

Saint-Charles: Financer l'ambition durable

Secteur Gestion d'actifs A2024

Charlotte de Beaulieu | Chef de secteur

Naomi Da Silva | Associée

Mathieu Gagnon | Associé

Rita Fekak | Associée

Tye McKenzie | Analyste

Charles-Antoine Sauvé | Analyste

ImmoHEC
L'immobilier de demain

Secteur Gestion d'actifs



Charlotte de Beaulieu
Chef de secteur



Naomi Da Silva
Associée



Rita Fekak
Associée



Mathieu Gagnon
Associé



Tye McKenzie
Analyste

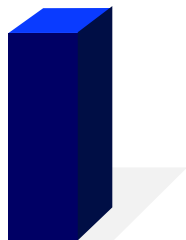


Charles-Antoine Sauvé
Analyste

ImmoHEC : L'immobilier de demain

Sommaire Exécutif

MANDAT



ÉLÉMENTS CLÉS



RECOMMANDATIONS



IMPACTS



Présenter à Serge Lalancette et Jerry Quinn la meilleure **proposition de financement** pour le projet de développement immobilier

Quels enjeux **macroéconomiques** influencent la viabilité du projet ?

Quelle est la meilleure option de prêt pour la **construction** ?

Quelle structure de **prêt à long terme** maximise les rendements locatifs ?

Construction

Obtention d'un **prêt conventionnel** à un taux de 6,45%

Long Terme

Obtention d'un prêt à long terme assuré auprès de la **SCHL**, amorti sur 50 ans avec un ratio prêt-valeur de **95 %**

Intérêts payés: 1 065 000\$

Montant du prêt: 22 007 000\$

Mise de fonds:
5 502 000\$

Intérêts payés: 27 764 000\$

Montant du prêt: 24 605 000\$

Paievements: 87 000\$

01

Analyse macroéconomique

02

Présentation du projet

03

Coûts et prêt Intérimaire

04

Prêt long terme

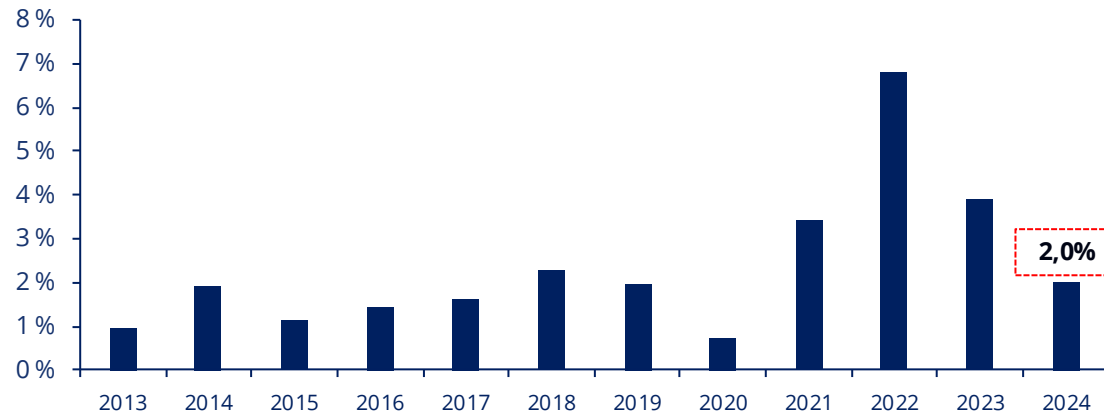
Un environnement économique prometteur

Taux d'intérêts et inflation

Conditions économiques canadiennes

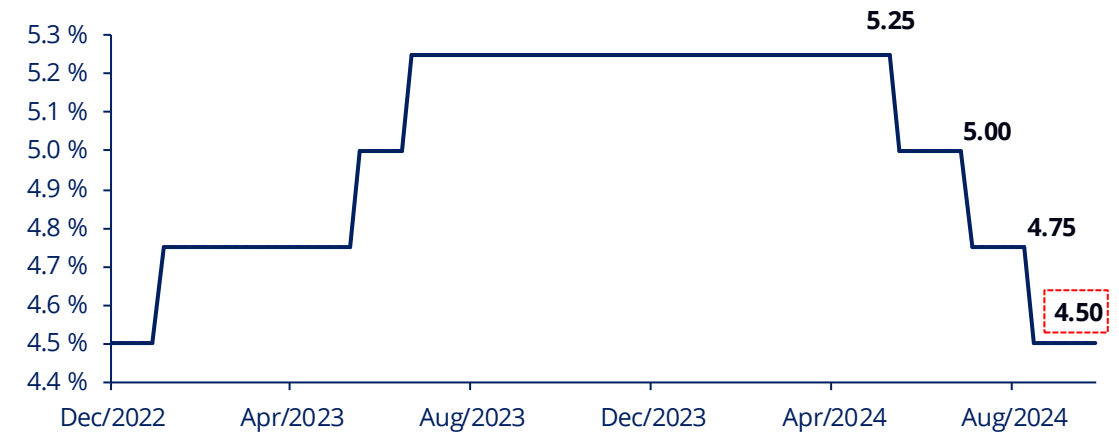
Inflation

Source: Statista



Taux d'intérêts

Source: Banque du Canada



Observations

- ✓ **Relancement** des activités économiques
- ✓ Marché **propice** à l'**investissement** immobilier

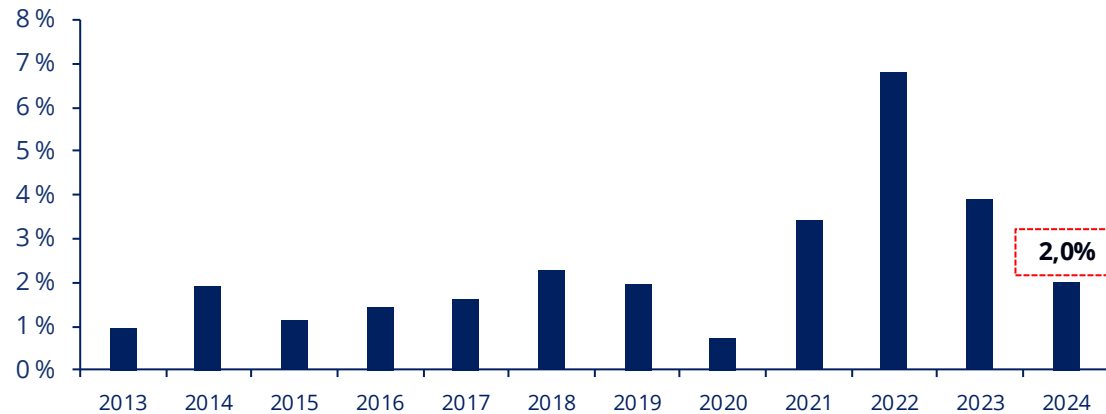
Un environnement économique prometteur

Taux d'intérêts et inflation

Conditions économiques canadiennes

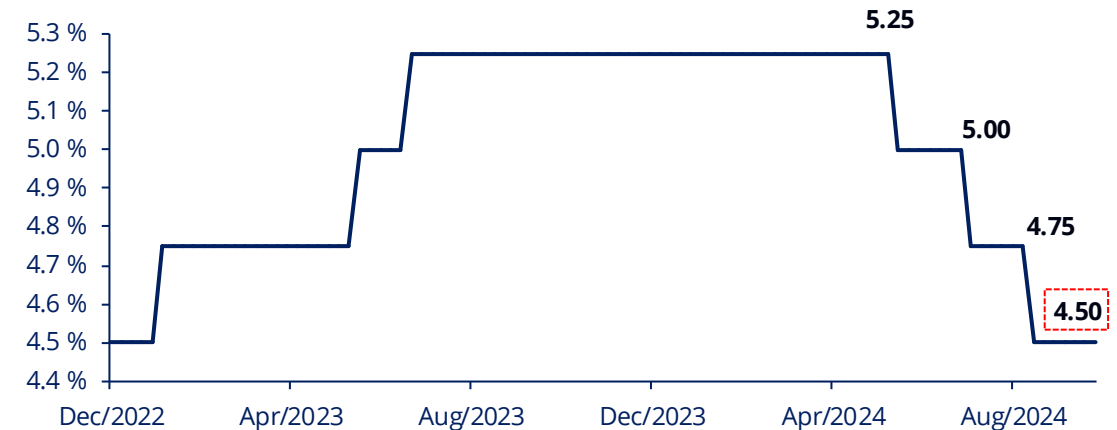
Inflation

Source: Statista



Taux d'intérêts

Source: Banque du Canada



Observations

- ✓ **Relancement** des activités économiques
- ✓ Marché **propice** à l'**investissement** immobilier

À retenir

La baisse des taux et la faible inflation créent des **conditions optimales** pour un **financement avantageux** avec l'accès à des **prêts à faibles coûts** et une plus **grande capacité d'emprunt**

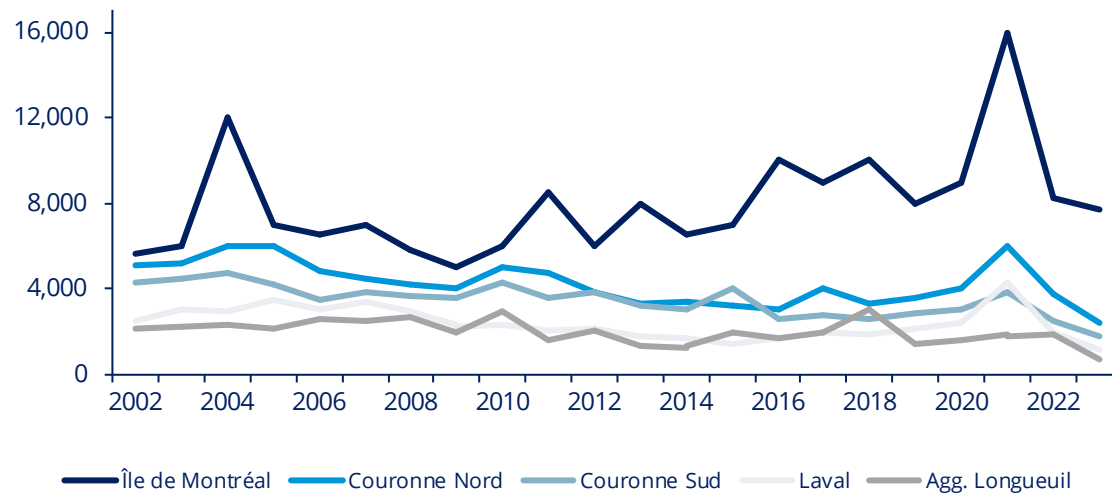
La pénurie de logements

La nécessité de construire plus de logements

Besoins de logements au Canada

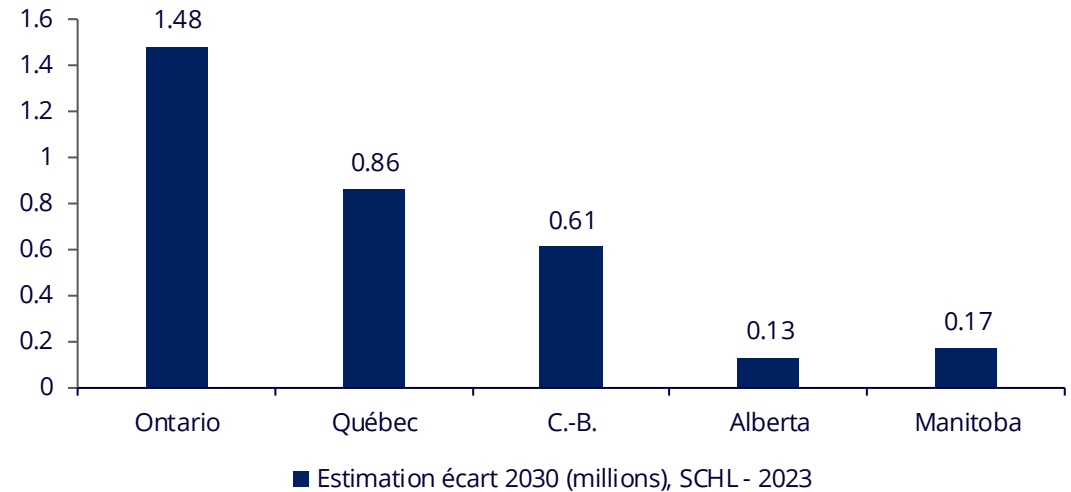
Nombre de logements mis en chantier par secteur de la CMM

