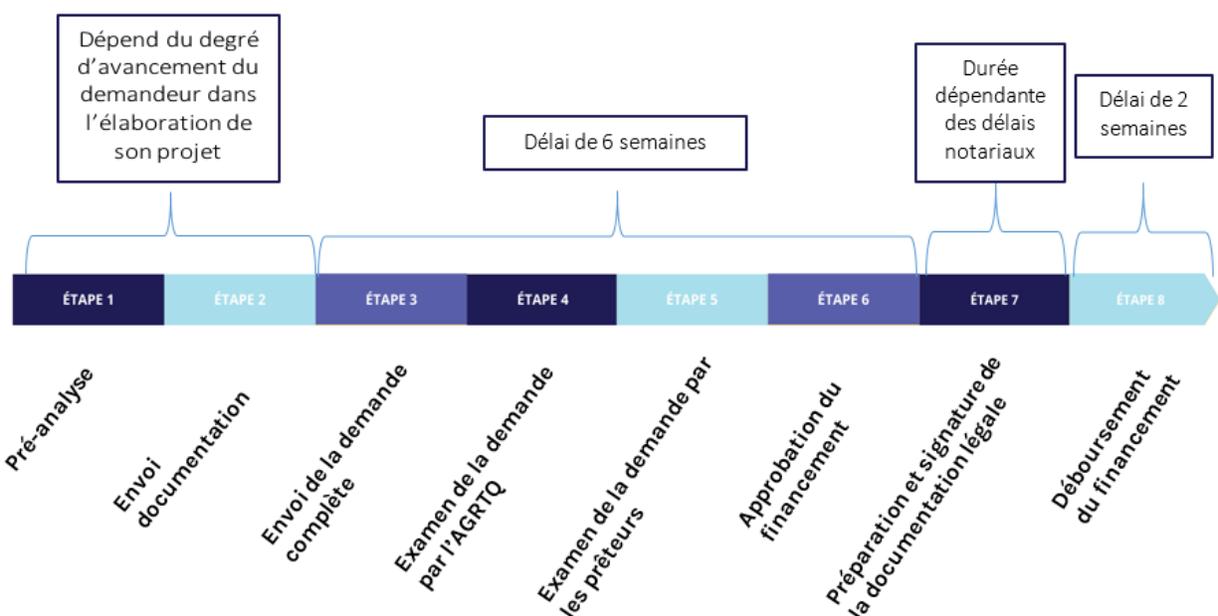
### 3.3.7 Étape 7 : Préparation et signature de la documentation légale

L'AGRTQ et les prêteurs préparent les documents de prêt et de garantie qui seront signés devant notaire, à savoir un acte hypothécaire\* comprenant l'offre de prêt approuvée.

### 3.3.8 Étape 8 : Déboursement du financement

La libération des fonds suit les étapes de l'échéancier du projet et les conditions de l'offre de financement. Des déboursés progressifs sont ainsi réalisés pour l'acquisition, puis sur présentation des rapports d'avancement des travaux et des pièces justificatives.

## 3.4 DÉLAIS DE TRAITEMENT



Les étapes 1 (pré-analyse avec votre contact AGRTQ) et 2 (envoi de la documentation) font partie d'un processus **d'échanges préliminaires** dont la durée dépend du degré d'avancement du demandeur dans l'élaboration de son projet.

Pour le passage de l'étape 3 (envoi de la demande complète et vérification) jusqu'à l'étape 6 (approbation du financement), prévoir un **délai de 6 semaines**.

La durée de l'étape 7 (préparation et signature de la documentation légale) est liée **aux délais imposés par le notaire** devant lequel les documents seront signés.

Enfin, un **délai supplémentaire de 2 semaines** est à prévoir pour la réalisation de l'étape 8 (déboursement du financement).

# 4. INSTRUCTIONS POUR LA PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE

Cette section vous fournit quelques instructions utiles afin de compléter les documents modèles demandés par l'AGRTQ.

## 4.1 FICHE TECHNIQUE

Ce document est un simple récapitulatif des principaux éléments de la demande.



Voir le document modèle à l'annexe 2A.

Quelques précisions toutefois :

- ▶ **Section 3 (« Lieu physique ») :**
  - **Coût d'acquisition** : valeur de l'offre d'achat.
  - **Valeur marchande** : selon le rapport d'évaluation marchande, au moment de l'acquisition.
- ▶ **Section 4 (« Projet ») :**
  - **Type** : résidentiel ou mixte. Si mixte, donner le pourcentage de non résidentiel (qui ne doit pas dépasser 20%).
  - **Étape d'avancement** : brève description des démarches déjà entreprises pour le financement du projet auprès d'autres créanciers ou contributeurs, ou des démarches préliminaires nécessaires à la réalisation du projet (par exemple demande de changement de zonage, autorisations gouvernementales particulières, etc.).
- ▶ **Section 5 (« Financement à long terme ») :**
  - Financement intérimaire, financement conventionnel et financement patient : donner les montants demandés sur chacune des tranches.
  - **Sources de revenus** : détailler les loyers attendus par type de logement ou d'unité commerciale et toute autre source de revenus.

## 4.2 CONFIRMATION DE VÉRIFICATION DE PROJET\*

Ce document est un engagement formel que le demandeur prend vis-à-vis des critères d'admissibilité exigés par les prêteurs au moment où il présente sa demande complète (étape 3).



Voir le document modèle à l'annexe 2B.

## 4.3 FORMULAIRE D'ÉVALUATION DE PROJET\*

Dans ce fichier, les informations à remplir par le demandeur sont les cases en bleu. Les autres cases sont des formules non modifiables mais qui vous donneront les résultats de calculs pertinents pour votre demande financement.



Voir le document modèle à l'annexe 2C et sur [csiiquebec.ca](http://csiiquebec.ca)

### 4.3.1 Onglet « Liste de documents »

Cet onglet recense l'ensemble des documents à fournir pour faire une demande de financement.

### 4.3.2 Onglet « Informations de base »

Sélection du nom du Fonds (ligne3). Dans notre cas, Fonds Capital social d'investissement immobilier

- **En premier de tout**, veuillez sélectionner le fonds auquel s'adresse votre demande de financement ou le fonds présentant les similitudes avec le type de financement souhaité. (Ligne 3)
- **Détail sur le projet** (lignes 7 à 16) : Ici, on donne les informations liées au projet
- Type de projet (Ligne 13) : la catégorie "rénovation" est utilisée pour les projets impliquant des travaux sur un immeuble existant, tandis que la catégorie "construction neuve" s'applique aux projets où un nouvel immeuble est construit à partir de zéro ou à partir d'une propriété sans bâtiment existant.
- **Porteur du projet** (lignes 19 à 25) : il s'agit de donner toutes les informations sur l'organisme qui veut mener le projet
- **Groupe de ressources techniques** (lignes 28 a 30): Ici, on donne des informations relatives au groupe de Ressources Techniques (GRT). A la ligne 28, il faut de préciser le nom du GRT ou de l'organisme accompagnateur. Notez « s/o » si le demandeur n'est accompagné ni d'un GRT ni de tout autre organisme présentant les compétences pour réaliser ce type de projet
- **Dates Importantes** (lignes 33 à 39) : Il s'agit de rentrer l'échéancier du projet.

### 4.3.3 Onglet « Onglet CSII/Immosocial - Immeubles et loyers »

Cet onglet a pour but de collecter l'information la plus exhaustive possible sur les logements prévus (nombre d'unités, loyers) à la suite des travaux et de comparer les futurs loyers au loyer abordable de la région.

**Inclusions:** on veut estimer le montant de toutes les inclusions au bail tels que stationnement, appareils électroménagers, chauffage, etc.

- **Information Logement** (lignes 6 à 8) : Ici, on donne les informations liées au niveau de l'abordabilité le des logements dans le secteur du projet;

Loyer mensuel médian et 30ème centile selon la SCHL ou selon les paramètres de la municipalité : voir section 2.2.5 sur les critères d'abordabilité

- **Information Divers** (lignes 11 à 14) : Ici, on donne les informations au statu initial du projet lors de l'acquisition;
- **Information Immeubles** (lignes 18 à 27) : Ici, on donne les informations sur les immeubles acquis et incluant dans le projet en lien avec les valeurs et superficies de chacun d'eux;
- **Information Immeubles** (lignes 32 à 41) : Ici, on donne les informations sur les immeubles acquis et incluant

dans le projet en lien avec l'accessibilité et les unités incluses dans le programme de PSL de chacun d'eux;

- **Information Immeubles 1 à 10** (lignes 47 et les suivantes) : Ici, on donne les informations sur les immeubles acquis et incluant dans le projet en lien avec leur typologie, niveau de loyer, valeur des services incluant dans le loyer mensuel de chacun des immeubles;

### 4.3.4 Onglet « source de financement »

Cet onglet présente les détails des financements nécessaires durant les processus d'acquisition, de réalisation et d'exploitation.

- **Prêt pont acquisition** : Il s'agit d'un prêt à court terme précédant le financement long terme. Un prêt pont peut être nécessaire afin de procéder à l'acquisition d'un immeuble avant que le financement de long terme soit disponible. Dans ce cas seulement, cette section est à compléter. Section « M » ligne 5 à 13)
- **Prêt intérimaire construction** : Ce prêt est destiné à couvrir les coûts de construction pendant la période de construction, jusqu'à ce que le projet soit terminé et que le bien immobilier soit vendu ou refinancé avec un prêt à long terme. Dans ce cas seulement, cette section est à compléter. Section « M » ligne 15 à 23)
- **Prêts long terme exploitation** : Ce prêt est destiné à couvrir l'ensemble des coûts de réalisation du projet, jusqu'à ce que le projet soit refinancé à la 16e années avec un nouveau prêt à long terme sur le marché auprès d'une institution financière classique. Cette section est à compléter pour inclure le taux d'intérêt au marché, l'amortissement souhaité ainsi que les frais financiers. Les autres éléments sont des variables automatisés (Section « M » ligne 26 à 43)

Le Fonds d'acquisition québécois\*, proposé par l'AGRTQ, peut être une solution pour financer l'acquisition de l'immeuble. Toutefois, celui-ci n'est offert qu'aux organismes accompagnés par un GRT membre de l'AGRTQ.



- ▮ **Section « Acquisition »** (lignes 7 à 12) : Ici, on dresse la liste des sources de financement (remboursable et non-remboursable qui seront obtenus au moment de l'acquisition (excluant le prêt acquisition d'un fonds ou institution financières);
- ▮ **Section « Réalisation »** (lignes 19 à 35) : Ici, on dresse la liste des sources de financement (remboursable et non-remboursable qui seront obtenus au moment de la réalisation du projet (excluant le prêt hypothécaire et capital patient du CSII) ou de l'institution financières); Prendre note que les lignes 16 à 18 sont automatisé en fonction des informations inscrites dans la section « M »
- ▮ **Section « Exploitation »** (lignes 39 à 49) : Ici, on dresse la liste des sources de financement non-remboursable qui seront récurrentes et qui seront obtenus lors de l'exploitation du projet. *Vous devez indiquer le montant annuel à recevoir et non le montant total.* Ces montants seront automatiquement reportés dans les revenus dans la section « 7. OPEX- Projection 15 ans » et permettrons l'obtention d'un meilleur « Taux de Rendement Interne (TRI) »
- ▮ **Section « Exploitation - contribution non récurrentes »** (lignes 50 à 54) : Ici, on dresse la liste des sources de

financement non-remboursable qui seront non-récurrentes ou ponctuelles et qui seront obtenus lors de l'exploitation du projet. *Vous devez indiquer le montant annuel à recevoir et non le montant total.* Ces montants seront automatiquement reportés dans les revenus dans la section « 7. OPEX- Projection 15 ans » et permettront l'obtention d'un meilleur « Taux de Rendement Interne (TRI) »

### 4.3.5 Onglet « CAPEX »

Le budget de réalisation **le plus complet, précis et actuel** possible doit être détaillé ici.

- Dans la zone **Informations (cellule C7)**, on précise la portion de taxe remboursable à l'organisme pour le volet réalisation (achat, construction et rénovation)
- Cet onglet ainsi que chacune des sections qu'il comporte doivent être complétés avec le détail de vos coûts en lien avec la réalisation du projet. Chaque section comporte suffisamment de détail pour y inscrire vos informations financières.
- Contingences Frais indirects-Consultant, contingences FRAIS INDIRECTS –PROFESSIONNELS, FRAIS INDIRECTS – DIVERS, Travaux et frais de démarrage (le cas échéant) : renseigner les **pourcentages**, le calcul de la dépense en valeur absolue en découle automatiquement. *Prendre note que selon l'avancement du projet et du type de contrat signé avec l'entrepreneur général ou les professionnels, la contingence devrait varier entre 5% et 15%.*
- De plus à la droite de ces sections, une colonne de **Note** est disponible : le demandeur ne devra pas hésiter à fournir toutes les informations nécessaires ainsi que notes explicatives destinées à la compréhension du budget proposé, qui sera ensuite analysé par votre contact AGRTQ.

### 4.3.6 Onglet « OPEX »

Dans cet onglet, le demandeur doit établir ses prévisions de **revenus et dépenses d'exploitation sur l'année 1** du projet. Celles-ci seront ensuite reprises dans les projections à 15 ans.

S'il s'agit de plusieurs immeubles, il faut donner les prévisions de revenus et dépenses d'exploitation sur l'année 1 de chaque immeuble. On obtiendra de manière automatique les prévisions totales du projet.

- Dans la zone **Informations (cellule C21)**, préciser la portion de taxe remboursable à l'organisme au niveau de l'exploitation. Si 0, veuillez le préciser.
- **Taux annuel de vacances / mauvaises créances des loyers (cellule H25 et H27)**: le taux proposé doit être réaliste selon l'état du marché. *Il est généralement compris entre 3% et 5% pour le volet résidentiel et de 7% à 10% pour le volet commercial.*
- Le poste Frais de gestion immobilière se calcule automatiquement selon un pourcentage applicable aux revenus mais peut être aussi transcrit manuellement.
- **Réserve de remplacement - % annuel**: elles doivent comprendre les dépenses de remplacement du mobilier inclus dans le bail, ainsi que les travaux devant être réalisés à court ou moyen terme sur la propriété. *Prendre note que même un immeuble nouvellement construit doit comporter une réserve de remplacement minimale de 1% à 2.5% selon la structure de l'immeuble, le type de locataire et son environnement.*

Ici aussi, la colonne NOTE permet au demandeur de venir préciser toute information devant être portée à la connaissance de votre analyste AGRTQ pour juger de la **crédibilité** du montage proposé.

### 4.3.7 Onglet « OPEX-Projections 15 ans »

Cet onglet est majoritairement le résultat de calculs automatiques basés sur les informations fournies dans les précédents onglets et permettant d'envisager la **rentabilité du projet** sur les 15 années maximum autorisées par le CSII.

Certaines informations sont toutefois à renseigner par le demandeur :

- ▶ **Nombre d'années d'amortissement de l'emprunt** : cette donnée fera l'objet d'un échange avec votre analyste AGRTQ
- ▶ **Ratio prêt-valeur\*** : cette donnée fera l'objet d'un échange avec votre analyste AGRTQ.
- ▶ **Coefficient de couverture de la dette\*** : le CCD doit être au minimum de 1.
- ▶ **Revenu d'intérêts sur solde de la réserve** (cellule D74): indiquez le taux d'intérêt applicable de votre institution financière sur le compte épargne de la réserve du projet.
- ▶ **Année 16 (colonne U)** : on veut connaître les conditions de refinancement anticipé au moment du rachat du projet par une nouvelle institution financière.
- **Taux d'intérêt** : en l'absence d'information plus précise, on peut maintenir celui de l'année 11
  
- ▶ Par ailleurs, on peut observer le Taux de rendement Interne (TRI) du projet dans cet onglet et le comparer au taux de rendement interne ciblé.

Le respect des critères du Fonds d'innovation pour le logement social de la SCHL\* impose un coefficient de couverture de la dette\* d'un minimum de 1, c'est-à-dire que le revenu net d'exploitation\* doit couvrir intégralement le service de la dette tranche marché\* (voir section 2.3.1). Le budget d'exploitation proposé devra donc impérativement et minimalement respecter ce critère.



### 4.3.8 Onglet « Objectifs sociaux »

Un rappel concis de la manière dont le projet répond aux critères sociaux du CSII est attendu dans cet onglet.

(Lignes 17 à 266) Cet onglet a pour objectif de présenter le détail des baux pour chacun des immeuble inclus dans le projet.

### 4.3.9 Onglet « Amélioration énergétique »

Il a pour but de montrer l'ensemble des travaux qui visent à l'amélioration des performances énergétiques de chaque immeuble du projet. Des informations sur l'année de construction ainsi que sur les modifications apportées.

### 4.3.10 Onglet « Calculateur Chauffez vert »

Cet onglet nous donne des estimations du cout d'Énergie annuel après une conversion au chauffage électrique ainsi que les économies que ce changement peut générer.

### 4.3.11 Onglet « Détail des baux-Reno »

Dans cet onglet (lignes 17 à 266), on doit fournir des informations détaillées sur les différentes unités des immeubles du projet, ainsi que leur niveau d'accessibilité. Nous fournirons notamment la typologie de chaque logement, en indiquant s'il s'agit d'un logement avec PSL (Programme de logements sociaux), ainsi que les options d'inclusions dans le loyer mensuel, qu'elles soient comprises ou non. De plus, nous indiquerons la valeur de chaque inclusion proposée.

### 4.3.12 Onglet « Réserve de rempli. – Réno »

Le CSII impose de mettre en place une réserve de remplacement\* qui devra être comptabilisée dans les comptes de l'organisme emprunteur (voir section 5 sur les engagements de l'emprunteur).

- Le demandeur doit, dans cet onglet, préciser les cotisations spéciales qui pourraient être faites dans cette réserve et détailler la manière dont celle-ci sera utilisée pour le maintien ou la bonification de la valeur de l'immeuble

### 4.3.13 Onglet « Augmentation série 2 -Reno »

On cherche ici à calculer l'**augmentation des loyers sur les 15 années** à venir, en fonction des données économiques connues du marché ou des projections proposées par le Tribunal administratif du logement (TAL\*) :

- Taxes municipales** : pourcentage réel d'augmentation ou selon les prévisions du marché local.
- Assurances** : pourcentage réel ou estimé d'augmentation.
- Énergie** : selon les recommandations du TAL\*.
- Entretien** : selon les recommandations du TAL\*.
- Frais de gestion – gestion immobilière** : selon les recommandations du TAL\*.
- Revenus nets** : selon les recommandations du TAL\*.
- % du total des travaux inclus dans le calcul d'augmentation de loyers** : selon les recommandations du TAL\*.

#### 4.3.14 Onglet « Paramètre »

Cet onglet sera complété avec votre analyse et intervenant de l'équipe des fonds. Dans cette section, le demandeur doit, dans cet onglet, préciser les différents taux pour chaque partie :

- Dans la section INFORMATIONS POUR TAUX D'INTÉRÊTS, il doit inscrire les taux d'obligation 5 ,10 ans et le taux préférentiel en vigueur au moment où le groupe remplit le FEP
- Section « INFORMATIONS FINANCEMENT (ANNÉE 1) » :
  - **Taux de capitalisation** : Ce taux représente le taux de rendement utilisé par un investisseur immobilier selon la nature du bâtiment. Ce taux est aussi illustré dans le rapport d'évaluation agréé réalisé par votre professionnel.
  - **Ratio prêt valeur** : ce ratio représente le pourcentage de financement en lien avec la valeur agréée qui sera retenue en fonction de l'approche revenu réalisé dans le rapport de votre professionnel.
  - **Nombre d'année de l'amortissement** : inscrire le nombre d'année souhaité pour le financement (volet hypothèque), ce nombre d'année servira de base pour établir l'obligation financière annuelle pour le projet.
  - **Coefficient de couverture de dette** : inscrire le ratio de CCD demandé par le prêteur de premier rang. L'exigence du CSII est de 1.00 :1 alors que dans le cadre d'un financement pour le Fonds Immosocial Québec, ce ratio sera dicté par votre institution financière. Il devrait représenter de 1.10 :1 à 1.20 :1 pour un projet résidentiel et plus de 1.35 :1 pour un projet non-résidentiel. Toutefois, il est possible que l'exigence de votre institution financière soit moindre.
  - **Augmentation (%) annuelle des loyers du projet**: l'augmentation proposée doit faire en sorte que le critère d'abordabilité\* soit respecté sur toute la durée du prêt
  - **Augmentation (%) annuelle des loyers sur le marché**: l'augmentation proposée est celle observé sur le marché au moment du dépôt de votre demande de financement.
  - **Inflation annuelle (%)** : l'augmentation proposée est celle observé sur le marché au moment du dépôt de votre demande de financement.
- Section « Critère d'évaluation de la JVM après 15 ans » :

#### 4.3.15 Onglet « Résumé »

Cet onglet ne nécessite aucune saisie. Son objectif est de fournir un résumé de toutes les informations transcrites dans le FEP.

#### 4.3.16 Onglet « Évolution des baux »

Aucune saisie n'est requise dans cet onglet. Il a pour but de calculer l'évolution des loyers sur 15 ans, grâce aux informations fournies dans les onglets précédents.

### 4.3.17 Onglet « Analyse de sensibilité »

Cet onglet ne nécessite aucune saisie. Son objectif est de fournir l'impact des variations des taux d'intérêts futur sur le TRI.

## 4.4 MODÈLE DE RÉOLUTION DE L'ORGANISME

Ce document est à fournir avec votre demande de financement complète et sert à confirmer l'**accord du conseil d'administration** de l'organisme face à la demande de financement présentée. De plus, le document permet d'identifier les personnes que le C.A. a nommées pour **agir et signer en son nom**.



Voir le document modèle à l'annexe 2D

## 4.5 VÉRIFICATION DES ANTÉCÉDENTS CRIMINELS

Ce document est à fournir avec votre demande de financement complète et il autorise les analystes à procéder à des vérifications sur les antécédents criminels des personnes impliquées dans la gestion et l'administration de l'organisme.