Source: SCHL, Statistique Québec, Observatoire Grand Montréal, IVM



Écarts prévus de l'offre de logements en 2030

Source: SCHL Canada



Observation

En 2030, l'offre de logements sera **insuffisante** pour la demande

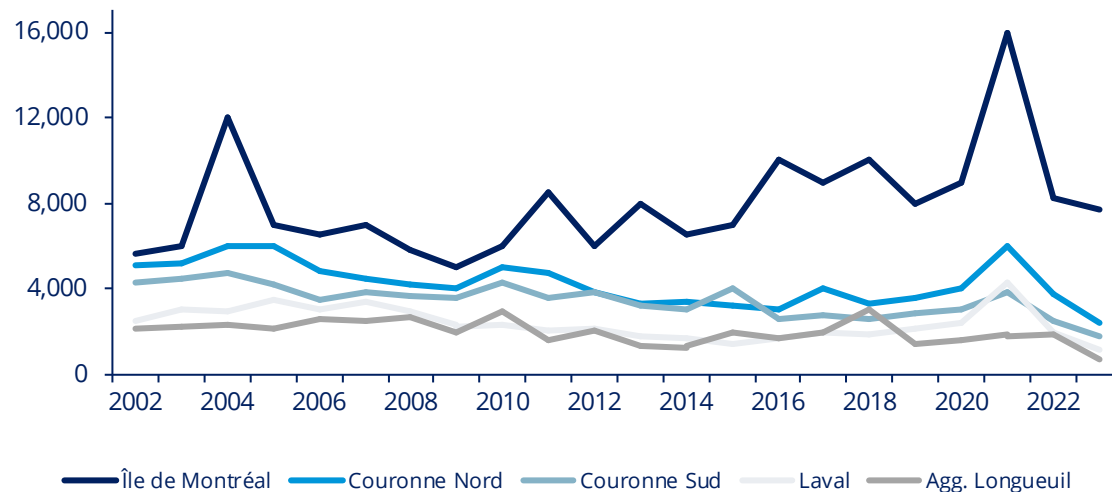
La pénurie de logements

La nécessité de construire plus de logements

Besoins de logements au Canada

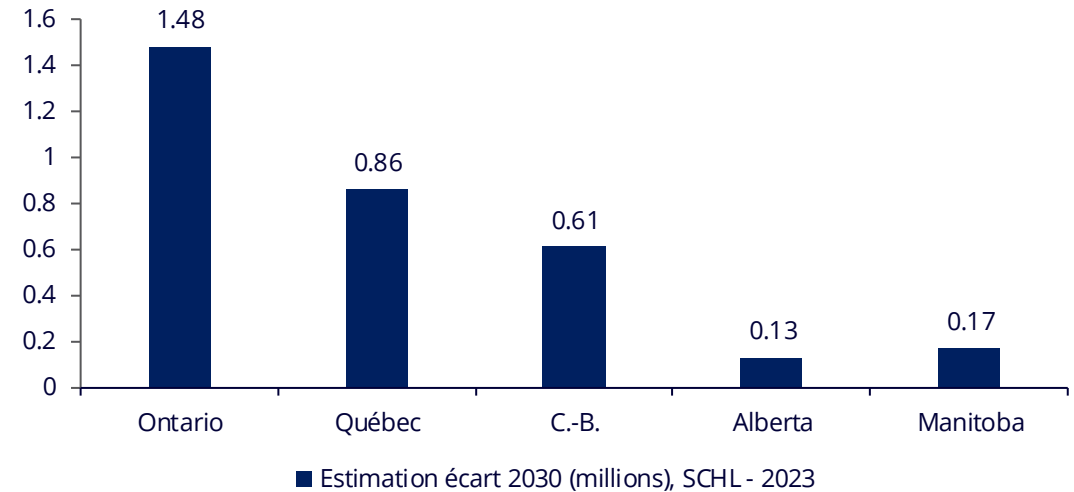
Nombre de logements mis en chantier par secteur de la CMM

Source: SCHL, Statistique Québec, Observatoire Grand Montréal, IVM



Écarts prévus de l'offre de logements en 2030

Source: SCHL Canada



Observation

En 2030, l'offre de logements sera **insuffisante** pour la demande

À retenir

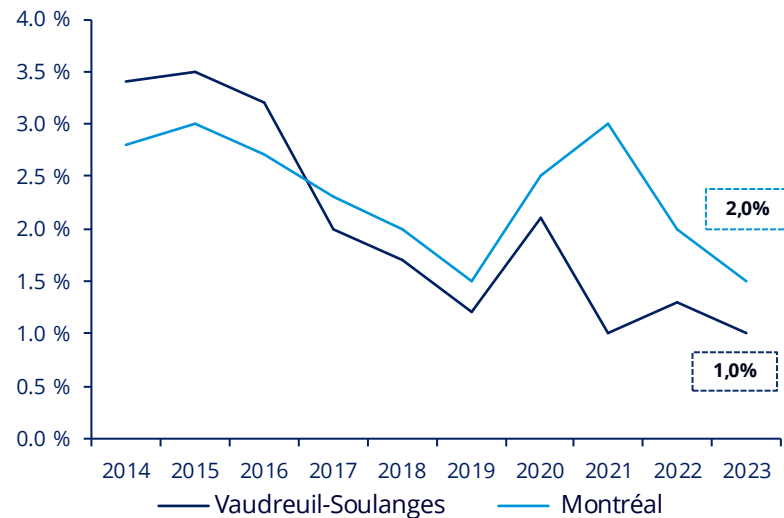
La **crise du logement** assure une **location rapide** des unités de votre projet immobilier

Les tendances du marché à Vaudreuil

Taux d'inoccupation

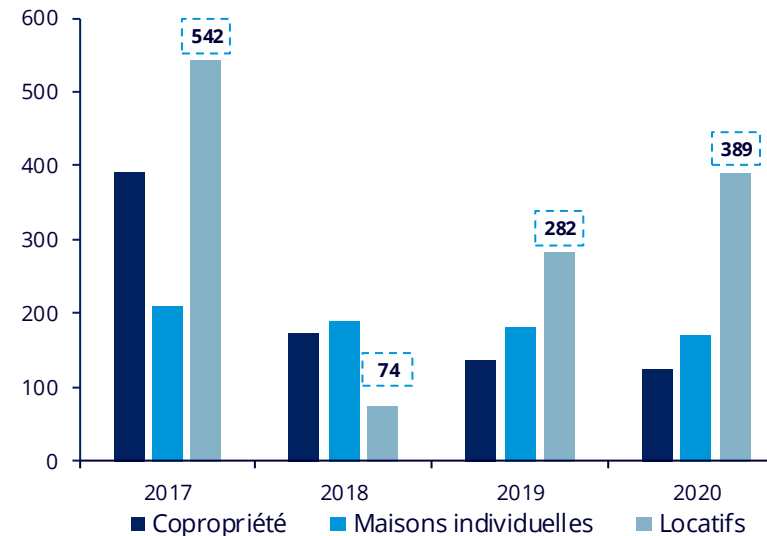
Taux d'inoccupation pour les logements locatifs %, Évolution annuelle

Source: SCHL, Statistique Québec, Observatoire Grand Montréal, CVM



Nombre d'unités construites par type de logements Évolution annuelle

Source: , Observatoire Grand Montréal, CMM



Observation 1

Suite à la pandémie, l'**achat d'une propriété** est devenu **moins accessible**

Observation 2

Croissance de la construction de logements **locatifs** en **banlieue**

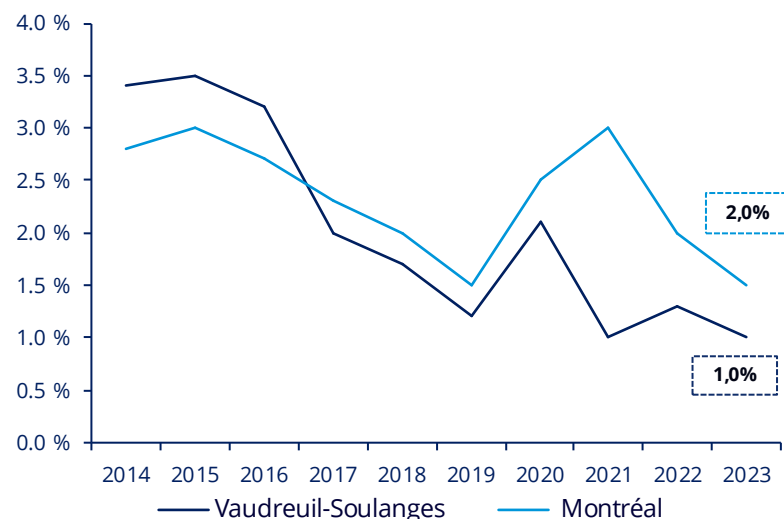
Les tendances du marché à Vaudreuil

Taux d'inoccupation



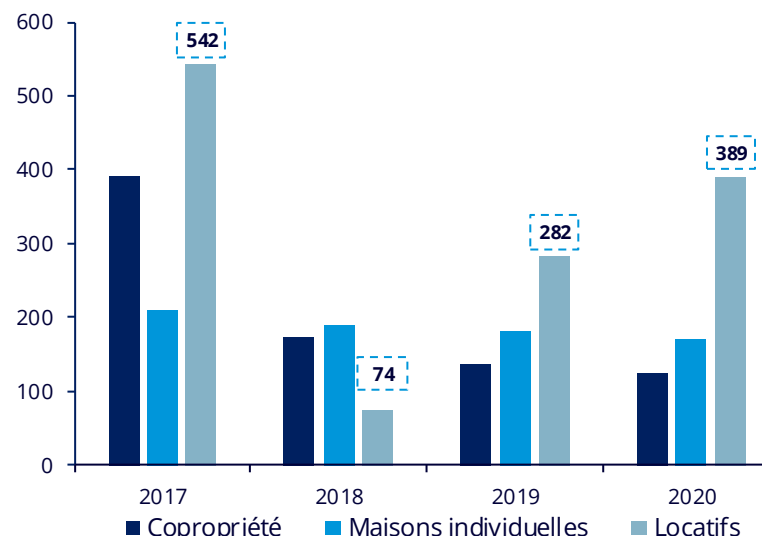
Taux d'inoccupation pour les logements locatifs %, Évolution annuelle

Source: SCHL, Statistique Québec, Observatoire Grand Montréal, CVM



Nombre d'unités construites par type de logements Évolution annuelle

Source: , Observatoire Grand Montréal, CMM



Observation 1

Suite à la pandémie, l'**achat d'une propriété** est devenu **moins accessible**

Observation 2

Croissance de la construction de logements **locatifs** en **banlieue**

À retenir

Vaudreuil offre un **emplacement stratégique** pour l'investissement immobilier, soutenu par une forte **demande locative** qui promet un potentiel de rendement attractif

Essor de la construction durable

La nécessité de s'adapter pour mieux subsister

Avantages de construire de manière durable



Prêts accessibles pour les
projets verts

**Capacité
d'emprunt élevé**



Conforme aux
réglementations futures

Éviter des **coûts**
de **pénalités**



Économies des **coûts**
énergétiques

Augmenter
la **valeur** du **bâtiment**
et des **loyers**



Demande croissante pour de
constructions durables

Location
rapide

Source: CBRE

Source: JLL Research, Colliers

Essor de la construction durable

La nécessité de s'adapter pour mieux subsister

Avantages de construire de manière durable



Prêts accessibles pour les projets verts

Capacité d'emprunt élevée



Conforme aux réglementations futures

Éviter des **coûts** de **pénalités**



Économies des **coûts** **énergétiques**

Augmenter la **valeur** du **bâtiment** et des **loyers**



Demande croissante pour de **constructions durables**

Location rapide

À retenir

La **construction durable** est **essentielle**, car elle permet à l'entreprise d'**augmenter** sa **rentabilité**

Source: CBRE

Source: JLL Research, Colliers

01

Analyse macroéconomique

02

Présentation du projet

03

Coûts et prêt Intérimaire

04

Prêt long terme

Habitations Saint-Charles

Présentation du projet

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Complexe Multi-Locatif



Caractéristiques

Situé à **Vaudreuil-Dorion (rue Saint-Charles)**



Certification visée : **LEED Or**

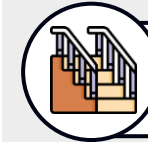
Classe A

UNITÉS



70

ÉTAGES



4

SUPERFICIE LOUABLE



60 785 pi²

Description de l'immeuble

Un milieu de vie épanouissant

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Intérieur **moderne** et au goût du jour



Places de **stationnement** incluses



Salle de **sport**



Cuisine **commune**



Espace de **coworking**



Location de **casiers** de rangement



Adapté aux **tendances modernes** : confort, flexibilité et espaces partagés pour un mode de vie convivial



Profil des emprunteurs

Habitations St-Charles Inc.



Serge Lalancette

Devimmo du Lac 2M Inc.

**Société de
développement
immobilier**

**Projets innovants et
écologiques**

VNT: 22,03MM\$



Jerry Quinn

3522-9653 Qc Inc.

Holding Familiale

**Gestion d'actifs
immobiliers familiaux**

VNT: 133,02MM\$



Co-actionnaires 50-50

VNT combinée des emprunteurs: 155,05MM\$



Habitations St-Charles Inc.

Entité spécialement conçue pour le projet

1

Immeuble locatif de 70 unités

2

**Localisation:
Rue Saint-Charles à Vaudreuil**

3

Certification LEED OR visée

4

Terrain déjà acquis

5

**Dépanneur avec
stationnement et immeuble
semi-commercial à démolir**



La Minute Immo



Serge Lalancette

Devimmo du Lo

Société de
développeme
immobilier

Projets innovan
écologiques



Jerry Quinn



**Habitations St-Charles
Inc.**

ement conçue pour le projet

uble locatif de 70 unités

Localisation:
int-Charles à Vaudreuil

ification LEED OR visée

terrain déjà acquis

Dépanneur avec
nnement et immeuble
semi-commercial à démolir

VNT: 22,03MM\$



Valeur nette tangible
consolidée des actifs détenus,
déduction faite de leurs
passifs

VNT consolidée des emprunteurs: 22,03MM\$

Profil des emprunteurs

Habitations St-Charles Inc.



Serge Lalancette

Devimmo du Lac 2M Inc.

**Société de
développement
immobilier**

**Projets innovants et
écologiques**

VNT: 22,03MM\$



Jerry Quinn

3522-9653 Qc Inc.