Voir le document modèle à l'annexe 2E

## 4.6 LISTE DES SOUMISSIONNAIRES

Il s'agit ici de désigner le **contracteur** et de lister les **principaux sous-traitants**. Le numéro **RBQ** et toute autre **licence professionnelle** doivent y être mentionnés.



Voir le document modèle à l'annexe 2F

# 5. ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR

En contractant un prêt auprès du CSII, **l'emprunteur doit se soumettre à certaines obligations**. Celles-ci figurent dans les documents contractuels notariés qui sont signés à la suite de l'étude du dossier et son acceptation par les prêteurs. La section suivante offre une synthèse de ces engagements.

## 5.1 PRÉSERVER L'AFFECTATION SOCIALE OU COMMUNAUTAIRE DU PROJET

Le bénéficiaire d'un prêt CSII s'engage à préserver l'affectation sociale ou communautaire du projet. Par conséquent, si celui-ci voulait aliéner les immeubles financés ou en modifier l'affectation, il devra obtenir **l'accord préalable des prêteurs**.

Selon la situation, une dérogation pourrait être accordée, assortie au besoin de conditions particulières.

Dans tous les cas, **la vente partielle ou totale du projet ou des immeubles devra être autorisée par les prêteurs**.

## 5.2 SUIVI DES TRAVAUX ET DES ENGAGEMENTS

Tout au long du développement et de l'exploitation du projet, des suivis seront réalisés auprès de l'emprunteur, tant sur l'avancée des travaux que sur les aspects financiers. Ces suivis seront assurés par **l'AGRTQ**, avec qui l'emprunteur gardera un lien privilégié tout au long de la durée du prêt.

### 5.2.1 Durant la période des travaux

Un suivi est exigé au cours de la période de pré-construction, de construction ou de rénovation. Sur une base **trimestrielle**, ou plus fréquemment au besoin, l'emprunteur doit rapporter de façon détaillée les éléments suivants :

- **suivi des travaux** : planification, conception et construction;
- **suivi financier** : financement du projet, revenus générés, et dépenses engagées.

Le tout devra être à la satisfaction des prêteurs, ce qui peut inclure des demandes de transmission de documents complémentaires comme des rapports d'avancement des travaux et de suivi des coûts, des copies de factures, etc.

## 5.2.2 Après l'achèvement des travaux

Chaque année de la durée du prêt, l'emprunteur doit fournir :

- Le **formulaire de confirmation de vérification de projet\***, signé par l'emprunteur, qui sera remis à l'AGRTQ, selon les formes et teneurs du formulaire joint en annexe 2B du présent guide.



Voir le document modèle à l'annexe 2B.

- À compter de la fin des travaux et pendant une période de 15 ans (y compris si le prêt a été intégralement remboursé), l'emprunteur doit fournir **annuellement** :
  - Un **bilan détaillé de son projet**, incluant notamment une description précise du respect du critère d'abordabilité\* et des critères du Fonds d'innovation SCHL (voir critères d'admissibilité section 2.2).
  - Le **rapport de modélisation de la consommation d'énergie**, afin de le comparer avec les attentes exposées au moment de l'acceptation du prêt.

## 5.3 INFORMATIONS FINANCIÈRES

Chaque année, l'emprunteur doit transmettre aux prêteurs, via l'AGRTQ :

- Ses **états financiers audités**, respectant les critères suivants :
  - ils doivent permettre d'identifier la répartition entre les activités courantes et les activités immobilières, **projet par projet**;
  - ils doivent être accompagnés d'un **certificat de conformité** d'un dirigeant responsable de l'emprunteur.



Voir le document modèle à l'annexe 3.

- Un **avis d'un dirigeant responsable** de l'emprunteur comprenant :
  - la confirmation que les représentations et garanties contenues à la documentation de prêt et de sûreté sont respectées;
  - une information à propos de tous les autres engagements financiers de l'emprunteur et l'absence de défaut vis-à-vis de ceux-ci.
- Une **comparaison** entre les résultats du projet, tels que montrés aux états financiers audités, et le budget correspondant, initialement établi via le FEP. Les **écarts devront être expliqués**.
- Un **budget d'exploitation** mis à jour pour l'année à venir, détaillé trimestriellement.
- Un **plan d'immobilisation** sur cinq ans : le plan fourni au moment du dépôt de la demande doit être mis à jour et détaillé trimestriellement.

Ces documents devront être fournis dans un délai de **90 jours** suivant la fin de l'année financière.

## 5.4 FONDS DE RÉSERVE

Une fois les travaux de construction ou de rénovation achevés, l'emprunteur devra faire **évaluer le bâtiment** par un évaluateur professionnel agréé, afin d'établir le **montant de réserve suffisant** pour permettre l'entretien du bâtiment et la réalisation des travaux prévus au plan d'immobilisation.

Un **fonds de réserve** devra être mis en place dans les comptes de l'organisme afin de répondre aux recommandations de l'évaluation.

## 5.5 RESPECT DES GARANTIES DE FINANCEMENT DU PROJET

Les prêts accordés dans le cadre du CSII comportent obligatoirement une **hypothèque de premier rang**. Dès lors, toute charge supplémentaire contractée en vue du financement du projet et grevant l'actif immobilier pourra être assortie au mieux d'une hypothèque de deuxième rang.

Les autres charges usuelles, telles que les ventes à tempérament\*, baux et crédit-baux, restent permises.

## 5.6 RESPECT DE L'ÉQUILIBRE FINANCIER

L'octroi du prêt se base sur des budgets de réalisation et d'exploitation crédibles, établis par le demandeur. Une fois le prêt accordé, l'emprunteur s'engage à déployer tous les efforts nécessaires afin de respecter les budgets ainsi établis. À cette fin, l'emprunteur devra poser les actions nécessaires à l'atteinte de cet objectif et **éviter celles qui pourraient mettre en péril la viabilité financière du projet**.

Advenant une situation où les actions de l'emprunteur (ou son inaction) mettraient en péril la viabilité financière du projet, les prêteurs et l'emprunteur travailleront conjointement à identifier les solutions offertes en vue de corriger la situation.

## 5.7 MAXIMISER LA VALEUR RÉSIDUELLE DE L'IMMEUBLE

À l'échéance du prêt, l'emprunteur doit procéder au **refinancement\* de son immeuble par d'autres prêteurs**. La somme disponible\* ainsi obtenue sera utilisée pour le remboursement des deux tranches du prêt (tranche marché\* et capital patient\*), incluant l'intérêt additionnel\*. L'emprunteur s'engage donc à déployer tous les efforts nécessaires pour **maximiser cette somme disponible\*** auprès des nouveaux prêteurs.

## 5.8 DÉLÉGATION DE GESTION FORCÉE

L'emprunteur devra accepter une clause forçant la délégation de la gestion de l'immeuble à un tiers, dans le cas où les prêteurs ne seraient pas satisfaits de la gestion opérée par l'emprunteur. À cette fin, le demandeur doit fournir, au moment du dépôt de la demande, une liste de **trois gestionnaires potentiels**.

## 5.9 SUIVI DES BILANS SOCIAUX ET LUTTE CONTRE LA CRIMINALITÉ

Le respect des lois et la lutte contre la criminalité sont importants pour le CSII. C'est pourquoi, en plus de l'étude initiale des **bilans sociaux** et des **antécédents judiciaires** du demandeur et des parties prenantes\* au projet, un suivi périodique de ces éléments sera effectué pour chacun d'entre eux.

Tout comme lors de l'analyse de la demande, la Direction des relations avec les travailleurs de l'entreprise du Fonds de solidarité FTQ **examinera les bilans sociaux** de chacune des entités. L'objectif est de s'assurer du respect des normes de santé et de sécurité, des conventions collectives, des conditions de travail et autres règles en vigueur applicables au projet, et aussi que chaque partie prenante à un projet ne présente pas de risque réputationnel.

Seules les parties ayant fait l'objet d'un avis favorable de la Direction des relations avec les travailleurs de l'entreprise du Fonds de solidarité FTQ pourront continuer de participer au projet.

# 6. COMMENT SOUMETTRE VOTRE DEMANDE

## 6.1 ORGANISEZ VOS PIÈCES JUSTIFICATIVES

Avant de soumettre votre projet, veuillez vérifier la liste des pièces justificatives requises dans la section 3.1 en vous appuyant sur la **liste des documents** à fournir disponible sur le [site internet csiiquebec.ca](http://site.internet.csiiquebec.ca). Ces documents soutiennent la demande et permettent à votre analyste AGRTQ de procéder à l'examen de votre dossier.

Quelques consignes sont rappelées dans le fichier des documents à fournir, telles que :

- ▶ Pour tous les documents listés, merci de **cocher la case** adéquate "fourni" ou "non fourni".
- ▶ Chaque document fourni doit être numéroté **selon la numérotation proposée** et son nom reporté dans le fichier. Si plusieurs documents se rapportent à un même item, utiliser une numérotation alphanumérique (1.a, 1.b, etc.).
- ▶ Si un document n'est pas fourni au moment du dépôt de la demande, merci d'indiquer dans la colonne "commentaire / échéance" la **raison pour laquelle il n'est pas disponible** immédiatement et la date à laquelle il sera transmis.
- ▶ La colonne "**Modèle disponible?**" vous indique si un modèle de document est fourni par l'AGRTQ. Si oui, merci de transmettre ce document sous le format modèle uniquement (sauf autorisation exprès de votre analyste AGRTQ).

Assurez-vous que, outre la numérotation imposée dans la liste des documents, vos fichiers aient des titres qui reflètent correctement leur contenu et leur relation avec la demande.



## 6.2 PRÊT À SOUMETTRE VOTRE DEMANDE?

En veillant à ce que votre demande soit complète et accompagnée de toutes les pièces justificatives, vous réduirez votre temps de traitement.

- ▶ Assurez-vous d'avoir répondu à **toutes les attentes** relatives aux critères d'admissibilité, telles que décrites dans ce guide et plus particulièrement dans la section 2.2.
- ▶ Vérifiez que vous disposez de **tous les documents** requis et des **pièces justificatives** dont vous aurez besoin.
- ▶ **Vous êtes prêt à envoyer vos fichiers!** Pour cela, utilisez l'adresse [csii@agrtq.qc.ca](mailto:csii@agrtq.qc.ca) pour votre courriel de demande. Les documents déposés au dossier étant certainement volumineux, nous vous conseillons l'utilisation d'un site de transfert de documents type [wettransfer.com](http://wettransfer.com) (inscription et utilisation gratuites) ou autre, selon votre choix.

## Vous avez besoin d'aide ou avez des suggestions pour améliorer ce guide?

Si vous éprouvez des difficultés à remplir le formulaire, à transmettre des fichiers ou si vous avez simplement des questions, veuillez communiquer avec nous au (514) 849-8547 (sans frais 1 888 849-8547) ou par courriel à l'adresse [csii@agrtq.qc.ca](mailto:csii@agrtq.qc.ca).



# 7. ANNEXES ET DOCUMENTS MODÈLES

<b>Annexe 1 - Exigences minimales en matière d'accessibilité .....</b>	<b>41</b>
<b>Annexe 2 – Documents modèles .....</b>	<b>46</b>
Annexe 2A - Fiche technique .....	46
Annexe 2B – Confirmation de vérification de projet .....	50
Annexe 2C – Formulaire d'évaluation de projet.....	53
Annexe 2D – Modèle de résolution de l'organisme .....	54
Annexe 2E – Formulaire de vérification des antécédents criminels.....	55
Annexe 2F – Liste des soumissionnaires .....	56
<b>Annexe 3 – Certificat du dirigeant .....</b>	<b>57</b>
<b>Annexe 4 - Glossaire.....</b>	<b>59</b>

## ANNEXE 1 - EXIGENCES MINIMALES EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ

		ACCESSIBILITÉ, CONCEPTION UNIVERSELLE ET ADAPTABILITÉ: CONCEPTION ET MISE EN ŒUVRE		
<b>Aperçu</b>		<p>Pour être admissibles à un Prêt, au moins 10 % des logements du Projet proposé doivent satisfaire aux exigences d'accessibilité du code du bâtiment local en vigueur ou, en l'absence de telles exigences, à celles du Code national du bâtiment de 2015, les plus rigoureuses des deux prévalant. Voici, à titre indicatif, l'intention générale des exigences d'accessibilité du Code national du bâtiment de 2015 à l'égard d'éléments et d'aires particuliers du bâtiment. Il incombe au Bénéficiaire ou à l'équipe de conception du Projet de démontrer que les caractéristiques d'accessibilité prévues dans le Projet pour les aires énoncées ci-après satisfont aux exigences du code du bâtiment local ou du Code national du bâtiment.</p> <p>Lorsque l'Agent procédera à l'évaluation des propositions de Projets soumises, il attribuera des points supplémentaires aux Projets dont des logements comportent des éléments de conception universelle et d'adaptabilité en plus des 10 % (minimum) de logements possédant des caractéristiques d'accessibilité. Les caractéristiques répertoriées donnent une idée des améliorations envisagées par la SCHL pour chacune des catégories. Notez que les caractéristiques énumérées ne sont peut-être pas suffisamment exhaustives pour envisager tous les scénarios de conception et de construction possibles, étant donné les variabilités associées aux régions géographiques, aux besoins des occupants et aux options de conception de bâtiments. Par conséquent, les éléments de conception et de mise en œuvre doivent être appliqués avec discernement, construits dans un souci de commodité et créés en tenant compte de la raison d'être des exigences. La note accordée aux éléments de conception universelle et d'adaptabilité repose sur la mesure dans laquelle le Projet proposé correspond à l'intention des caractéristiques de conception universelle et d'adaptabilité pour chacun des éléments. Les caractéristiques complémentaires et différentes de celles qui figurent dans la liste seront étudiées.</p>		
<b>Niveaux de rendement exigés par laSCHL</b>		<b>Exigences minimales en matière d'accessibilité</b>	<b>Conception universelle</b>	<b>Adaptabilité</b>
		<p>Les logements accessibles comprennent des caractéristiques, des commodités ou des produits visant à mieux répondre aux besoins des personnes handicapées, et ainsi maximiser le nombre de personnes qui peuvent facilement les occuper. Au moins 10 % du nombre total de logements de l'immeuble doivent être accessibles et, par conséquent, les voies de déplacement pour y accéder doivent l'être aussi. Si le ou les immeubles ne comportent ni aire ni élément pour lesquels une exigence d'accessibilité a été indiquée (par exemple s'il n'y a pas d'ascenseur), les exigences peuvent être considérées comme étant non applicables.</p> <p>Cette liste est fondée sur les exigences d'accessibilité énoncées au paragraphe 3.8 du Code national du bâtiment de 2015. Les demandeurs doivent démontrer de quelle façon chacun des éléments et chacune des aires du bâtiment respecteraient les dispositions du paragraphe 3.8 (ou le code en vigueur). Les immeubles visés par la partie 9 du Code national du bâtiment de 2015 (Maisons et petits bâtiments) doivent aussi respecter les exigences minimales indiquées ci-dessous, le cas échéant.</p> <p>Les Bénéficiaires doivent s'assurer que la conception et la construction de leur Projet sont conformes aux règles sur les normes minimales d'accessibilité pouvant être requises par le code du</p> <p>bâtiment local en vigueur ou, en l'absence de telles règles, au Code national du bâtiment de 2015.</p>	<p>La conception universelle est la conception de produits et d'environnements qui répondent aux besoins d'une grande partie de la population. Elle répond aux besoins des personnes à mobilité réduite ou ayant une déficience cognitive et de l'ensemble de la population en prévoyant des conceptions équitables, flexibles, intuitives, perceptibles, sûres et accessibles pour un large éventail de personnes.</p> <p>Dans le cadre de cette initiative de la SCHL, la conception universelle comprend des caractéristiques améliorées d'accessibilité, de cognition, de sécurité et de facilité d'utilisation supérieures aux exigences minimales d'accessibilité. Les exigences énumérées ci-dessous présentent un éventail d'options qui peuvent être incluses dans les Projets, bien que les approches puissent varier. La liste n'est présentée qu'à titre indicatif, les Bénéficiaires peuvent proposer des approches complémentaires ou différentes. Les Projets seront évalués selon la mesure dans laquelle les éléments de conception universelle sont intégrés dans leur conception et leur construction.</p> <p><b>N.B. Les éléments de conception universelle figurant dans la liste s'ajoutent aux caractéristiques exigées en vertu des « Exigences minimales en matière d'accessibilité ».</b></p>	<p>Les caractéristiques présentées ci-dessous peuvent être intégrées dans la conception du bâtiment afin de renforcer l'adaptabilité du Projet. La liste comprend des caractéristiques qui répondent aux besoins opérationnels actuels ou futurs des ménages, ainsi qu'à leurs besoins en matière d'espace et de gestion des bâtiments.</p> <p>L'intégration de ces éléments dans le bâtiment accroît la polyvalence, la flexibilité et le rapport coût-efficacité en prévision des modifications qui seront apportées à mesure que les besoins et les situations des occupants évolueront.</p> <p>Les caractéristiques d'adaptabilité peuvent répondre aux besoins de ceux qui accèdent aux aires publiques (cuisine commune, corridor, entrée principale) ou être intégrées aux logements. Les Projets seront évalués selon la mesure dans laquelle les éléments d'adaptabilité sont intégrés dans leur conception et leur construction. Les caractéristiques ci-dessous ne sont présentées qu'à titre indicatif. Les caractéristiques d'adaptabilité complémentaires et différentes proposées par les Bénéficiaires seront étudiées dans le cadre de la notation</p>
<b>1. ENTRÉES PRINCIPALES DES</b>	<b>Entrée sans obstacles</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les entrées piétonnes principales (sans service) d'un immeuble doivent être sans obstacles et être reliées au trottoir extérieur par une voie de déplacement elle aussi sans obstacles.</li> <li>2) Toutes les portes donnant sur une voie de déplacement sans obstacles menant à l'entrée principale, y compris les portes intérieures des vestibules, le cas échéant, doivent être munies d'un ouvre-porte automatique permettant aux gens de le faire ouvrir.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) La porte d'entrée principale doit avoir un dégagement d'au moins 900 mm.</li> <li>2) L'entrée principale doit offrir une protection contre les intempéries (auvent pour protéger contre la neige ou la pluie).</li> <li>3) L'entrée principale doit être éclairée au moyen d'un éclairage entièrement diffus, activé automatiquement par une minuterie au coucher du soleil ou par un détecteur de mouvement.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Des dispositions doivent être prises en prévision de l'aménagement futur d'entrées accessibles sans obstacles si une modification de l'utilisation des espaces intérieurs l'exigeait (par exemple l'aménagement d'espaces commerciaux ou l'ajout d'espaces pour les loisirs, etc.).</li> <li>2) Tous les fils électriques et éléments de structure doivent être en place en prévision de l'installation d'ouvre-portes automatiques.</li> </ol>

2. ACCÈS DES VÉHICULES	Stationnement	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Le stationnement extérieur doit être relié à l'entrée sans obstacles par une voie de déplacement libre d'obstacles.</li> <li>2) Lorsqu'un ascenseur dessert un ou plusieurs niveaux de stationnement, une voie de déplacement sans obstacles doit relier au moins un niveau de stationnement intérieur aux autres aires de l'immeuble devant être libres d'obstacles</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Chaque logement accessible doit disposer d'un stationnement accessible à niveau ou légèrement en pente, antidérapant et solide.</li> <li>2) Un embarcadère doit être prévu.</li> <li>3) Si la voie d'accès pour automobile constitue également, en tout ou en partie, la voie d'accès accessible pour les occupants, elle doit mesurer au moins 900 mm de plus que la largeur prévue afin qu'une personne en fauteuil roulant puisse passer à côté d'une voiture stationnée.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Le stationnement doit prévoir l'ajout de places accessibles afin de répondre à la demande future, notamment un espace suffisant et des abaissements de trottoir.</li> <li>2) La conception du stationnement doit prévoir l'aménagement ultérieur d'un embarcadère accessible.</li> </ol>
3. VOIES D' ACCÈS menant à l'immeuble et l'entourant	En général	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Une voie de déplacement sans obstacles doit mener à l'immeuble et en faire le tour.</li> <li>2) La voie de déplacement libre d'obstacles peut comporter des rampes, des ascenseurs ou d'autres appareils élévateurs munis d'une plate-forme permettant de franchir une différence de niveau.</li> <li>3) Les surfaces et les allées piétonnes d'une voie de déplacement sans obstacles ayant une pente plus raide que 1:20 doivent être conçues comme des rampes.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Une voie d'accès sans marches doit mener à toutes les entrées libres d'obstacles.</li> <li>2) La voie d'accès doit être éclairée au moyen d'un éclairage entièrement diffus, activé automatiquement par une minuterie ou couchedu soleil ou par un détecteur de mouvement.</li> <li>3) Si une voie de déplacement sans obstacles est requise, une rampe (intégrée dans la conception du bâtiment et de l'aménagement paysager) doit mener à l'entrée principale de l'immeuble. Si l'inclinaison de la rampe est d'au moins 300 mm, une voie d'accès pourvue de marches doit aussi être construite.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Des caractéristiques doivent être prévues afin de permettre l'aménagement futur d'une voie de déplacement libre d'obstacles reliant le stationnement à l'entrée principale, y compris des rampes d'approche et des aires autour de l'immeuble où elles font partie des commodités pour les occupants.</li> <li>2) Des caractéristiques doivent être prévues dans l'aménagement du terrain et de l'ensemble afin de permettre l'installation de rampes si jamais des modifications étaient apportées à la conception et à l'utilisation des espaces intérieurs et extérieurs.</li> </ol>
4. VOIE DE DÉPLACEMENT SANS OBSTACLES DANS LES AIRES COMMUNES	En général	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Une voie de déplacement libre d'obstacles doit mener des entrées sans obstacles aux aires communes, y compris les portes, les niveaux d'entrée et tous les autres niveaux desservis par un ascenseur ou un autre appareil élévateur muni d'une plate-forme.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Si la voie d'accès ne mène pas en ligne droite à une porte, la largeur libre minimale du couloir ou de la voie d'accès doit être de 1 200 mm.</li> <li>2) Toutes les portes doivent avoir un dégagement d'au moins 850mm, quelle que soit la direction de l'entrée.</li> <li>3) Les escaliers des aires communes doivent être munis de paset de contremarches de couleurs contrastantes.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les aires communes doivent être conçues à plusieurs fins.</li> <li>2) Tous les éléments de plomberie, d'électricité et de structure doivent être en place en prévision de l'installation de services supplémentaires dans les aires d'agrément communes (par exemple l'aménagement futur d'une cuisine, d'une salle de bains, d'une installation de loisirs ou d'une buanderie).</li> <li>3) Des caractéristiques d'adaptabilité doivent être prévues afin de faciliter la réaffectation des aires communes à d'autres usages (comme des logements supplémentaires, des espaces commerciaux, etc.).</li> <li>4) Toute caractéristique d'adaptabilité intégrée aux couloirs et aux corridors qui tient compte des besoins futurs des occupants (par exemple le renforcement de l'ossature murale en vue de l'installation ultérieure de mains courantes).</li> </ol>
	Extérieur	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) La surface des allées piétonnes extérieures faisant partie d'une voie de déplacement sans obstacles doit être antidérapante, ininterrompue et uniforme. Les allées doivent avoir au moins 1 100 mm de large et comporter une zone de niveau adjacente à une entrée principale.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les surfaces de marche extérieures faisant partie d'une voie de déplacement libre d'obstacles doivent avoir au moins 1 100 à 1 200 mm de largeur.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Des dispositions doivent être prévues dans l'aménagement extérieur en prévision de la création de voies de déplacements sans obstacles si des modifications étaient apportées à la conception et à l'utilisation des espaces extérieurs.</li> </ol>
	Appareils élévateurs	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) L'appareil élévateur, s'il y en a un, doit être conforme à la norme CSA B355, « Appareils élévateurs pour personnes handicapées ».</li> </ol>		
	Toilettes	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Des toilettes sans obstacles doivent être aménagées en fonction de la densité d'occupation des aires communes et des aires d'agrément libres d'obstacles.</li> <li>2) Les toilettes accessibles doivent être équipées de toilettes, de cabinets et de lavabos convenant aux personnes handicapées.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Une toilette universelle doit être aménagée en plus des toilettes des aires communes.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les toilettes doivent comporter des caractéristiques structurales et spatiales permettant de les convertir facilement en toilettes d'accès sans obstacles.</li> </ol>