Holding Familiale

**Gestion d'actifs
immobiliers familiaux**

VNT: 133,02MM\$



Co-actionnaires 50-50

VNT combinée des emprunteurs: 155,05MM\$



**Habitations St-Charles
Inc.**

Entité spécialement conçue pour le projet

1

Immeuble locatif de 70 unités

2

**Localisation:
Rue Saint-Charles à Vaudreuil**

3

Certification LEED OR visée

4

Terrain déjà acquis

5

**Dépanneur avec
stationnement et immeuble
semi-commercial à démolir**

01

Analyse macroéconomique

02

Présentation du projet

03

Coûts et prêt Intérimaire

04

Prêt long terme

Évaluation du consultant privé

Analyse des coûts



Coûts du projet

Description	Montant (\$)	%
Terrain	3 650 000\$	13%
Coûts directs de construction	15 530 000\$	56%
Coûts indirects	1 484 000\$	5%
Contingences	988 000\$	4%
Administration et profits	750 000\$	3%
Frais de développement	1 000 000\$	4%
Autocotisation	3 108 000\$	11%
Réserve d'intérêts	1 000 000\$	4%
Total	27 509 000\$	100%

Terrain **payé en**
entièreeté en liquidité

Coûts de construction
23 859 000\$

Source: SCHL

Évaluation du consultant privé

Analyse des coûts



Coûts du projet

Description	Montant (\$)	%
Terrain	3 650 000\$	13%
Coûts directs de construction	15 530 000\$	56%
Coûts indirects	1 484 000\$	5%
Contingences	988 000\$	4%
Administration et profits	750 000\$	3%
Frais de développement	1 000 000\$	4%
Autocotisation	3 108 000\$	11%
Réserve d'intérêts	1 000 000\$	4%
Total	27 509 000\$	100%

Terrain **payé en
entièreté** en liquidité

Coûts de construction
23 859 000\$

Source: SCHL

Évaluation du consultant privé

Analyse des coûts



Coûts du projet

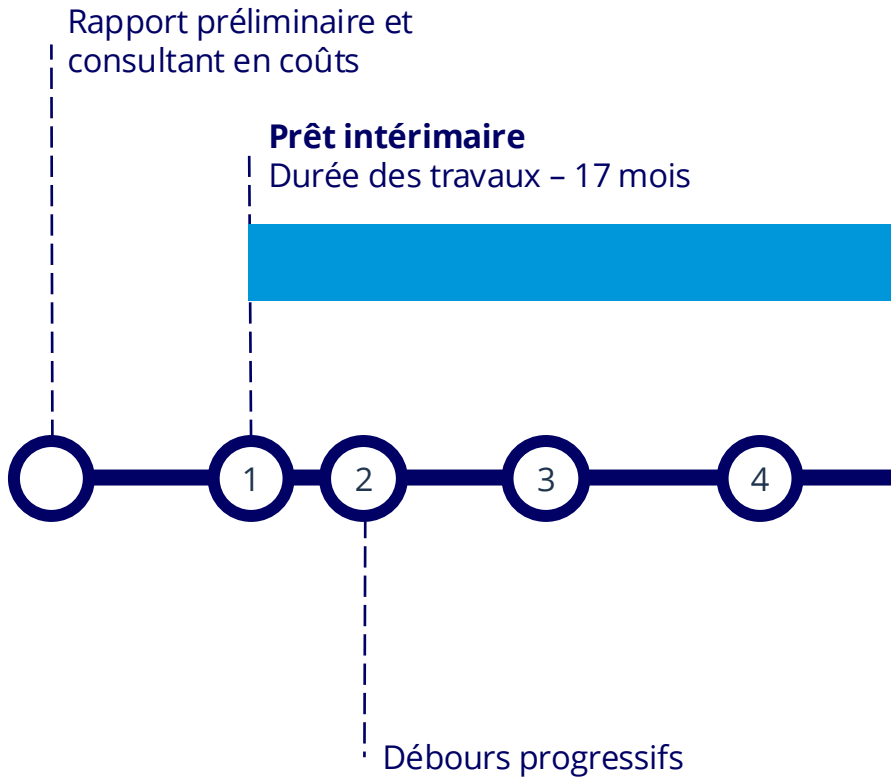
Description	Montant (\$)	%
Terrain	3 650 000\$	13%
Coûts directs de construction	15 530 000\$	56%
Coûts indirects	1 484 000\$	5%
Contingences	988 000\$	4%
Administration et profits	750 000\$	3%
Frais de développement	1 000 000\$	4%
Autocotisation	3 108 000\$	11%
Réserve d'intérêts	1 000 000\$	4%
Total	27 509 000\$	100%

Terrain **payé en**
entièreeté en liquidité

Coûts de **construction**
23 859 000\$

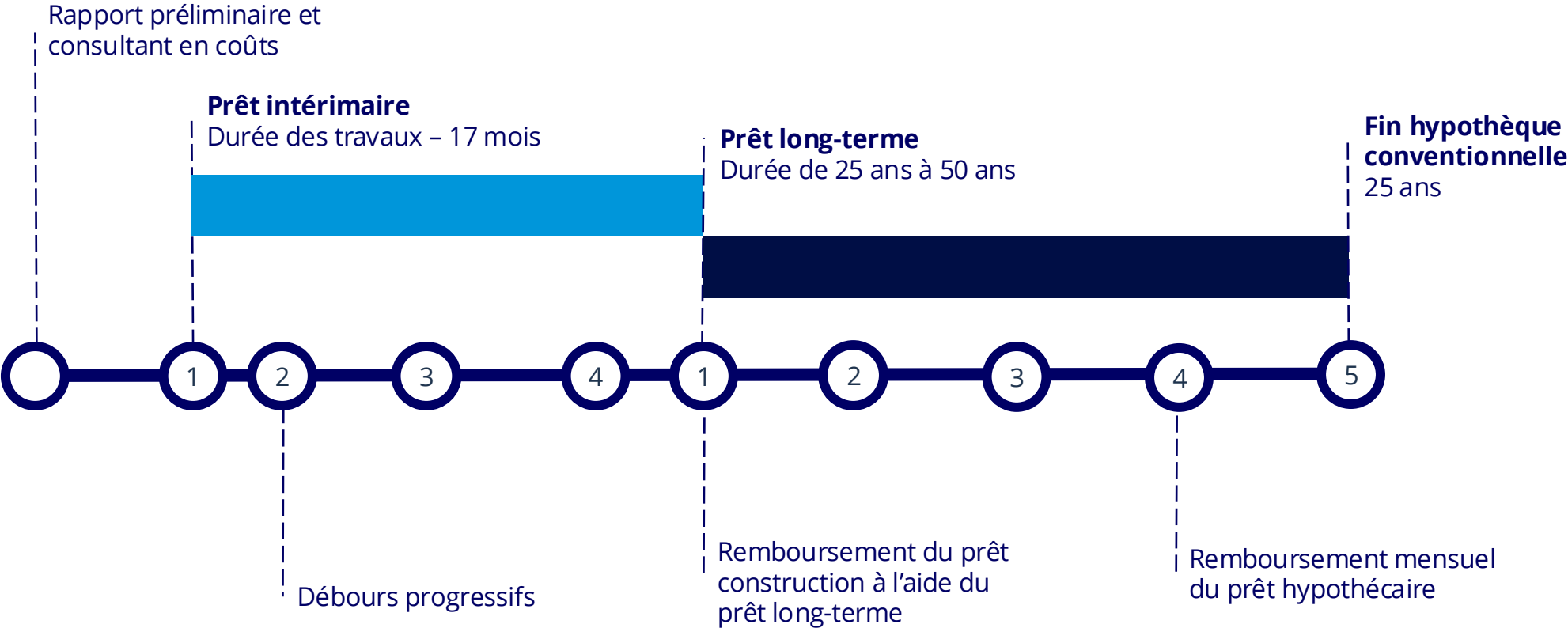
Source SCHL

Dynamique des étapes et processus



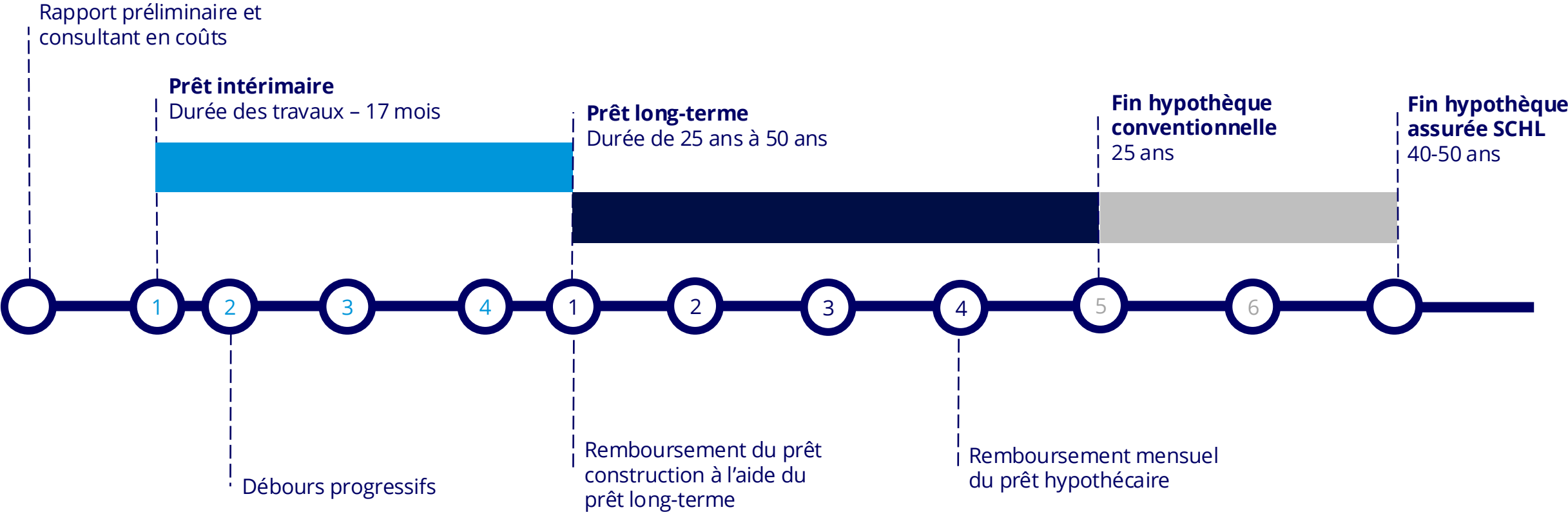
Chronologie du Financement Immobilier

Dynamique des étapes et processus



Chronologie du Financement Immobilier

Dynamique des étapes et processus



Conditions de prêt et facteurs d'approvisionnement

Facteurs influents d'un prêt construction



Coûts

Prêt basé sur le coût total
du projet

Coûts de construction

23 859 000\$

+

Coût du terrain

3 650 000\$

=

Coût total

27 509 000\$



Liquidité et débours

VNT de l'emprunteur :
min 25% du prêt

VNT combinée des cautions :
100% du prêt

Couvrement de dépassement
de coûts

Débours progressifs à la suite
des dépenses

Swingline possible 10% du prêt



Assurance

Prêt conventionnel assumé
par la Banque Nationale

Prêt assuré SCHL
Régulier ou APH SELECT



Taux d'intérêts

Taux d'intérêt prêt
construction SCHL:

Prime - 25 pts
 $5,95 - 0,25 = 5,70\%$

Taux d'intérêt prêt
construction conventionnel:

Prime + 50 pts
 $5,95 + 0,5 = 6,45\%$



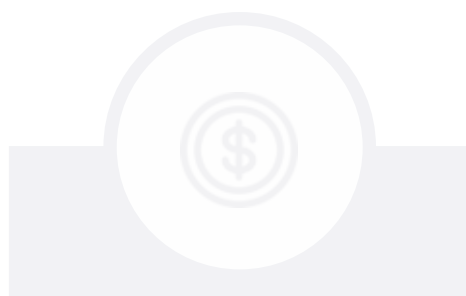
Retenue à la source

Retenue à la source
Garantie de paiement
10% en cas d'acquittance

Relâche de fonds
35 jours à la suite de la
construction

Conditions de prêt et facteurs d'approvisionnement

Facteurs influents d'un prêt construction



Coûts

Prêt basé sur le coût total
du projet

Coûts de construction

23 859 000\$

+

Coût du terrain

3 650 000\$

=

Coût total

27 509 000\$



Liquidité et débours

VNT de l'emprunteur :
min 25% du prêt

VNT combinée des cautions :
100% du prêt

**Couvrement de dépassement
de coûts**

**Débours progressifs à la suite
des dépenses**

Swingline possible 10% du prêt



Assurance

Prêt conventionnel assumé
par la Banque Nationale

Prêt assuré SCHL
Régulier ou APH SELECT



Taux d'intérêts

Taux d'intérêt prêt
construction SCHL:

Prime - 25 pts

$5,95 - 0,25 = 5,70\%$

Taux d'intérêt prêt
construction conventionnel:

Prime + 50 pts

$5,95 + 0,5 = 6,45\%$



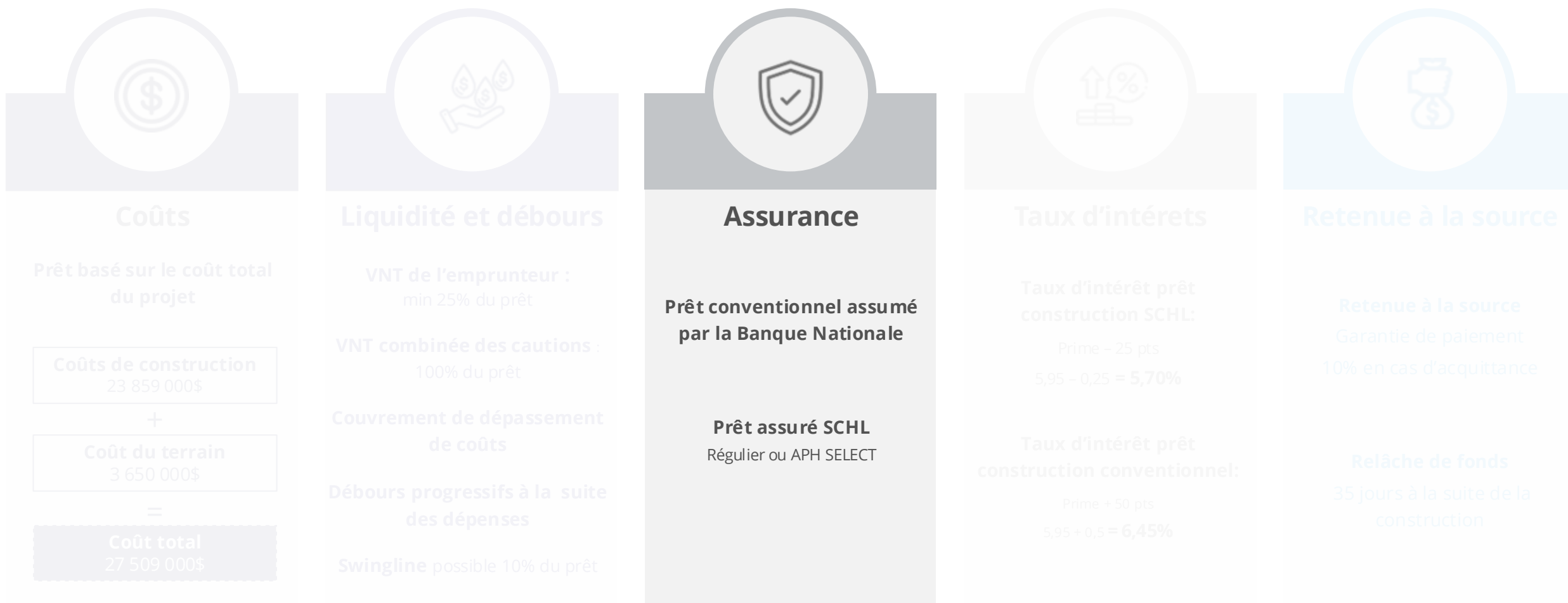
Retenue à la source

Retenue à la source
Garantie de paiement
10% en cas d'acquittance

Relâche de fonds
35 jours à la suite de la
construction

Conditions de prêt et facteurs d'approvisionnement

Facteurs influents d'un prêt construction



Conditions de prêt et facteurs d'approvisionnement

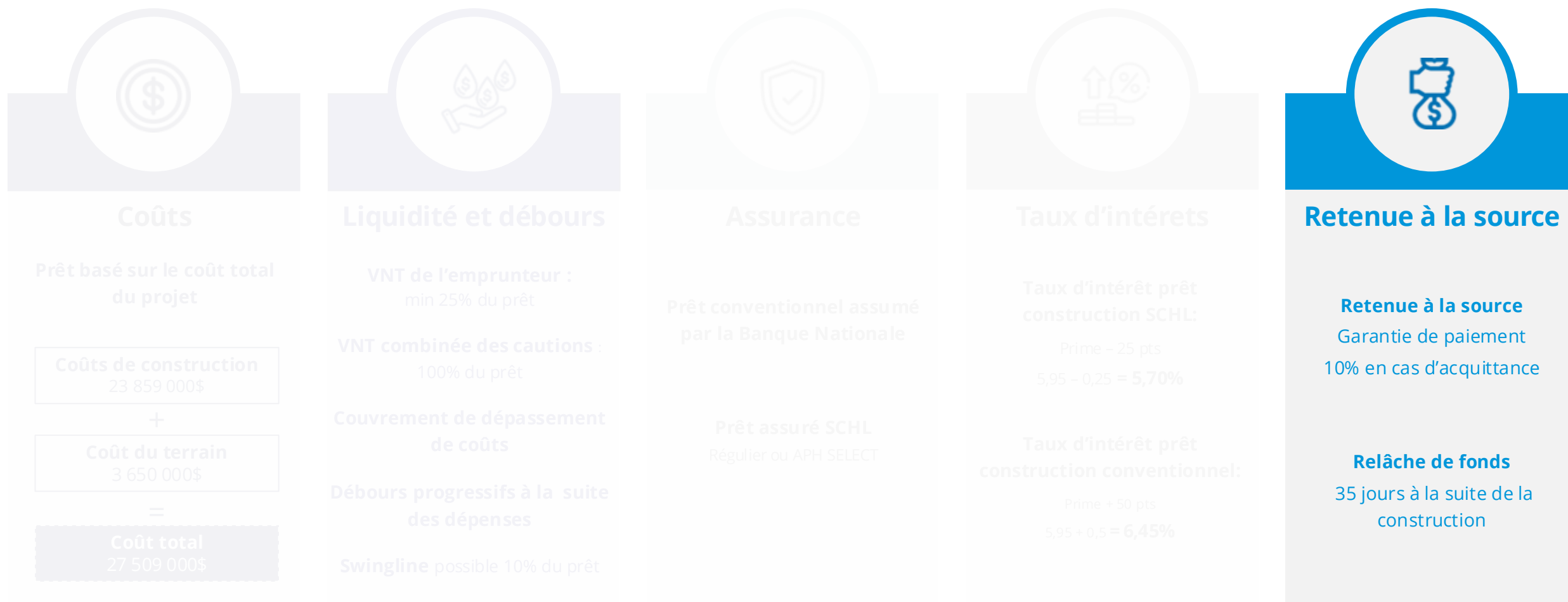
Facteurs influents d'un prêt construction



Source: Banque Nationale, SAE

Conditions de prêt et facteurs d'approvisionnement

Facteurs influents d'un prêt construction



Financement construction: un regard comparatif

Comparaison prêt SCHL vs conventionnel

Comparaison quantitative

Coûts du projet: **27 500 000\$**

Durée du prêt: **17 mois**

Scénario 1 : Prêt avec SCHL

RPV: **95%**

Mise de fond (5%) = **1 375 000\$**

Prêt: **26 134 000\$**

Taux d'intérêt: **5,70%**

Intérêts payés: **1 118 000\$**

Avantage: montant du prêt hypothécaire plus élevé

Désavantage: intérêts payés plus élevés

Scénario 2 : Prêt Conventionnel

RPV: **80%**

Mise de fond (20%) = **5 502 000\$**

Prêt: **22 007 000\$**

Taux d'intérêt: **6,45%**

Intérêts payés : **1 065 000\$**

Avantage: intérêts payés plus bas

Désavantage: montant du prêt hypothécaire plus bas



La Minute Immo



Comparaison quantitative

Scénario 1 : P

RPV = 95%

Ratio Prêt Valeur

$$= \frac{\text{Prêt}}{\text{Valeur}} \times 100\%$$

Financement construction: un regard comparatif

Comparaison prêt SCHL vs conventionnel

Comparaison quantitative

Coûts du projet: **27 500 000\$**

Durée du prêt: **17 mois**

Scénario 1 : Prêt avec SCHL

RPV: **95%**

Mise de fond (5%) = **1 375 000\$**

Prêt: **26 134 000\$**

Taux d'intérêt: **5,70%**

Intérêts payés: **1 118 000\$**

Avantage: montant du prêt hypothécaire plus élevé

Désavantage: intérêts payés plus élevés

Scénario 2 : Prêt Conventionnel

RPV: **80%**

Mise de fond (20%) = **5 502 000\$**

Prêt: **22 007 000\$**

Taux d'intérêt: **6,45%**

Intérêts payés : **1 065 000\$**

Avantage: intérêts payés plus bas

Désavantage: montant du prêt hypothécaire plus bas

Financement construction: un regard comparatif

Comparaison prêt SCHL vs conventionnel

Comparaison quantitative

Coûts du projet: **27 500 000\$**

Durée du prêt: **17 mois**

Scénario 1 : Prêt avec SCHL

RPV: **95%**

Mise de fond (5%) = **1 375 000\$**

Prêt: **26 134 000\$**

Taux d'intérêt: **5,70%**

Intérêts payés: **1 118 000\$**

Avantage: montant du prêt hypothécaire plus élevé

Désavantage: intérêts payés plus élevés

Scénario 2 : Prêt Conventionnel

RPV: **80%**

Mise de fond (20%) = **5 502 000\$**

Prêt: **22 007 000\$**

Taux d'intérêt: **6,45%**

Intérêts payés : **1 065 000\$**

Avantage: intérêts payés plus bas

Désavantage: montant du prêt hypothécaire plus bas

Financement construction: un regard comparatif

Comparaison prêt SCHL vs conventionnel

Comparaison quantitative

Coûts du projet: **27 500 000\$**

Durée du prêt: **17 mois**

Scénario 1 : Prêt avec SCHL

RPV: **95%**

Mise de fond (5%) = **1 375 000\$**

Prêt: **26 134 000\$**

Taux d'intérêt: **5,70%**

Intérêts payés: **1 118 000\$**

Avantage: montant du prêt hypothécaire plus élevé

Désavantage: intérêts payés plus élevés

Scénario 2 : Prêt Conventionnel

RPV: **80%**

Mise de fond (20%) = **5 502 000\$**

Prêt: **22 007 000\$**

Taux d'intérêt: **6,45%**

Intérêts payés : **1 065 000\$**

Avantage: intérêts payés plus bas

Désavantage: montant du prêt hypothécaire plus bas

Financement construction: un regard comparatif

Comparaison prêt SCHL vs conventionnel

Comparaison quantitative

Coûts du projet: **27 500 000\$**

Durée du prêt: **17 mois**

Scénario 1 : Prêt avec SCHL

RPV: **95%**

Mise de fond (5%) = **1 375 000\$**

Prêt: **26 134 000\$**

Taux d'intérêt: **5,70%**

Intérêts payés: **1 118 000\$**

Avantage: montant du prêt hypothécaire plus élevé

Désavantage: intérêts payés plus élevés

Scénario 2 : Prêt Conventionnel

RPV: **80%**

Mise de fond (20%) = **5 502 000\$**

Prêt: **22 007 000\$**

Taux d'intérêt: **6,45%**

Intérêts payés : **1 065 000\$**

Avantage: intérêts payés plus bas

Désavantage: montant du prêt hypothécaire plus bas

Financement construction: un regard comparatif

Comparaison prêt SCHL vs conventionnel

Comparaison qualitative

Scénario 1 : Prêt avec SCHL



Délais de **3 à 6 mois avant l'approbation** de la demande de prêt APH Select



Gel immédiat du **montant** des **coûts de réalisation du projet**

Scénario 2 : Prêt Conventionnel



Procédure plus **simple et rapide**



Permet de faire un **prêt long terme basé sur la nouvelle valeur marchande**

	Montant du prêt	Intérêts	Délais	Base du prêt long terme
<u>SCHL</u>	26 134 000\$ ✓	1 118 000\$	3 à 6 mois	Coûts du projet
<u>Conventionnel</u>	22 007 000\$	1 065 000\$ ✓	Aucun ✓	Valeur marchande ✓

Financement construction: un regard comparatif

Comparaison prêt SCHL vs conventionnel

Comparaison qualitative

Scénario 1 : Prêt avec SCHL



Délais de **3 à 6 mois avant l'approbation** de la demande de prêt APH Select



Gel immédiat du montant des coûts de réalisation du projet

Scénario 2 : Prêt Conventionnel



Procédure plus **simple** et **rapide**



Permet de faire un **prêt long terme basé sur la nouvelle valeur marchande**

Montant du prêt

Intérêts

Délais

Base du prêt long terme

SCHL

26 134 000\$ ✓

1 118 000\$

3 à 6 mois

Coûts du projet

Conventionnel

22 007 000\$

1 065 000\$ ✓

Aucun ✓

Valeur marchande ✓

Financement construction: un regard comparatif

Comparaison prêt SCHL vs conventionnel

Comparaison globale

Scénario 1 : Prêt avec SCHL



Délais de 3 à 6 mois avant l'approbation de la demande de prêt APH Select



Gel immédiat du montant des coûts de réalisation du projet

Scénario 2 : Prêt Conventionnel



Procédure plus simple et rapide



Permet de faire un prêt long terme basé sur la nouvelle valeur marchande

Montant du prêt

SCHL

26 134 000\$ ✓

Intérêts

1 118 000\$

Délais

3 à 6 mois

Base du prêt long terme

Coûts du projet

Conventionnel

22 007 000\$

1 065 000\$ ✓

Aucun ✓

Valeur marchande ✓

Financement construction: un regard comparatif

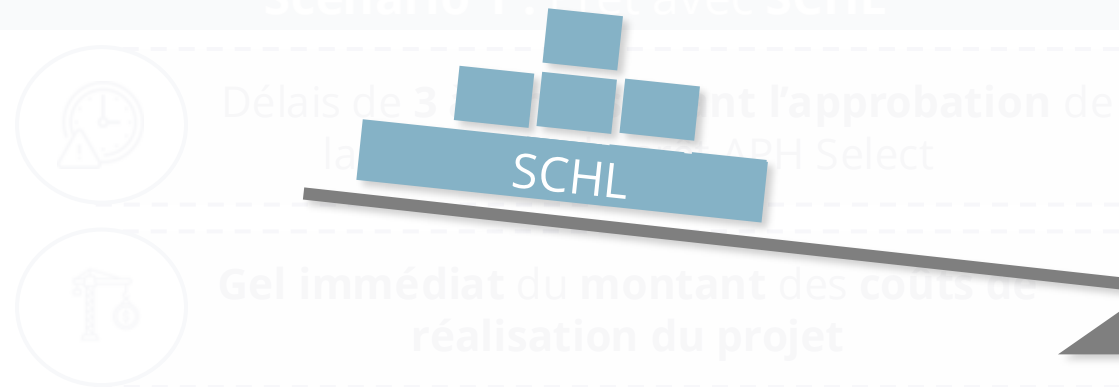
Comparaison prêt SCHL vs conventionnel

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Comparaison globale

Scénario 1 : Prêt avec SCHL



Scénario 2 : Prêt conventionnel



Montant du prêt

Intérêts

Délais

Base du prêt long terme

SCHL

26 134 000\$ ✓

1 118 000\$

3 à 6 mois

Coûts du projet

Conventionnel

22 007 000\$

1 065 000\$ ✓

Aucun ✓

Valeur marchande ✓

01

Analyse macroéconomique

02

Présentation du projet

03

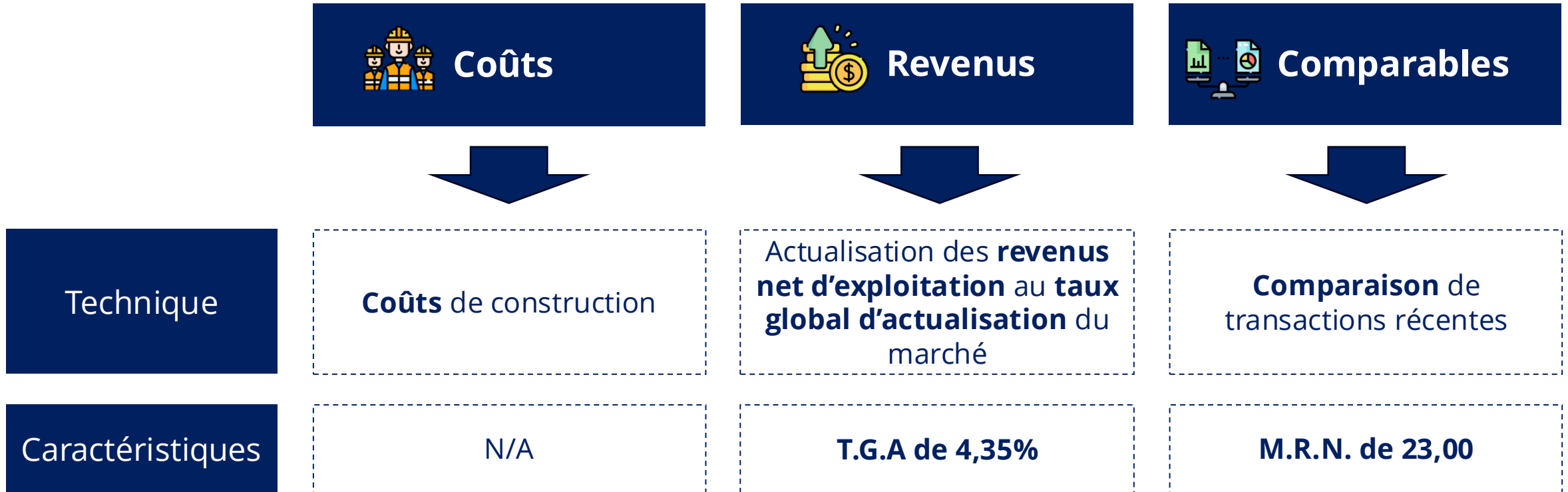
Coûts et prêt Intérimaire

04

Prêt long terme

Stratégies de valorisation immobilière

Outils et méthodes pour déterminer la valeur marchande





La Minute Immo



M.R.N. de 23,00

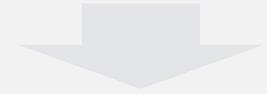
**Multiplicateur de
Revenus Nets**

$$= \frac{\textit{Prix}}{\textit{Revenu}}$$

Technique

Caractéristiques

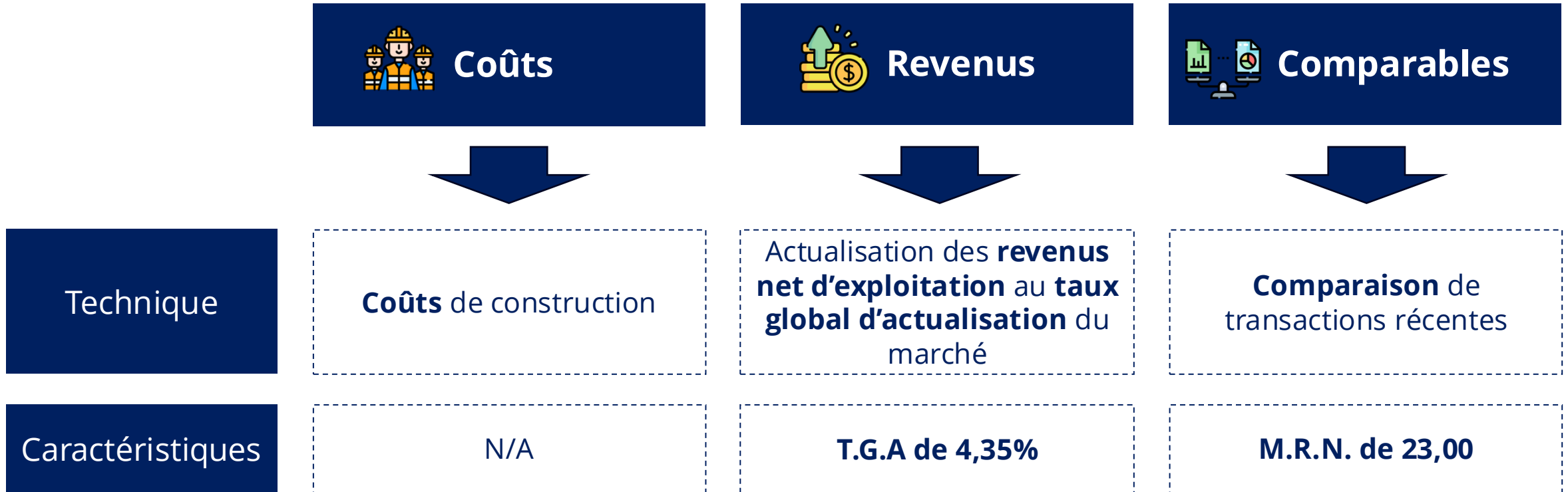
Comparables



**Comparaison de
transactions récentes**

Stratégies de valorisation immobilière

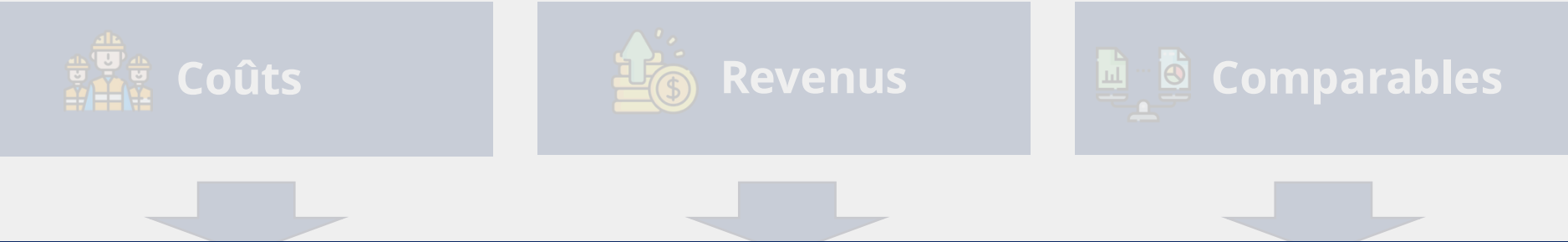
Outils et méthodes pour déterminer la valeur marchande



Stratégies de valorisation immobilière

Outils et méthodes pour déterminer la valeur marchande

	 Coûts	 Revenus	 Comparables
Technique	Coûts de construction	Actualisation des revenus net d'exploitation au taux global d'actualisation du marché	Comparaison de transactions récentes
Caractéristiques	N/A	T.G.A de 4,35%	M.R.N. de 23,00
Valeur		25 870 000\$	25 925 000\$



Moyenne des deux méthodes considérées: 25 900 000 \$

Caractéristiques	N/A	T.G.A de 4,35%	M.R.N. de 23,00
Valeur		25 870 000\$	25 925 000\$

Optimiser le financement long terme

Chiffres et stratégies gagnantes

Scénario 1

1 Valeur marchande

25 900 000\$

2 RPV 95%

MDF 5% = 1 295 000\$

3 Paiements

87 000\$

4 Taux d'intérêts

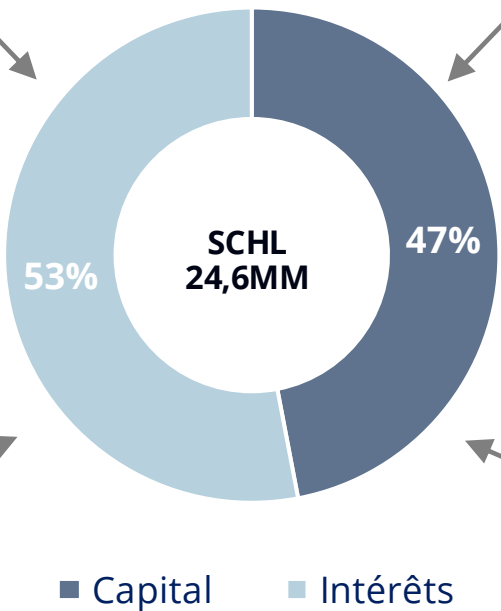
CMB 5 ans + spread 3,25% + 0,30%
= 3,55%

5 Durée du prêt

50 ans

6 Intérêts à payer

27 764 000\$



Période	Date de paiement	Capital	Capital cumulatif	Intérêts	Intérêts cumulatifs	Balance
1	2025-02-01	15 025,01\$	15 025,01\$	72 257,22\$	72 257,22\$	24 589 974,99\$
600	2075-01-01	87 282,23\$	24 605 000,00\$	255,57\$	27 764 335,21\$	0,00 \$

Source: Banque Nationale

Optimiser le financement long terme

Chiffres et stratégies gagnantes

Scénario 2

1 Valeur marchande

25 900 000\$

2 RPV 80%

MDF 20% = 5 180 000\$

3 Paiements

108 000\$

4 Taux d'intérêts

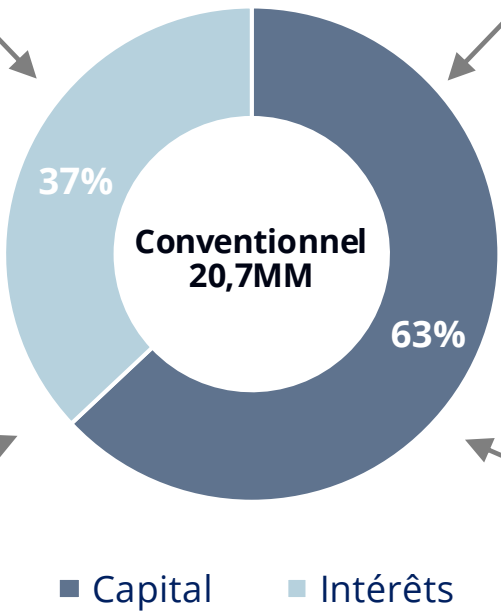
Coût des fonds de Banque
Nationale + 0,5 (sur 5 ans) = 4%

5 Durée du prêt

25 ans

6 Intérêts à payer

11 977 000\$



Période	Date de paiement	Capital	Capital cumulatif	Intérêts	Intérêts cumulatifs	Balance
1	2025-02-01	40 493,34\$	40 493,34 \$	68 498,05 \$	68 498,05 \$	20 679 506,66 \$
300	2050-01-01	108 632,26 \$	20 720 000,00 \$	359,13 \$	11 977 415,96 \$	0,00 \$

Source: Banque Nationale

Optimiser le financement long terme

Chiffres et stratégies gagnantes

ImmoHEC

	Intérêts	Montant du prêt	Paielements
SCHL	✗ 27 764 335 \$	✓ 24 605 000\$	✓ 87 282\$
	VS	VS	VS
Conventionnel	✓ 11 977 415,96\$	✗ 20 720 000\$	✗ 108 991\$

Taux d'intérêts: Canadian Mortgage Bonds (CMB)
5 ans + spread

$$3.25\% + 0.50\% = 3.75\%$$

Durée du prêt = 50 ans

Taux d'intérêts: prime
-0.5 = 5.950 - 0.5

$$= 5.70\%$$

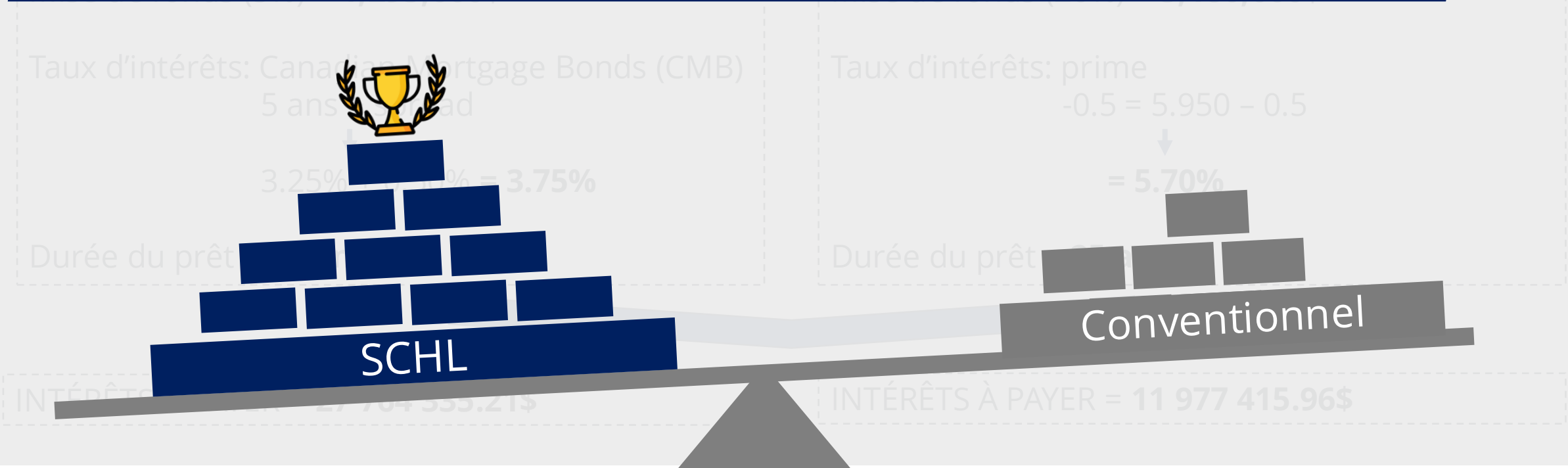
Durée du prêt = 25 ans

Optimiser le financement long terme

Chiffres et stratégies gagnantes

ImmoHEC

	Intérêts	Montant du prêt	Paielements
SCHL	✗ 27 764 335 \$	✓ 24 605 000\$	✓ 87 282\$
	VS	VS	VS
Conventionnel	✓ 11 977 415,96\$	✗ 20 720 000\$	✗ 108 991\$



Survol du programme APH Select

Comment est structuré le programme ?