5. DANS LES LOGEMENTS	En general	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Une voie de déplacement sans obstacles doit mener aux logements accessibles désignés et permettre d'y circuler.</li> <li>2) Les balcons doivent être accessibles et sans obstacles.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les fenêtres des aires de séjour doivent être faciles à ouvrir et à fermer et permettre de voir à l'extérieur en position assise.</li> <li>2) Le revêtement de sol des voies d'accès accessibles doit être ferme, antidérapant, non éblouissant et ne présenter aucun danger.</li> <li>3) Les portes à l'intérieur des logements accessibles et menant à ceux-ci doivent être munies de poignées à levier. Les poignées de porte, les serrures et les verrous doivent être faciles à saisir et à utiliser.</li> <li>4) Deux judas doivent être pratiqués dans les portes d'entrée, l'un à 1 100 mm du sol et l'autre à 1 500 mm.</li> <li>5) Les garde-corps des balcons doivent permettre de bien voir en position assise.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Tous les éléments de plomberie et d'électricité doivent être en place pour accueillir les futurs appareils sanitaires et les luminaires.</li> <li>2) Les penderies des appartements d'immeubles à plusieurs étages doivent être superposées, et tous les éléments électriques et structureaux doivent être en place de manière à faciliter l'installation d'un ascenseur.</li> <li>3) Les immeubles à plusieurs étages doivent être munis d'escaliers à volée droite, et tous les éléments électriques et structureaux doivent être en place de manière à faciliter l'installation d'un appareil élévateur au mur.</li> <li>4) Des caractéristiques doivent être prévues afin de modifier le nombre de chambres dans les logements (par exemple une chambre qui dispose de deux portes, de deux penderies, de deux fenêtres et de deux luminaires reliés à des interrupteurs distincts de manière à pouvoir diviser la pièce en deux chambres).</li> <li>5) Toute caractéristique d'adaptabilité permettant d'adapter les lieux selon les besoins futurs (par exemple l'aménagement d'un logement accessoire ou secondaire, d'un bureau à domicile ou d'un espace pour les loisirs).</li> </ol>
	Salles de bains	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Une salle de bains sans obstacles doit être prévue à l'étage d'entrée.</li> <li>2) Les toilettes accessibles doivent être équipées de toilettes, cabines de toilettes et de lavabos convenant aux personnes handicapées</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les salles de bains accessibles doivent offrir un espace de retournement d'au moins 1 500 mm.</li> <li>2) Les miroirs de la salle de bains, s'il y en a, doivent être fixés de manière à ce que leur bordure inférieure se trouve au plus à 1 000 mm du sol, ou inclinés de façon à ce que des personnes en fauteuil roulant puisse les utiliser.</li> <li>3) La structure du plafond des salles de bains et des toilettes doit être suffisamment solide pour permettre l'installation d'un palan capable de soulever une charge de 200 kg.</li> <li>4) Les salles de bains accessibles doivent être munies de couvre-planchers imperméables, d'avaloirs de sol, de mitigeurs et de vannes antiéchaudage à pression autorégulée dans les baignoires et les douches.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Tous les murs entourant les salles de bains doivent être suffisamment solides pour qu'y soient installés des barres d'appui, des sièges et d'autres adaptations qui pourraient devoir supporter une charge allant jusqu'à 1,5 kN/m<sup>2</sup>.</li> <li>2) La conception de la salle de bains doit inclure des caractéristiques permettant de l'adapter selon l'évolution des besoins (par exemple une douche sans seuil, un revêtement de sol antidérapant, etc.)</li> </ol>
	Douches (séparées des baignoires)	Facultatifs	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Une douche accessible ne doit pas mesurer moins de 1 500 mm de largeur et 900 mm de profondeur, et doit être équipée d'une pomme de douche à main dont le tuyau flexible mesure au moins 1 800 mm et pouvant être utilisée en position fixe à une hauteur située entre 1 200 mm et 2 030 mm du sol.</li> <li>2) Les douches accessibles doivent être pourvues d'au moins deux barres d'appui.</li> <li>3) Les cabines de douche doivent comporter un siège mural rabattable.</li> <li>4) Les salles de bains comportant une douche de plain-pied doivent être construites à l'italienne; les murs, les plafonds et les planchers doivent être résistants à l'eau.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Des dispositions doivent être prévues pour permettre l'aménagement futur d'une douche de plain-pied dans la salle de bains (si l'appartement ne compte aucune douche accessible ailleurs).</li> <li>2) Les murs entourant la cabine de douche doivent être entièrement renforcés pour permettre l'installation de barres d'appui, de sièges muraux et d'autres caractéristiques où que ce soit.</li> </ol>

	<b>Baignoires</b>	<p>1) Une voie d'accès sans obstacles doit mener à une baignoire au niveau de l'entrée du logement.</p>	<p>1) La baignoire accessible doit être située dans une pièce offrant une superficie de plancher dégagée d'au moins 1 500 mm de diamètre et doit être équipée d'une pomme de douche à main dont le tuyau flexible mesure au moins 1 800 mm et pouvant être utilisée en position fixe à une hauteur située entre 1 200 mm et 2 030 mm du sol.</p> <p>2) Les baignoires accessibles doivent être munies d'au moins trois barres d'appui.</p>	<p>1) Les murs entourant la baignoire doivent être entièrement renforcés pour permettre l'installation de barres d'appui, de sièges muraux et d'autres caractéristiques où que ce soit alentours.</p> <p>2) Des caractéristiques (par exemple de l'espace, un accès à la plomberie, une enceinte de baignoire adaptable, etc.) doivent être prévues pour faciliter la conversion de la baignoire afin de permettre une meilleure accessibilité ultérieurement (par exemple une douche de plain-pied, une baignoire à porte, etc.).</p>
	<b>Toilettes et lavabos</b>	<p>1) Les toilettes des salles de bains accessibles doivent convenir aux personnes handicapées.</p> <p>2) Un dégagement suffisant doit être prévu sous les lavabos pour permettre aux personnes en fauteuil roulant de les utiliser en toute sécurité.</p>	<p>1) Les lavabos des salles de bains accessibles doivent être des vasques murales ou des vasques à déposer sur un comptoir, le plus près du bord possible.</p> <p>2) Les lavabos doivent être munis de robinets automatiques ou à levier.</p> <p>3) Tous les logements de quatre chambres ou plus doivent prévoir un accès sans obstacles à au moins deux toilettes situées dans des salles de bains distinctes.</p> <p>4) Un dégagement suffisant doit être prévu sur le côté et le devant des toilettes pour permettre aux personnes en fauteuil roulant d'y accéder et de s'y transférer facilement.</p>	<p>1) Les meubles-lavabos doivent être munis de portes rabattables et offrir un dégagement suffisant sous le lavabo pour permettre aux personnes en fauteuil roulant d'y accéder.</p> <p>2) L'alimentation en eau des éviers doit prévoir des vannes d'isolement et des raccords flexibles pour robinet afin de faciliter les réparations et les remplacements futurs.</p>
	<b>Cuisines</b>	<p>1) Une voie de déplacement sans obstacles doit mener à la cuisine et permettre d'y circuler.</p>	<p>1) Un espace d'au plus 150 mm de profondeur doit être prévu sous l'évier pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant. Les tuyaux qui se trouvent en dessous doivent être isolés pour empêcher que les utilisateurs de fauteuil roulant s'y brûlent les jambes.</p> <p>2) La cuisine peut comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) des armoires de plancher à tiroirs, à tablettes et à supports coulissants à extension complète;</li> <li>b) un garde-manger pleine hauteur muni de tablettes coulissante ou réglables en hauteur faciles d'accès;</li> <li>c) des appareils dont les commandes sont montées à l'avant;</li> <li>d) une surface de cuisson ou une cuisinière dotée de brûleurs décalés et de commandes montées à l'avant ou sur le côté;</li> <li>e) un réfrigérateur côte à côte à tablettes coulissantes;</li> <li>f) des appareils sanitaires et des robinets de cuisine équipés de mitigeurs;</li> <li>g) des portes d'armoires de cuisine et des tiroirs munis de poignées en forme de D;</li> <li>h) un four mural doté d'une porte à ouverture latérale;</li> <li>i) un plateau coulissant sous l'enceinte du four;</li> <li>j) un comptoir muni d'une bordure de couleur contrastante;</li> <li>k) un éclairage spécifique au-dessus des espaces de travail.</li> </ul>	<p>1) Toute caractéristique d'adaptabilité en prévision de l'installation d'armoires pouvant être enlevées sans qu'il faille modifier le revêtement de sol (par exemple un couvre-plancher qui se prolonge sous les appareils).</p> <p>2) Les comptoirs doivent être conçus en prévision de l'installation future d'un évier ou d'une surface de cuisson pouvant être réglés en hauteur afin que leur surface se situe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) à au moins 710 mm du sol fini;</li> <li>b) pas plus haut que la surface du comptoir adjacent.</li> </ul> <p>3) La cuisine doit être munie de surfaces de travail réglables en hauteur (entre 700 et 1 050 mm) telles que des éviers de comptoir et des surfaces de cuisson pourvus d'un réglage mécanique par incréments de 50 mm ou d'un réglage électrique sur une plage continue.</p> <p>4) L'alimentation en eau des éviers doit prévoir des vannes d'isolement et des raccords flexibles pour robinet afin de faciliter les réparations et les remplacements futurs.</p>

	<b>Buanderies</b>	<p>1) Une voie de déplacement sans obstacles doit mener à la buanderie et permettre d'y circuler.</p>	<p>1) La buanderie doit :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>être équipée d'une laveuse et d'une sècheuse à chargement frontal (non superposées) dont les commandes sont situées à l'avant;</li> <li>offrir une superficie de plancher dégagée d'au moins 900 mm de large, sur toute la largeur devant la laveuse et devant la sècheuse, et se prolongeant d'au moins 450 mm sur la gauche et sur la droite.</li> </ol> <p>2) La laveuse et la sècheuse doivent être disposées de manière à ce qu'au moins 600 à 800 mm séparent l'axe des appareils des murs de côté ou des armoires de plancher.</p> <p>3) Les commandes doivent être accessibles depuis une position assise.</p> <p>4) Un éclairage spécifique doit être installé au-dessus des espaces de travail.</p>	<p>1) La buanderie doit être située au rez-de-chaussée ou sur un étage accessible et offrir une superficie de plancher dégagée de 750 mm de largeur sur 1 200 mm de profondeur devant chaque appareil de blanchisserie (la laveuse et la sècheuse ne doivent pas être superposées).</p>
	<b>Chambres</b>	<p>1) Une voie de déplacement sans obstacles doit mener à la chambre et permettre d'y circuler.</p>	<p>1) Une chambre accessible doit :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>offrir un espace de manœuvre d'au moins 1 500 mm sur 1 500 mm à l'écart du lit (prévoir l'espace pour un grand lit) et de la porte;</li> <li>offrir un dégagement d'au moins 750 à 1 000 mm de largeur sur les deux côtés et au pied du lit (prévoir l'espace pour un grand lit);</li> <li>être munie de tringles et de tablettes de penderie réglables en hauteur.</li> </ol> <p>2) Toutes les chambres autres que la chambre accessible doivent offrir un dégagement d'au moins 750 mm de largeur d'un côté et au pied du lit.</p> <p>3) Un éclairage spécifique doit être installé au-dessus des espaces de travail.</p> <p>4) La structure du plafond des chambres accessibles doit être suffisamment solide pour permettre l'installation d'un palan capable de soulever une charge de 200 kg.</p> <p>5) Au moins 50 % de l'espace de rangement doit se trouver à moins de 1 350 mm du sol.</p>	<p>1) Des dispositions doivent être prévues pour faciliter le futur des chambres à d'autres fins (par exemple en bureau à domicile).</p> <p>2) La structure, l'électricité, les fenêtres et les portes doivent être de façon à permettre ultérieurement la division d'une chambre en deux chambres.</p>
<b>6. INTERRUPTEURS ET COMMANDES</b>	<b>En général</b>	<p>1) Les interrupteurs et les commandes situés dans une voie de déplacement libre d'obstacles ou le long de celle-ci doivent :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>être installés entre 400 mm et 1 200 mm du sol;</li> <li>être installés le long et au centre de la longueur ou de la largeur de la superficie de plancher dégagée de 1 350 mm x 800 mm.</li> </ol>	<p>1) Pour aider les personnes qui ont une capacité d'atteinte réduite, tous les interrupteurs et toutes les prises (y compris les sonnettes de porte, les interphones d'entrée, les interrupteurs d'éclairage, les prises de courant et les prises téléphoniques) de l'appartement, y compris le balcon, doivent être installés de manière à ce que leur axe se situe entre 450 et 1 200 mm du sol.</p> <p>2) Les chambres doivent être pourvues d'interrupteurs d'éclairage et de prises de courant faciles à atteindre à côté du lit (par exemple des interrupteurs tripolaires).</p> <p>3) Le système d'alarme incendie doit être équipé des fils nécessaires en prévision de l'installation future d'un détecteur de fumée avec alarme lumineuse ou vibrante dans le séjour et dans la chambre accessible.</p>	<p>1) L'aménagement doit prévoir :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>une prise de courant dans le plafond, au-dessus du coin salon ou de la chambre pour faciliter l'installation future d'un lève-personne;</li> <li>tous les fils nécessaires pour l'automatisation, actuelle et future.</li> </ol> <p>2) Au moins une chambre ou une zone doit être munie d'un thermostat mural pour le chauffage et la climatisation.</p> <p>3) Toute caractéristique d'adaptabilité en prévision de la séparation ou la modification des commandes de chauffage, de ventilation et de climatisation afin de faciliter les changements futurs en fonction des besoins d'espace (par exemple des thermostats pour un nouvel appartement accessoire).</p>

## ANNEXE 2A - FICHE TECHNIQUE


**CSII**

 Capital Social  
d'Investissement  
Immobilier

*Organisme – Nom du projet*
**1 – ORGANISME OU GRT**

Date de la demande	
Nom du GRT ou de l'organisme accompagnateur	
Personne contact	
Adresse	

**2 – DEMANDEUR**

Nom du groupe emprunteur	
Représentant du groupe	
Courriel du représentant	
Adresse du siège social	
Adresse postale (si différente)	
Statut légal du groupe promoteur	
Date de constitution	
Président(e)	
Résolution du CA – date	
Nombre de membres (CA & AG)	
Nom et titre des membres du CA	
Noms des signataires désignés	

### 3 - LIEU PHYSIQUE

Adresse civile	
Circonscription	
Cadastre – numéro de lot	
Coût d'acquisition	
Valeur foncière (terrain)	Valeur totale - (valeur du terrain)
Valeur marchande	



#### 4 – PROJET

Type	
Nombre d'unités	
Étape d'avancement	
Évaluation des travaux	
Caractérisation des sols	
Services à proximité	
Plans préliminaires	
Les professionnels impliqués	
Justification du besoin de financement temporaire (tranche intérimaire)	

#### 5 – FINANCEMENT À LONG TERME

Coût de réalisation	
Contributions (minimum 20% des coûts de réalisation)	
Financement Intérimaire	
Financement Conventionnel	
Financement Patient	
Sources de revenus	

#### 6 - COÛTS DE LA DEMANDE DE PRÊT (ESTIMÉ)

Prix d'achat de la propriété	
Coût de travaux à réaliser	
Frais de mutation	
Frais de notaire	
Assurance	
Étude environnementale	
Étude de valeur marchande	
Frais de gestion liés au CSII	

Intérêts sur le prêt (estimé)	
Montant total du prêt (estimé)	
Ratio (prêt+intérêts+frais)/JVM	



Ce document modèle est téléchargeable sur le <https://csiiquebec.ca/>

## ANNEXE 2B – CONFIRMATION DE VÉRIFICATION DE PROJET



(Avant le début du projet et à la fin des travaux)

Objet : Prêt à ● [NOM DE L'EMPRUNTEUR], à titre d'emprunteur (l'« **Emprunteur** »), par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Société d'habitation du Québec, la Fondation Lucie et André Chagnon, le Fonds social d'investissement immobilier S.E.C. et SITQ Finances Inc. (collectivement, les « **Prêteurs** ») au montant approximatif de ●\$ aux termes d'une convention de crédit intervenue en date du ● entre l'Emprunteur, les Prêteurs et l'Association des groupes de ressources techniques du Québec, à titre d'Agent (l'« **Agent** »).

### CONTEXTE DU PROJET

#### 1. Adresse du projet

- Numéro et nom de la rue, si applicable :
- Ville/Municipalité, province, communautés autochtones :

#### 2. Détails du projet

- Construction de logements locatifs abordables.
- Acquisition d'immeubles en vue de les réparer/rénover pour en faire des immeubles de logements locatifs abordables.
- Nombre total d'unités abordables créées à la fin du Projet :

#### 3. Échéancier

- Début de la construction / rénovation :
- Fin de la construction / rénovation :

#### 4. Avance demandée

- Coût total de construction/acquisition + rénovation :
- Montant du financement demandé :
- Date de financement demandé :



Capital Social  
d'Investissement  
Immobilier

## 5. Emprunteur

- Nom(s) de l'emprunteur, du propriétaire et/ou opérateur du Projet (si différents, veuillez expliquer) :

## 6. Exigences des critères

Critères	Oui/Non	Détails à fournir
Abordabilité maintenue pour une période minimale de 15 ans.		Indiquer le nombre d'années d'abordabilité.
Taux des loyers		Confirmer les loyers
Confirmation que la nouvelle construction aura une consommation d'énergie d'au moins 10% % inférieure à celle prévue par le Code du bâtiment applicable et rapport de modélisation de la consommation d'énergie. <i>ou</i> Confirmation que les rénovations assureront une augmentation d'au moins 10 % de l'efficacité énergétique en comparaison à la performance des unités visées avant les rénovations en question et liste des réparations.  Émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble au moins 10 % inférieures à celles prévues par le Code du bâtiment applicable ou par rapport aux performances actuelles du projet.		Confirmer les améliorations (%) d'efficacité énergétique (pour les nouvelles constructions et pour les projets de rénovation via un rapport de modélisation et, pour tous les projets, confirmer la diminution (%) des émissions de gaz à effet de serre
Au moins 10 % des logements de l'ensemble doivent satisfaire aux exigences d'accessibilité.		Fournir le nombre et le pourcentage du total des unités qui sont accessibles.
Viabilité malgré la réduction et l'élimination des subventions gouvernementales.		Indiquer le ratio de couverture de la dette projeté pour le Projet.



Nous [NOM DE L'EMPRUNTEUR] :

- Reconnaissons que les Prêteurs auront le droit, en tout temps et à leur entière discrétion, de faire toute annonce relativement à tout prêt octroyé à [NOM DE L'EMPRUNTEUR] en lien avec le Projet décrit ci-dessus, notamment aux fins d'annoncer que le Projet a été soutenu, en tout ou en partie, par ces partenaires.
- Confirmons que les renseignements indiqués ci-dessus sont exacts et sont appuyés par la documentation pertinente qui a été fournie aux Prêteurs et à l'Agent.

Date :

Nom :

Signature :

Pour et au nom de l'Emprunteur



Ce document modèle est téléchargeable sur le <https://csiiquebec.ca/>

## ANNEXE 2C – FORMULAIRE D'ÉVALUATION DE PROJET

 Le document modèle complet est téléchargeable sur le <https://csiiquebec.ca/>.