**Efficacité
énergétique**



Abordabilité



Accessibilité

Programme de prêt hypothécaire pour immeubles collectifs à vocation sociales

Paliers APH Select atteints

Objectifs d'efficacité énergétique

**Efficacité énergétique &
Réduction des GES**

50 points

40% au-dessus du Code national de
l'énergie pour les bâtiments de 2017

Source: Éco Habitation, Bellemare, SCHL

Paliers APH Select atteints

Objectifs d'efficacité énergétique

**Efficacité énergétique &
Réduction des GES**

50 points

40% au-dessus du Code national de
l'énergie pour les bâtiments de 2017



Utilisation du barème
Multifamilial de taille moyenne

Avantages

Coûts énergétiques 14% inférieurs

Coûts opérationnels 15% inférieurs

Amélioration de la **qualité de vie** et **confort**

Attrait à valeur ajoutée pour acheteurs

Source: Éco Habitation, Bellemare, SCHL

Paliers APH Select atteints

Objectifs d'abordabilité

**Efficacité énergétique &
Réduction des GES**

50 points

40% au-dessus du Code national de
l'énergie pour les bâtiments de 2017

**Abordabilité – Niveaux
des loyers**

50 points

10% des logements à 30% du revenu
médian des locataires

Source: Éco Habitation, Bellemare, SCHL

Paliers APH Select atteints

Objectifs d'abordabilité

**Efficacité énergétique &
Réduction des GES**

50 points

40% au-dessus du Code national de
l'énergie pour les bâtiments de 2017

**Abordabilité – Niveaux
des loyers**

50 points

10% des logements à 30% du revenu
médian des locataires

Avantages



7/70 logements **abordables**



Loyer de **1 091\$/mois**

Représente 30% du revenu médian

Diversification des revenus et **stabilité** financière

Contribution à l'**inclusivité** et au **bien-être communautaire**

Amélioration de l'**image du promoteur**

Source: Éco Habitation, Bellemare, SCHL

Assouplissements obtenus

Une assurance plus flexible et avantageuse

ImmoHEC
L'immobilier de demain



RPV

95%

Accès à plus de **liquidités**, **apport initial** réduit et **levier financier** accru



Amortissement

50 ans

Réduction de la **pression financière** à CT et meilleure **gestion des flux** de trésorerie



Retenue pour réalisation
du revenu locatif

Exonération

Accès à 100% de l'emprunt, **flexibilité** financière,
diminution du **risque de retards**



Recours

Limité

Diminution du risque pour **l'emprunteur**, encourage la
prise de **risque** et **l'innovation**



Réserve de
remplacement

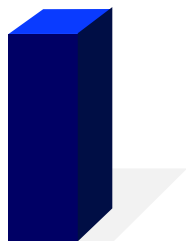
Discrétionnaire

Réduction des **coûts initiaux**, **adapté** à la **solidité**
financière de l'emprunteur

Source: SCHL

Sommaire Exécutif

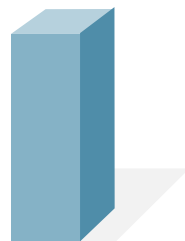
MANDAT



ÉLÉMENTS CLÉS



RECOMMANDATIONS



IMPACTS



Présenter à Serge Lalancette et Jerry Quinn la meilleure **proposition de financement** pour le projet de développement immobilier

Quels enjeux **macroéconomiques** influencent la viabilité du projet ?

Quelle est la meilleure option de prêt pour la **construction** ?

Quelle structure de **prêt à long terme** maximise les rendements locatifs ?

Construction

Obtention d'un **prêt conventionnel** à un taux de 6,45%

Long Terme

Obtention d'un prêt à long terme assuré auprès de la **SCHL**, amorti sur 50 ans avec un ratio prêt-valeur de **95 %**

Intérêts payés: 1 065 000\$

Montant du prêt: 22 007 000\$

Mise de fonds:
5 502 000\$

Intérêts payés: 27 764 000\$

Montant du prêt: 24 605 000\$

Paielements: 87 000\$

Annexes

Menu Annexes

1. Analyse macroéconomique et du projet

[Analyse du terrain et de sols](#)
[Aides Gouvernementales](#)
[Historique du taux de prime depuis mars 2020](#)

2. Coûts et Prêt Intérimaire

[Calculs des prêts et intrants tableau de dette](#)
[Comparaison prêt SCHL vs Conventionnel](#)

3. Prêt Long terme

[Méthodes d'évaluation](#)
[Calcul du revenu médian des locataires](#)
[Procédure à suivre – LEED](#)
[Documentation à fournir – APH Select](#)
[Conditions et spécificités – APH Select](#)
[Comparaison prêt SCHL vs Conventionnel](#)
[Détails Scénarios](#)
[Prêt de construction SCHL](#)

4. Autres

[Impacts de l'utilisation d'une coopérative](#)
[Risques et Mitigations](#)
[Perception des habitants de Vaudreuil-Dorion](#)
[Projet comparable à Vaudreuil-Dorion](#)
[Explication des couts du client](#)

Résumé du prêt long terme

COMPARAISON

Valeur marchande: **25 900 000**
Durée du prêt: **50 ans**

Scénario 1 : Prêt avec SCHL

RPV: **95%**
Mise de fond (5%) = **1 295 000\$**

Prêt: **24 605 000\$**

Taux d'intérêt: **3,55%**

Intérêts payés: **27 764 335\$**

Avantage: montant du prêt hypothécaire plus élevé
Désavantage: intérêts payés plus élevés

Scénario 2 : Prêt Conventionnel

RPV: **80%**
Mise de fond (20%) = **5 180 000\$**

Prêt: **20 720 000\$**

Taux d'intérêt: **4%**

Intérêts payés : **11 977 415\$**

Avantage: intérêts payés plus bas
Désavantage: montant du prêt hypothécaire plus bas

Résumé du prêt long terme

COMPARAISON

Valeur marchande: **25 900 000**
Durée du prêt: **50 ans**

Scénario 1 : Prêt avec SCHL

RPV: **95%**
Mise de fond (5%) = **1 295 000\$**

Prêt: **24 605 000\$**

Taux d'intérêt: **3,55%**

Intérêts payés: **27 764 335\$**

Avantage: montant du prêt hypothécaire plus élevé

Désavantage: intérêts payés plus élevés

Scénario 2 : Prêt Conventionnel

RPV: **80%**
Mise de fond (20%) = **5 180 000\$**

Prêt: **20 720 000\$**

Taux d'intérêt: **4%**

Intérêts payés : **11 977 415\$**

Avantage: intérêts payés plus bas

Désavantage: montant du prêt hypothécaire plus bas

Résumé du prêt long terme

COMPARAISON	
Valeur marchande: 25 900 000 Durée du prêt: 25 ans	
Scénario 1 : Prêt avec SCHL	Scénario 2 : Prêt Conventionnel
RPV: 95% Mise de fond (5%) = 1 295 000\$	RPV: 80% Mise de fond (20%) = 5 180 000\$
Prêt: 24 605 000\$	Prêt: 20 720 000\$
Taux d'intérêt: 3,55%	Taux d'intérêt: 4%
Intérêts payés: 27 764 335\$	Intérêts payés : 11 977 415\$
Avantage: montant du prêt hypothécaire plus élevé Désavantage: intérêts payés plus élevés	Avantage: intérêts payés plus bas Désavantage: montant du prêt hypothécaire plus bas

Résumé du prêt long terme

COMPARAISON

Valeur marchande: **25 900 000**
Durée du prêt: **25 ans**

Scénario 1 : Prêt avec SCHL

RPV: **95%**
Mise de fond (5%) = **1 295 000\$**

Prêt: **24 605 000\$**

Taux d'intérêt: **3,55%**

Intérêts payés: **27 764 335\$**

Avantage: montant du prêt hypothécaire plus élevé
Désavantage: intérêts payés plus élevés

Scénario 2 : Prêt Conventionnel

RPV: **80%**
Mise de fond (20%) = **5 180 000\$**

Prêt: **20 720 000\$**

Taux d'intérêt: **4%**

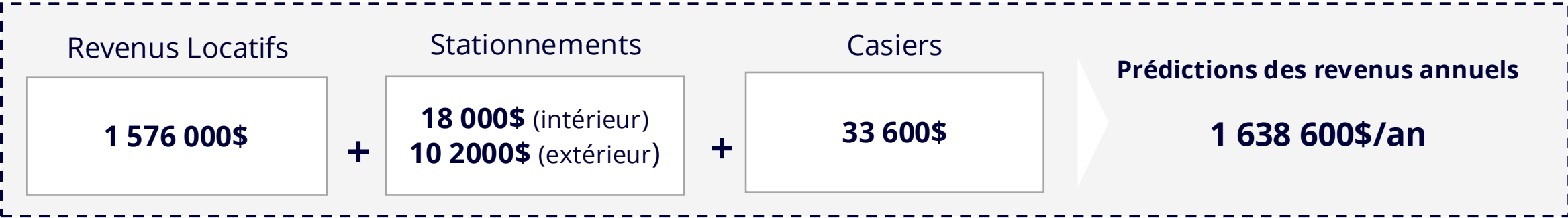
Intérêts payés : **11 977 415\$**

Avantage: intérêts payés plus bas
Désavantage: montant du prêt hypothécaire plus bas

Évaluation – Direct Cap

Hypothèses

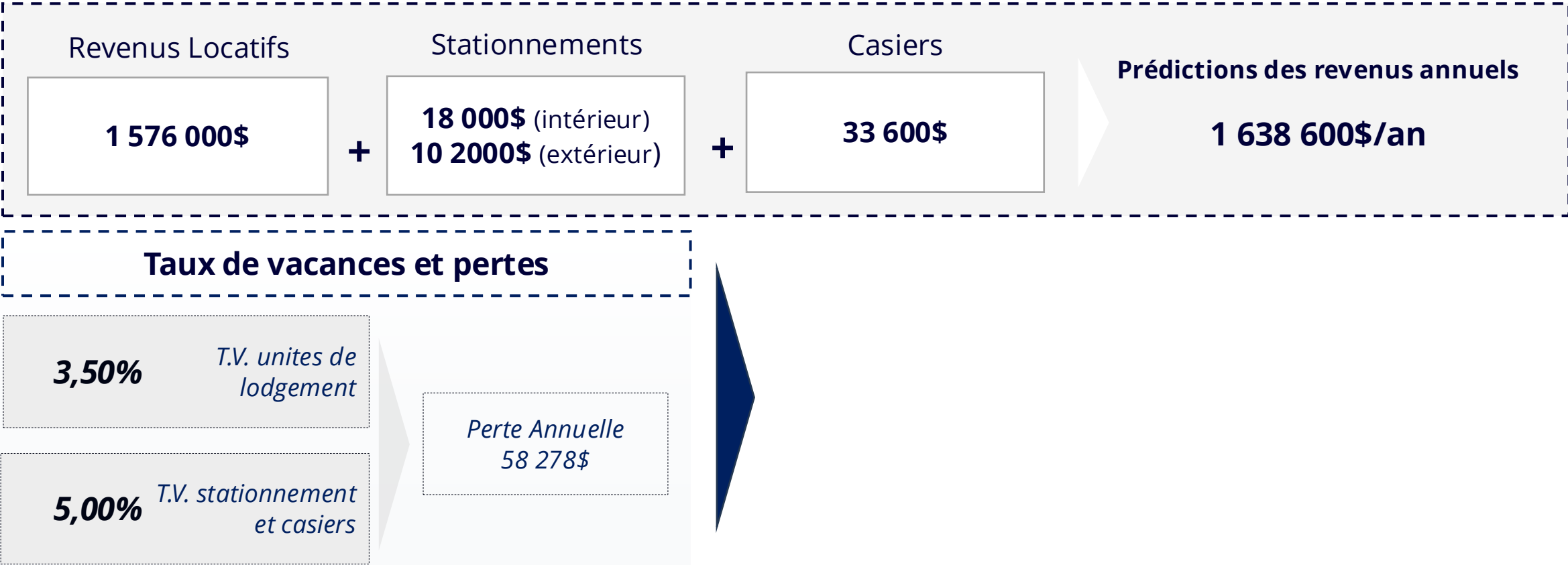
Revenus totaux 1 638 600\$/ an	T.V. Logements 3,5%	T.V. Espaces 5,0%	Perte Annuelle 58 278\$/année	Dépenses d'exploitation 28,80% du R.B.E.	T.G.A. 4.35%
--	-------------------------------	-----------------------------	---	--	------------------------