## Fonds Capital social d'investissement immobilier, Budget d'exploitation - Projections 15 ans

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
Taux de capitalisation utilisé	5,50%
Durée du prêt du fonds	15 années
Nombre d'années d'amortissement de l'emprunt	30 années
Augmentation (%) annuelle régulière des loyers du projet	2,00%
Augmentation (%) annuelle des loyers sur le marché	2,00%
Inflation annuelle (%) - dépenses d'exploitation et autres revenus	2,00%



HYPOTHÈQUE	Début du prêt	Fin du prêt
Juste valeur marchande estimée	0 \$	0 \$
Financement disponible	0 \$	0 \$
Ratio prêt valeur	60,00%	75,00%
Taux d'intérêt	0,00%	1,00%
Coefficient de couverture de la dette minimal	1,00	1,10
Coefficient de couverture de la dette du projet	0	0



CRITÈRES ET REFINANCEMENT	%	Année 1	Année 2
Versement annuel en capital patient (intérêts)	0 \$	0 \$	0 \$
Remboursement additionnel de capital patient (optionnel)		0 \$	0 \$
Rendement annuel		0,00%	0,00%
Rendement comptable annuel		0,00%	0,00%

## ANNEXE 2D – MODÈLE DE RÉOLUTION DE L'ORGANISME



Capital Social  
d'Investissement  
Immobilier

### MODÈLE DE RÉOLUTION DE L'ORGANISME

**EXTRAIT CONFORME** du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration de **Nom de l'organisme**  
Tenue à Montréal le 7 juillet 2021 à 15 :30.

À cette réunion où il y avait quorum, sur proposition dûment appuyée, il a été résolu ce qui suit :

DEMANDE DE FINANCEMENT POUR L'ACHAT DE LA PROPRIÉTÉ ET LA CONSTRUCTION / LA RÉNOVATION DE  
L'IMMEUBLE SITUÉ AU 12345 BOULEVARD XYZ À MONTRÉAL

CONSÉQUEMMENT et pour la réalisation du projet,

IL EST PROPOSÉ PAR \_\_ APPUYÉ PAR \_\_

IL EST RÉSOLU que **Nom de l'organisme** achète de Nom du vendeur, représenté par Nom du représentant du vendeur, le terrain et immeuble situé au 12345 boulevard XYZ à Montréal formé par le lot 1 123 456 au prix convenu de **trois-cent-mille dollars (300 000\$)**, tel que stipulé à la modification de l'offre d'achat signé le 7 juillet 2016 entre les parties, Nom de l'acheteur figurant sur la promesse d'achat et Nom du vendeur figurant sur la promesse d'achat.

QUE **Nom de l'organisme** emprunte via le Capital social d'investissement immobilier (CSII) les sommes nécessaires au paiement du terrain avec immeuble, la construction ou la rénovation de la propriété ainsi que les autres frais inhérents, jusqu'à un maximum admissible ou égal ou inférieur à 80% de la valeur marchande et hypothéquer les immeubles ci-haut mentionnés.

QUE **Nom de l'organisme** s'engage à acquitter les frais de gestion exigés par le CSII soit 2,50% du total de l'emprunt. Ce financement sera composé de deux (2) prêt : Tranche marché et capital patient.

- La tranche marché portera intérêts selon le taux calculé et basé sur le taux des obligations négociables du gouvernement canadien pour 5 ans majoré de 1,60%.
- Le capital patient portera intérêt selon le taux le plus élevé entre i) taux des obligations négociables du gouvernement canadien pour 10 ans majoré de 2,00% et ii) 5,00%. Toutefois il ne serait être supérieur à 7,00% durant la période

QUE **Nom de l'organisme** s'engage à acquitter le montant des frais de réalisation du projet excédant, *S'il y a lieu*, le montant du total des prêts admissibles par le CSII.

SIGNATAIRES

IL EST RÉSOLU de désigner \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ signataires au nom de **Nom de l'organisme** lorsque requis, de tout document relatif et utile pour donner suite aux présentes.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

À MONTRÉAL, le 7 juillet 2021

(Nom et titre) \_\_\_\_\_



Ce document modèle est téléchargeable sur le <https://csiiquebec.ca/>

# ANNEXE 2E – FORMULAIRE DE VÉRIFICATION DES ANTÉCÉDENTS CRIMINELS



Ce document modèle est téléchargeable sur le <https://csiiquebec.ca/>



Capital Social  
d'Investissement  
Immobilier

## CONSENTEMENT À LA VÉRIFICATION D'ANTÉCÉDENTS JUDICIAIRES

Remplir le formulaire de façon électronique ou écrire en caractères d'imprimerie.  
La section 4 doit être signée par le candidat à l'encre bleue.

### 1. IDENTIFICATION DE LA PERSONNE REPRÉSENTANT DE L'ORGANISME

Identification du candidat à partir d'au moins deux pièces d'identité, dont une avec

Numéro de permis de conduire  
Identification de la pièce #1 Numéro Identification de la pièce n° 2 Numéro

Nom(s) (Où vous portez plus d'un nom de famille, veuillez inscrire vos noms dans leur ordre usuel)

Prénom(s) Date de naissance Année Mois Jour Sexe  M  F

Utilisez-vous ou avez-vous utilisé un autre nom que votre nom actuel ou avez-vous changé de nom depuis votre naissance?

Oui  Non Si oui, précisez :

Adresse (numéro, rue, appartement, ville) Code postal

Ind. rég. N° de téléphone 1 Ind. rég. N° de téléphone 2 Adresse courriel

Adresses précédentes (cinq dernières années si différentes de l'adresse actuelle)

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Il s'agit d'un poste :  Rémunéré  Bénévole

**N.B. Une lettre émise par l'organisation ou l'employeur devra être présentée au Service de police afin confirmer les activités de bénévolat et ou représentation.**

2. IDENTIFICATION DE L'ORGANISATION OU DE L'EMPLOYEUR (si applicable)	
Nom de l'organisation ou de l'employeur	Ind. rég. N° de téléphone
Adresse (numéro, rue, bureau, ville)	Code postal

### 3. DÉCLARATION D'ANTÉCÉDENTS JUDICIAIRES

Avez-vous déjà été déclaré coupable et faites-vous l'objet d'une accusation pour une infraction ou un acte criminel ?  Non  Oui

Êtes-vous visé par une ordonnance judiciaire ?  Non  Oui

Si vous avez répondu « Oui » à l'une des questions précédentes, veuillez remplir la présente section.  
Si vous avez besoin d'espace supplémentaire, utilisez une feuille blanche que vous joindrez au présent formulaire en prenant soin de l'identifier à votre nom.

Nature de l'infraction accusation/condamnation/ordonnance	Accu- sation	Condam- nation	Ordon- nance	Date	Lieu de détermination de la peine
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

### 4. CONSENTEMENT À LA VÉRIFICATION DES ANTÉCÉDENTS JUDICIAIRES

Je, soussigné(e), certifie que les renseignements fournis sur la présente déclaration sont exacts et complets et consens à ce que le **Service de police de la région** effectue les recherches nécessaires à partir des banques de données qui lui sont accessibles, lui permettant de vérifier mes antécédents judiciaires, c'est-à-dire toute accusation pendante relative à une infraction ou à un acte criminel dont je fais l'objet ou toute déclaration de culpabilité parent à une telle infraction ou à un acte criminel pour laquelle je n'ai pas obtenu de suspension du casier judiciaire. Je consens également à ce que le représentant du **Service de police de la région** transmette les résultats directement à L'Association des groupes de ressources techniques du Québec

Signature du candidat : \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_  
Année Mois Jour



## ANNEXE 3 – CERTIFICAT DU DIRIGEANT



### NOM DE L'EMPRUNTEUR (la « Corporation »)

À : Capital Social d'investissement Immobilier

Objet: Financement par le Capital Social d'investissement Immobilier (« CSII »)

Nous vous référons à la convention de prêt en date du [ ] (la « **Convention de prêt** ») intervenue entre la Corporation, à titre d'emprunteur, et CSII, à titre de prêteur, et aux Sûretés (tel que ce terme est défini à la Convention de prêt) consenties par la Corporation relativement au financement de l'acquisition, de l'exploitation et de la rénovation d'un ensemble immobilier situé à [ ] (la « **Transaction** »).

Tous les termes et expressions utilisés aux présentes avec la première lettre en majuscule ont le sens qui leur est donné à la Convention de prêt.

Je soussigné, [ ], déclare solennellement, à titre de [ ] de la Corporation et non en ma capacité personnelle, ce qui suit :

1. J'ai connaissance des affaires de la Corporation et des faits attestés par les présentes et j'ai mené les enquêtes que j'ai considérées nécessaires et souhaitables pour me permettre de faire la présente déclaration.
2. La copie des lettres patentes de la Corporation jointe au présent certificat à titre d'Annexe « A » est une copie conforme des lettres patentes de la Corporation (les « Lettres Patentes »). Aucune modification aux Lettres Patentes n'est prévue en date des présentes.
3. La copie des règlements de la Corporation jointe au présent certificat à titre d'Annexe « B » est une copie conforme des règlements généraux de la Corporation (collectivement, les « Règlements »). Aucun autre règlement ou amendement aux Règlements n'est prévu en date des présentes.
4. La copie des résolutions des administrateurs de la Corporation jointe au présent certificat à titre d'Annexe « C » est une copie conforme en tous points des résolutions des administrateurs de la Corporation dûment adoptées le [ ] à l'égard de la Transaction et autorisant la Corporation à signer les documents qui sont prévus à la Convention de prêt (les « Résolutions ») et lesdites Résolutions n'ont pas été annulées ni modifiées en date des présentes et sont toujours en vigueur, avec plein effet, en date des présentes.

8.

9.

5. Les personnes mentionnées ci-dessous ont été dûment autorisées à signer les Documents de prêt et à signer tout autre document pouvant être nécessaire afin de donner effet aux Documents de prêt. Chacune des signatures suivantes est la signature exacte et authentique de la personne mentionnée à son encontre:

Nom	Fonction	Signature
● ●	● ●	_____ _____

6. J'ai pris connaissance des représentations et garanties respectivement faites et fournies par la Corporation dans les Documents de prêt et celles-ci sont, au meilleur de ma connaissance, après vérification diligente, vraies et exactes en date de ce jour.
7. Je confirme que la valeur totale des biens immobiliers que possède la Corporation avant et après la Transaction ne dépasse et ne dépassera pas la limite de **000 000 \$** mentionnée aux les Lettres patentes.
8. Il n'y a eu aucun changement défavorable important et significatif à l'égard de la Corporation ou de la Transaction depuis la date des dernières projections remises au Prêteur et je n'anticipe pas un tel changement.
9. Il n'y a aucun Défaut en date de ce jour et aucun Défaut ne résultera de la première avance du Prêt, et il n'est survenu ni ne subsiste en date de ce jour aucun événement qui, par l'écoulement du temps ou l'envoi d'un avis ou les deux, serait susceptible de constituer un Défaut.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**EN FOI DE QUOI**, J'AI SIGNÉ LE PRÉSENT CERTIFICAT À **Ville**, PROVINCE DE QUÉBEC, CE \_\_\_\_ JOUR DE **Mois, année**.

\_\_\_\_\_  
●, ●

Je soussigné, ●, ●, certifie par les présentes que la signature de ● est celle apparaissant en regard de son nom ci-dessus et qu'il occupe le poste de **président**.

**EN FOI DE QUOI**, J'AI SIGNÉ CE \_\_\_\_ JOUR DE **Mois, année**.

\_\_\_\_\_  
●, ●

 Ce document modèle est téléchargeable sur le <https://csiiquebec.ca/>

## ANNEXE 4 - GLOSSAIRE

**Achat construction** : achat de terrain avec construction d'immeuble neuf ou propriété nécessitant un recyclage complet (y compris démolition des bâtisses existantes).

**Achat rénovation** : tout achat d'immeuble pouvant être exploité dans son état actuel et sur lequel seraient réalisés des travaux de faible à grande ampleur.

**Acte hypothécaire** : document légal par lequel est contractée la garantie hypothécaire exigée par les prêteurs sur l'immeuble sujet du projet. Il est signé devant notaire.

**Amortissement** : durée totale du financement hypothécaire, à l'issue de laquelle le prêt sera entièrement remboursé.

**Apport en équité** : l'équité correspond à la portion de la valeur d'un immeuble qui est libre de dette. Celle-ci peut être valorisée en tant qu'apport, donc de contribution, dans le montage financier proposé par le demandeur.

**Assurance-titre** : police d'assurance contractée auprès du notaire relativement à une propriété spécifique, elle permet de couvrir les risques liés aux irrégularités constatées sur les titres de propriété et les contestations qui pourraient en découler. L'assurance titre peut aussi couvrir les frais reliés à la réalisation des correctifs sur le titre de propriété.

**Capital patient** : un prêt en capital patient (aussi nommé dette subordonnée) se caractérise par des remboursements périodiques d'intérêt uniquement, qui ne sont pas prédéterminés en vertu d'un contrat mais établis en fonction des surplus dégagés par l'exploitation du projet. La durée totale de l'emprunt est déterminée à l'avance. À l'issue de celle-ci, le remboursement total du prêt est exigé. Il est rendu possible par le refinancement du projet auprès d'une autre institution financière. Le rendement attendu par les prêteurs est basé sur un taux de rendement interne (TRI) plutôt que sur un taux d'intérêt.

➡ Pour le CSII, on parle de « tranche capital patient ».

**Coefficient de couverture de la dette (CCD)** : voir ratio de couverture de la dette.

**Comité consultatif d'investissement** : il est composé de représentants des prêteurs et procède à l'analyse de la demande complète de financement en fonction de la recommandation de votre analyste AGRTQ. De leur analyse découle leur recommandation finale. L'avis du comité consultatif est un préalable à l'acceptation ou au refus officiel de la demande de financement.

**Confirmation de vérification de projet** : c'est le document par lequel le demandeur vient confirmer son engagement vis-à-vis des exigences de la politique de financement du CSII, selon un modèle de document disponible sur [www.csiiquebec.ca](http://www.csiiquebec.ca).

**Contribution du milieu** : elle peut être composée d'un prêt sans intérêt, une subvention, un don, un apport en équité ou tout autre moyen permettant de réduire les coûts de réalisation du projet. Elle peut être garantie ou non et se trouve subordonnée aux prêts du CSII (tranche marché et tranche capital patient).

**Coûts de réalisation** : ils comprennent l'ensemble des coûts pour l'acquisition, les coûts des travaux de rénovation, de transformation-recyclage ou de construction, ainsi que les frais connexes (frais de pré-développement et de développement, frais juridiques, honoraires professionnels, financement temporaire autre que le prêt CSII). Ils incluent aussi les coûts d'acquisition de mobilier ou d'équipement nécessaires à l'exploitation ainsi que toutes les taxes

applicables, incluant les taxes de vente (moins les déductions ou remboursements de taxes applicables) et les frais de gestion initiaux du CSII. Toutefois, pour le CSII, les coûts de réalisation ne comprennent pas les frais financiers découlant du prêt.

**Critère d'abordabilité** : pour le CSII, ils sont ceux de la municipalité dans laquelle est installé le projet. À défaut, ceux de la province du Québec s'appliquent et si aucun de ces deux paliers ne définit de critère, les loyers des logements abordables doivent être inférieurs au loyer médian du marché tel que défini selon les données du Centre d'analyse de marché de la SCHL pour la zone dans laquelle est situé le projet.

**Fonds d'acquisition québécois** : programme de prêt pont d'une durée maximum de deux ans, proposé par l'AGRTQ. Il peut représenter une solution pour financer l'acquisition de l'immeuble durant la période d'élaboration finale du projet et d'obtention des engagements définitifs des divers contributeurs au projet. Toutefois, celui-ci n'est offert qu'aux organismes accompagnés par un GRT membre de l'AGRTQ.

**Fonds d'innovation pour le logement social de la SCHL** : son objectif est d'encourager des techniques de construction novatrices pour le logement abordable. Les critères de ce fonds sont repris par le CSII, tel que décrit dans le présent guide.

**Formulaire d'évaluation de projet (FEP)** : outil central de la demande de financement au CSII, il permet d'établir l'ensemble des coûts de réalisation ainsi que les coûts d'exploitation qui serviront à structurer le financement et de calculer la rentabilité attendue du projet, dans le but d'évaluer l'opportunité du financement demandé vis-à-vis des critères d'investissement.

**Garantie hypothécaire** : c'est le lien légal prioritaire que les prêteurs de fonds prennent sur l'immeuble financé à titre de créancier hypothécaire. En cas de défaut de la part du bénéficiaire vis-à-vis de ses obligations contractuelles, les prêteurs peuvent exercer un recours hypothécaire, c'est-à-dire prendre possession de l'immeuble. La garantie hypothécaire du CSII est obligatoirement de premier rang et ne peut donc être partagée avec un autre créancier. Elle porte sur l'ensemble du montant financé, tranche marché et tranche capital patient (et tranche intérimaire le cas échéant).

**Inclusions** : ce sont les éléments inscrits au bail au bénéfice du locataire comme étant inclus dans son loyer mensuel. Par exemple : les places de stationnement, les appareils électroménagers, la fourniture d'électricité et de chauffage, etc.

**Intérêt additionnel** : pour la tranche capital patient, c'est l'intérêt payable en un seul versement, à l'échéance du prêt. Son calcul est basé sur le taux de rendement interne (TRI) ciblé et sur le TRI maximal final.

**Intérêt annuel** : c'est l'intérêt que l'emprunteur verse périodiquement. Dans le cas de la tranche marché, il représente l'ensemble des intérêts mensuels payés au cours de l'année. Pour ce qui est de la tranche de capital patient ils sont versés annuellement, en fonction des revenus dégagés par l'exploitation du projet, jusqu'à concurrence du TRI ciblé.

**Parties prenantes** : cet ensemble comprend l'organisme porteur du projet, les contributeurs, les entrepreneurs et sous-traitants ainsi que les vendeurs, tant que la cession de l'immeuble n'est pas intégralement complétée.

**Ratio de couverture de la dette** : c'est le rapport du revenu net d'exploitation sur le service de la dette tranche marché. On l'appelle aussi Coefficient de couverture de la dette (CCD).

**Ratio prêt-valeur** : c'est le rapport entre le montant prêté et la valeur marchande de l'immeuble donné en garantie à un instant donné.

**Refinancement** : au terme du prêt, le refinancement représente l'effort que l'organisme doit faire auprès d'une autre institution financière pour trouver une nouvelle source de financement à long terme pour son projet. Grâce à ces nouveaux fonds, il sera en mesure de rembourser intégralement ce qui reste dû auprès du CSII, c'est-à-dire le solde en capital sur la tranche marché ainsi que l'intégralité du capital et les intérêts additionnels sur la tranche capital patient.

**Rentrées annuelles nettes** : ce sont des rentrées d'argent pour les prêteurs, représentant le capital et les intérêts payés chaque année par l'emprunteur sur la tranche capital patient. Cela exclut tous frais payables aux prêteurs ou à l'AGRTQ, mais inclut les sommes déboursées par les prêteurs pour la tranche capital patient durant l'année.

**Réserve de remplacement** : Le CSII impose de mettre en place une réserve de remplacement qui devra être comptabilisée dans les comptes de l'organisme emprunteur afin que celui-ci soit en mesure de réaliser certains travaux et paiements dans le temps.

**Retenue pour hypothèque légale** : une retenue de 10% est appliquée sur le montant de chaque déboursé de la tranche intérimaire. La somme ainsi retenue sera déboursée 35 jours après la date d'achèvement des travaux. C'est le notaire qui reçoit cette somme et se charge de la redistribuer à l'organisme et à ses débiteurs.

**Revenu net d'exploitation** : ce sont tous les revenus issus de l'exploitation du projet, diminués des pertes locatives et des charges d'exploitation. Il ne comprend pas le service de la dette, les amortissements des dépenses d'immobilisation et les impôts sur le revenu.

**Service de la dette tranche marché** : total des versements périodiques en capital et intérêts, excluant les versements sur la tranche capital patient.

**Sociétés apparentées** : toutes sociétés liées à l'emprunteur par des liens juridiques entre les sociétés ou via leurs actionnaires communs, incluant les dirigeants.

**Somme disponible** : représente toutes sommes pouvant être obtenues par le bénéficiaire en refinançant le projet suite à des efforts raisonnables auprès d'institutions financières ou prêteurs, diminuées du solde dû en capital et intérêts de la tranche marché.

**TAL** : Tribunal administratif du logement, anciennement Régie du logement du Québec (RLQ).

**TROC** : Taux de rendement des obligations types du gouvernement du Canada.

**Taux d'arrérage** : taux d'intérêt appliqué aux sommes dues en cas de retard de paiement.

**Taux de rendement interne** : taux d'actualisation qui annule la valeur actuelle nette d'une série de rentrées annuelles nettes de fonds pour les prêteurs pour la tranche capital patient de chaque projet, à l'échéance de ce prêt ou à toute autre date de remboursement.

**Terme** : période durant laquelle le taux d'intérêt contracté ainsi que les paiements qui en découlent demeureront en vigueur. À distinguer de l'**amortissement**.

**Tranche intérimaire** : prêt pouvant être octroyé pendant la période des travaux. Les déboursés sont progressifs, sur la base des coûts à compléter. Elle est ensuite convertie en financement de long terme.

**Tranche marché** : elle correspond à un prêt hypothécaire classique, garanti par une hypothèque de premier rang. Les remboursements sont mensuels et le taux d'intérêt est calculé selon les modalités du marché.

**TRI ciblé** : c'est le taux de rendement interne minimal qui est visé pour évaluer la rentabilité du projet. L'exigence du CSII est l'atteinte d'un minimum de 5%.

**TRI maximal** : c'est le taux de rendement interne maximum que l'on pourra atteindre suite au refinancement du projet. Il ne peut excéder 7%.

**Valeur actuelle nette** : c'est la valeur présente d'un investissement sur toute la durée du prêt, en considérant les flux de trésorerie prévisionnels actualisés. Elle est basée sur la rentabilité exigée par un investisseur normalement averti sur le marché pour la réalisation d'un projet d'investissement similaire. Cette valeur tient donc compte de l'évolution de la valeur de l'argent dans le temps.

**Vente à tempérament** : contrat d'achat relié à un financement à crédit.