Évaluation – Direct Cap

Hypothèses

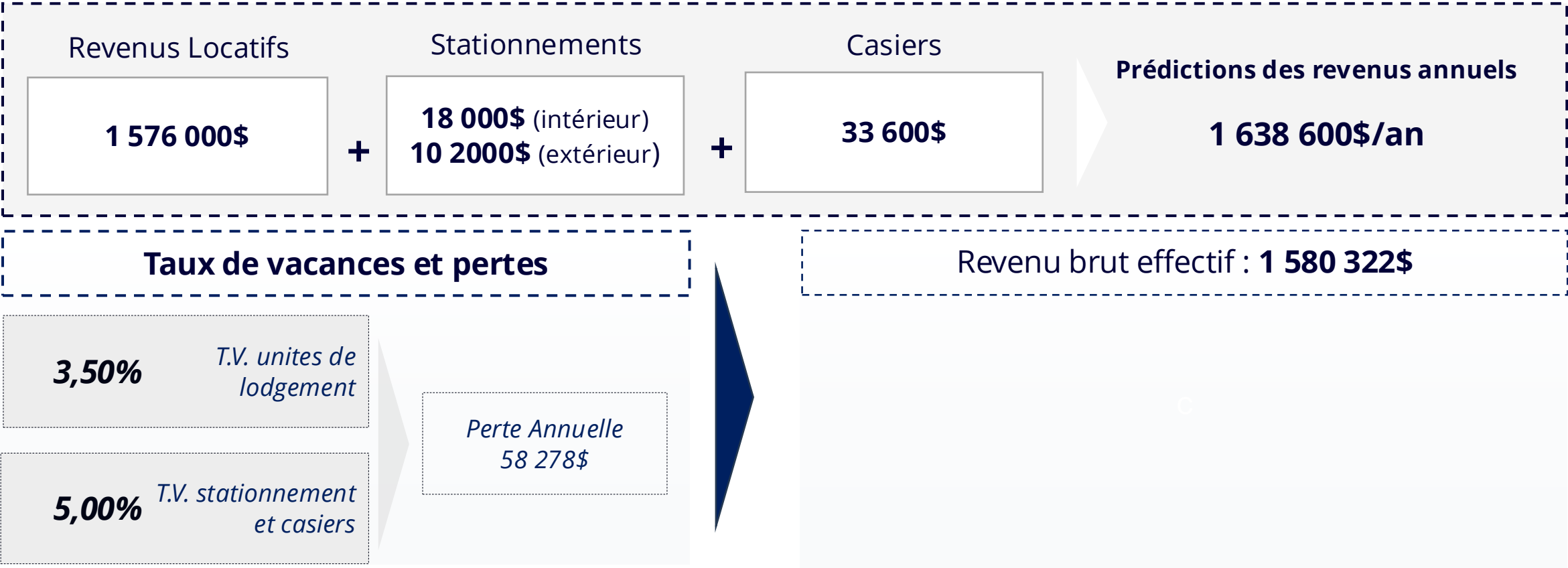
Revenus totaux	T.V. Logements	T.V. Espaces	Perte Annuelle	Dépenses d'exploitation	T.G.A.
1 638 600\$/ an	3,5%	5,0%	58 278\$/année	28,80% du R.B.E.	4.35%



Évaluation – Direct Cap

Hypothèses

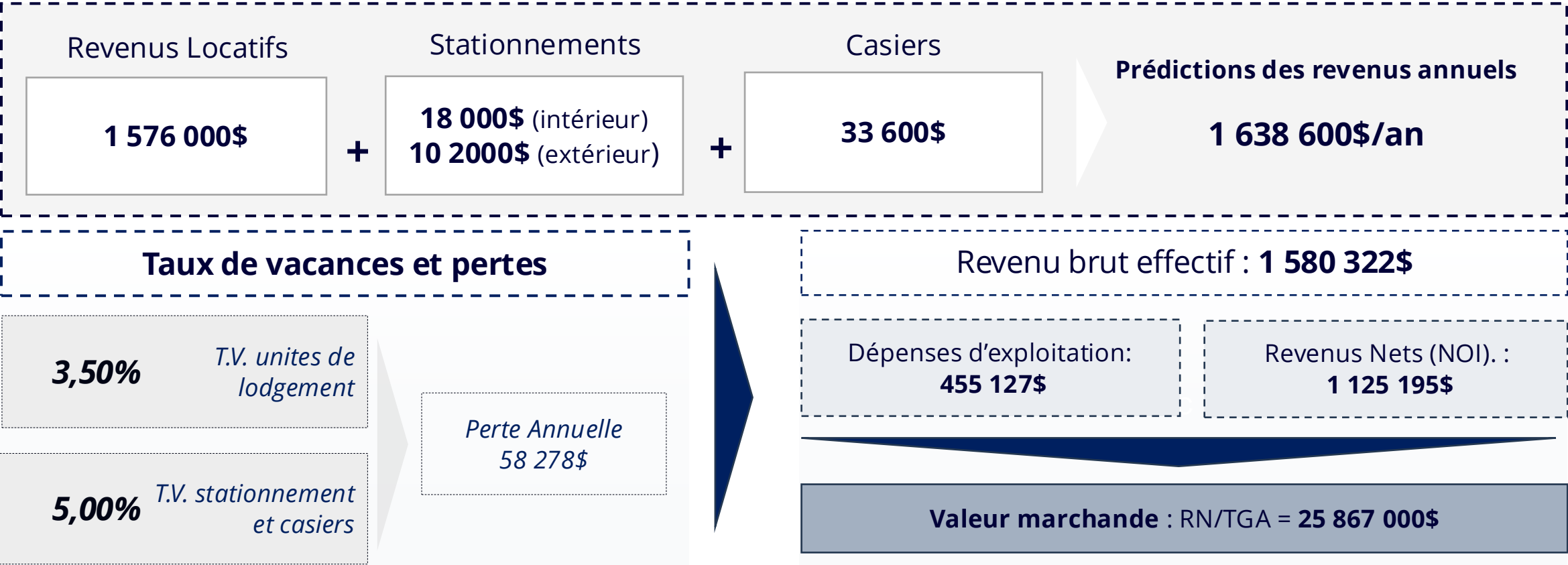
Revenus totaux 1 638 600\$/ an	T.V. Logements 3,5%	T.V. Espaces 5,0%	Perte Annuelle 58 278\$/année	Dépenses d'exploitation 28,80% du R.B.E.	T.G.A. 4.35%
--	-------------------------------	-----------------------------	---	--	------------------------



Évaluation – Direct Cap

Hypothèses

Revenus totaux 1 638 600\$/ an	T.V. Logements 3,5%	T.V. Espaces 5,0%	Perte Annuelle 58 278\$/année	Dépenses d'exploitation 28,80% du R.B.E.	T.G.A. 4.35%
--	-------------------------------	-----------------------------	---	--	------------------------



Hypothèses

Revenus totaux 1 638 600\$/ an	T.V. Logements 3.5%	T.V. Espaces 5.0%	Perte Annuelle	Dépenses d'exploitation 28,80% du R.B.E.	T.G.A. 4.35%
-----------------------------------	------------------------	----------------------	-------------------	---	-----------------

MÉTHODE DE REVENUS:

25 870 000 \$

5,00% T.V. stationnement
et casiers

Perte Annuelle
58 278\$

Valeur marchande : $RN/TGA = \$25\,867\,000$

Évaluation - Comparables

Multiplicateur de revenus nets

Comparables
22,15 et 24,68

Moyenne :
23,67

Adj en fonction
du R.N.E. :
23,00

1 125 195 x 23

Valeur obtenue:
25 879 491\$

Évaluation - Comparables

Multiplicateur de revenus nets		
Comparables 22,15 et 24,68	Moyenne : 23,67	Adj en fonction du R.N.E. : 23,00
1 125 195 x 23	Valeur obtenue: 25 879 491\$	

Prix de vente par logements		
Comparables (\$) 366 517 et 408 346	Moyenne : 391 739\$	Nb unités: 70
381 000 x 70	Valeur obtenue: 26 670 000\$	

Évaluation - Comparables

Multiplicateur de revenus nets

Comparables 22,15 et 24,68	Moyenne : 23,67	Adj en fonction du R.N.E. : 23,00
1 125 195 x 23	Valeur obtenue: 25 879 491\$	

Prix de vente par pièces

Comparables (\$) 89 330 et 99 525	Moyenne : 95 478\$	Nb pièces: 287
93 000 x 287	Valeur obtenue: 26 691 000\$	

Prix de vente par logements

Comparables (\$) 366 517 et 408 346	Moyenne : 391 739\$	Nb unités: 70
381 000 x 70	Valeur obtenue: 26 670 000\$	

Évaluation - Comparables

Multiplicateur de revenus nets

Comparables 22,15 et 24,68	Moyenne : 23,67	Adj en fonction du R.N.E. : 23,00
1 125 195 x 23	Valeur obtenue: 25 879 491\$	

Prix de vente par pièces

Comparables (\$) 89 330 et 99 525	Moyenne : 95 478\$	Nb pièces: 287
93 000 x 287	Valeur obtenue: 26 691 000\$	

Prix de vente par logements

Comparables (\$) 366 517 et 408 346	Moyenne : 391 739\$	Nb unités: 70
381 000 x 70	Valeur obtenue: 26 670 000\$	

Prix de vente par pc

Comparables (\$/pi2) 335,16 et 373,42	Moyenne : \$358,23	Superficie brute: 74 361 pi2
348,00 x 74 361	Valeur obtenue: 25 877 614\$	

25 925 000\$ avec un M.R.B. de 15,82

Valeur obtenue:
25 877 614 \$

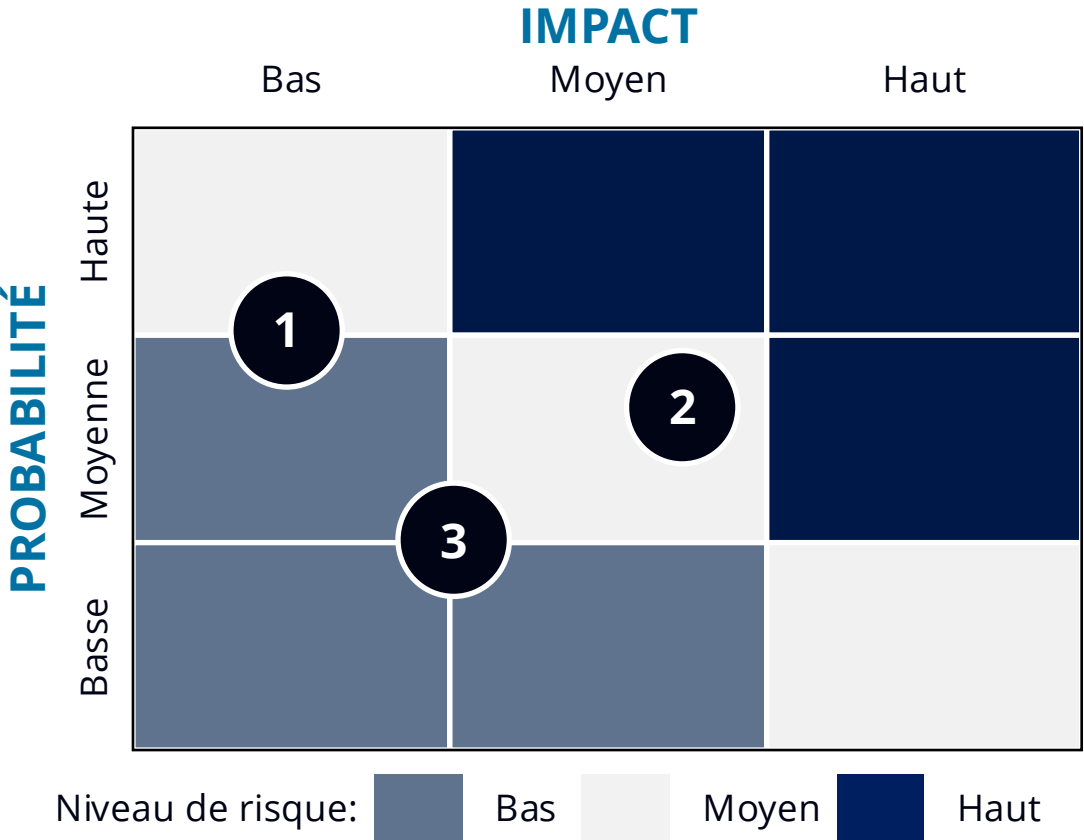
Quelques risques à prendre en compte

- 1

Délais élevés de traitement de la demande de prêt
APH Select
- 2

Risques liées aux conditions de renouvellement
des taux d'intérêt suite au terme
- 3

Retards et imprévus survenant durant la phase
de construction



Perception des habitants de Vaudreuil



POUR

- Augmentation de **l'offre** de **logements abordables** comme la région de Vaudreuil-Soulanges fait face à un déficit estimé à environ **2 500 logements abordables**
 - Construction respectueuse de **l'environnement** grâce à la certification **LEED**
- Des **projets similaires**, tels que le complexe Verdora de 245 unités sur le boulevard Harwood, visent à revitaliser certains secteurs de la ville, ce qui peut **dynamiser l'économie locale** et améliorer la **qualité de vie**

CONTRE

- Des projets **antérieurs** ont rencontré de l'opposition de la part des **résidents**, notamment en raison de préoccupations concernant la **densité** accrue et les impacts sur le **voisinage**
- L'ajout de **nouveaux** résidents pourrait exercer une pression supplémentaire sur les **infrastructures** existantes, telles que les **routes**, les **écoles** et les services **municipaux**
- Le projet, mené par des **investisseurs étrangers**, pourrait être perçu comme **déconnecté des réalités locales** et davantage motivé par des intérêts **financiers extérieurs**, suscitant des réserves au sein de la communauté

Source: Media

Projet Verdora à Vaudreuil-Dorion



Situation

Lancement de la construction d'un projet de **245 unités** de logements **100% locatifs** à Vaudreuil-Dorion prévue pour septembre 2025

Parties Prenantes

Maire de Vaudreuil-Dorion,
Conseiller municipal du district

Résultats

10% des logements seront **abordables**

Secteur en pleine **transformation** dont le potentiel de développement est énorme

À Retenir

Vaudreuil-Dorion est une ville en **forte croissance** reconnue pour son dynamisme.
Mise en chantier en processus de la voie contre le détournement de l'autoroute 20

Source: Neomedia, Cision

Impacts de l'utilisation d'une coopérative



Observation 1

Le **financement** dépend du **capital disponible** dans les coopératives locales

Observation 2

Les **décisions** de financement sont influencées par les **priorités** de la communauté locale

Résultats

Priorisation des projets ayant un **impact positif** sur la région

Le projet bénéficie majoritairement à des **investisseurs externes** à Vaudreuil-Dorion

Le projet se **différentie** trop de son **environnement**

Obtention de **taux** et **modalités moins avantageuses**

Observation 3

La population plus **âgée** demeure **moins ouverte** au changement

Observation 4

Le projet s'installera au sein d'un quartier de nature **résidentielle**

À Retenir

Jumelées à la nature du projet immobilier, les caractéristiques d'une coopérative ne nous permettent pas d'obtenir des conditions de prêt idéales et montrent la nécessité d'utiliser un autre type d'établissement

Source: Statistique Canada

Impacts de l'utilisation d'une coopérative



Financement	Conditions du prêt	Projet	Population
Dépend du capital disponible et des priorités locales	Moins avantageuses en coopérative	Le projet bénéficie principalement à des investisseurs externes	Population vieillissante moins ouverte au changement

À retenir

Jumelées à la nature du projet immobilier, les caractéristiques d'une coopérative ne nous permettent pas d'obtenir des conditions de prêt idéales et montrent la nécessité d'utiliser un autre type d'établissement

Source: Statistique Canada

Aide gouvernementale pour les taxes de construction



Coûts de construction

TPS : 5 %

TVQ : 9,975 %

Remboursement par le **fédéral** pour inciter la
construction de logements

36 % de la **TPS**

100 % de la **TVQ**

Allocation canadienne pour le logement (ACL)

Financement de l'ACL de **325 MM\$**
pour 2023-2024

Offrant des **paiements de soutien** au loyer
directement aux locataires à **faible revenu**

Aide supplémentaire de **500\$** disponible aux
locataires à **faible revenus**

Source: Banque Nationale

Droits et primes applicables – APH Select

Payés initialement par le prêteur

Droits de demande de base

≤ 2 avances

Première tranche de 100
logements

150\$/logement ou
100\$/lit

Ensuite

100\$/logement

Droit additionnel
(Avances approuvées)

N/A

Primes d'assurance – 100 points

RBR atteint

2,55%

RBR non atteint

2,80%

Source: SCHL

Prêt de construction

SCHL et conventionnel



Description	SCHL	Conventionnel
Coûts	27 509 000,00	27 509 000,00
Mise de fond	5%	20%
Taux d'intérêts	1 375 450,00	5 501 800,00
Durée	5,70%	6,45%
Intérêts payés	17 mois	17 mois
Prêt	1 117 957,98	1 065 386,84
Intérêts payés + prêt	26 133 550,00	22 007 200,00
	27 257 507,98	23 072 586,84

Cédule d'amortissement (SCHL)	
Prêt	26 133 550,00
Taux d'intérêts	5,70%
Fréquence d'intérêts composés	Semestriellement
Fréquence de paiement	Mensuellement
Taux effectif périodique	0.4695%
Amortissement (en années)	1,4
Nombre de périodes d'amortissement	17
Date de début	2025-01-01
Paieement periodique	1 603 029,88

Cédule d'amortissement (Conventional)	
Prêt	22 007 200,00
Taux d'intérêts	6,45%
Fréquence d'intérêts composés	Semestriellement
Fréquence de paiement	Mensuellement
Taux effectif périodique	0,5304%
Amortissement (en années)	1,4
Nombre de périodes d'amortissement	17
Date de début	2025-01-01
Paieement periodique	1 357 210,99

Prêt à long terme

SCHL et conventionnel



Description	SCHL	Conventionnel
Valeur marchande	25 900 000,00	25 900 000,00
Mise de fond	5%	20%
Taux d'intérêts	1 295 000	5 501 800,00
Durée	3,55%	4,00%
Intérêts payés	50 ans	25 ans
Prêt	27 764 335,21	11 977 415,96
Intérêts payés + prêt	24 605 000,00	22 720 000,00
	52 369 335,21	32 697 415,96

Cédule d'amortissement (SCHL)	
Prêt	24 605 000,00
Taux d'intérêts	3,55%
Fréquence d'intérêts composés	Semestriellement
Fréquence de paiement	Mensuellement
Taux effectif périodique	0,2937%
Amortissement (en années)	50
Nombre de périodes d'amortissement	600
Date de début	2025-01-01
Paie ment periodique	87 282,23

Cédule d'amortissement (Conventional)	
Prêt	20 720 000,00
Taux d'intérêts	4%
Fréquence d'intérêts composés	Semestriellement
Fréquence de paiement	Mensuellement
Taux effectif périodique	0,3306%
Amortissement (en années)	25
Nombre de périodes d'amortissement	300
Date de début	2025-01-01
Paie ment periodique	108 991,39

Explication des modifications des coûts du client

		Soumis par le client		Recommandations du client		Δ
	Contingence	223,21 MM\$	1,18%	988,16 MM\$	5%	754,95 MM\$
	Autocotisation	2 100 MM\$	10,5%	3 107,52 MM\$	14,98%	1 007,52 MM\$
	Coûts totaux du projet	22 096 MM\$	-	223,21 MM\$	-	-

* La contingence est calculée sur les coûts de construction (exclut le terrain et l'autocotisation)

** L'autocotisation est calculée sur les coûts de construction (exclut le terrain)

Calcul du revenu médian des locataires



RMR Montréal

Salaire Médian – 2019

43 600\$/an (avant taxes)

3 633.33\$/mois

Revenu médian

30% de (43 600\$ / 12 mois) = 1 090\$

Logements abordables auront un loyer de 1 090\$/mois

Source: SCHL

Analyse du terrain et de sol



Ancien **dépanneur**, petit **stationnement** et **immeuble** semi-commercial

ESA Phase I a identifié des **risques de contamination**

ESA Phase II a indiqué des niveaux de **contamination conformes** aux critères A du **MELCC** pour usage résidentiel

Capacité portante des sols non adéquate, mais une **stratégie de densification des sols** a été mise en place

À Retenir

À part la **démolition** et l'installation de **colonnes ballastées**, le terrain demeure **sans risque** et **prêt** à accueillir le projet de développement immobilier

Source: Mapz

Procédure à suivre - LEED



Dans notre cas

LEED v4 *Conception et construction (C+CB)*

Barème *Multifamilial de taille moyenne*

Déterminer le **système d'évaluation** LEED auquel le projet est **admissible**

Inscrire le projet sur **LEED Online** et payer les **frais d'inscription** pour montrer son **engagement**

Préparer le **dossier** de certification et soumettre à l'**examen** du CBDCA en joignant le **paiement des frais** de certification

Après un **examen** détaillé, les candidats reçoivent la **décision**

Source: CAGBC, LEED Online

Documentation à fournir

Efficacité énergétique avec APH Select

Attestation d'efficacité énergétique - SCHL

Rapport d'efficacité énergétique

ASSURANCE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

ATTESTATION CONCERNANT LES CRITÈRES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

DEST. : _____ (« nom du prêteur agréé ») (« Prêteur agréé »)

AUTRE DESTINATAIRE : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (« SCHL »)

OBJET : Immeuble collectif résidentiel situé au _____ (« adresse municipale ») (« l'immeuble »)

Je, soussigné(e), en ma qualité de _____
possédant une expertise et une expérience dans le domaine de _____
atteste par les présentes au prêteur agréé et à la SCHL que :

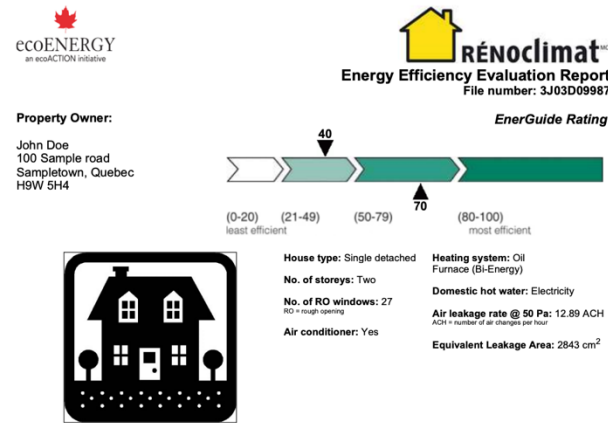
- les renseignements fournis dans le résumé du projet, qui sont présentés dans le rapport ci-joint, daté du _____ (« date du rapport »), sont directement tirés de l'évaluation de la consommation d'énergie et des gaz à effet de serre (GES) que j'ai effectuée à l'égard du projet, en utilisant les pratiques exemplaires de simulation énergétique des bâtiments;
- l'immeuble respecte les critères d'efficacité énergétique du produit APH Select de la SCHL, comme en témoignent le « ✓ » que j'ai inscrit dans le tableau approprié ci-dessous :

(En fonction du niveau de respect des critères d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de GES, inscrivez un « ✓ » et fournissez les renseignements requis dans la case appropriée (c.-à-d. niveau 1, 2 ou 3) dans le tableau pour les constructions ou le tableau pour les propriétés existantes, selon le cas.)

Pour la construction

Évaluation en fonction du pourcentage de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, tel que conçu, par rapport à la consommation d'énergie et aux émissions de GES d'un immeuble conçu suivant les exigences du Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB) de 2017 (Partie 3 visant les immeubles collectifs) ou du Code national du bâtiment (CNB) de 2015, selon le cas.

Niveau 1 20 % – 24 % en dessous de l'exigence du CNÉB ou du CNB	Niveau 2 25 % – 39 % en dessous de l'exigence du CNÉB ou du CNB	Niveau 3 Au moins 40 % en dessous de l'exigence du CNÉB ou du CNB
La réduction sera de _____ «%» par rapport _____ «selon le cas : à l'exigence [du CNÉB] ou [du CNB]»	La réduction sera de _____ «%» par rapport _____ «selon le cas : à l'exigence [du CNÉB] ou [du CNB]»	La réduction sera de _____ «%» par rapport _____ «selon le cas : à l'exigence [du CNÉB] ou [du CNB]»



The results of your pre-retrofit energy evaluation show that your house rates 40 points on the EnerGuide scale. If you implement all of the recommendations in this report, you could reduce your energy consumption by up to 51% and increase your home's energy efficiency rating to 70 points. The average energy efficiency rating for a house of this age in Quebec is 57, whereas the highest rating achieved by the most energy-efficient houses in this category is 80.

The sooner you start your renovations, the sooner you will benefit from the energy savings. And let's not forget how reduced energy consumption helps protect the environment.

Did you know that when you reduce the amount of energy used in your home, you also reduce the production of greenhouse gases (GHG) such as carbon dioxide? By improving your home's energy efficiency rating to 70 points, you will reduce its GHG emissions by 14.5 tonnes per year!

The ecoENERGY Retrofit - Homes program stopped accepting bookings for pre-retrofit evaluations as of March 31, 2010. If there is a complimentary grant program offered by a province, territory, municipality, utility or other organization, your file will be transferred to them in accordance with your consent.

Note: If you notice any discrepancies with the above description of your home, contact your service organization immediately.

Service Organization:
Telephone:
Date of evaluation: April 14, 2011
Date of report: May 29, 2011

Certified Energy Advisor:

Certified Energy Advisor Signature

HOT2000-10.51

- **Comparaison** entre scénario de référence et ensemble achevé
- Modélisation énergétique indiquant la **consommation** et les **émissions annuelles**
- Principales **caractéristiques** matérielles et **améliorations**
- Consommation d'énergie **mensuelle** par principales **utilisations finales**



- Réalisé par un **spécialiste qualifié** (Ingénieur, architecte, gestionnaire de l'énergie certifié)

Conditions et spécificités

Programme APH Select

Taux d'intérêt	Fixe ou Variable (avec plafond)
Type de sûreté	Hypothèques de Premier rang , Second rang (temporairement) ou Pari passu
Expérience de l'emprunteur	Au moins 5 ans d'expérience attestée dans l'exploitation et la gestion d'immeubles de logements collectifs de taille et type semblables (Sinon, gestion par société indépendante)
Valeur nette de l'emprunteur	Au moins 25% du prêt demandé, sans être inférieure à 100 000\$ (Souplesse pour les demandes ayant 100 points et +)
Cautionnement	100% du solde du prêt hypothécaire, jusqu'à ce que les loyers prévus soient atteints et stabilisés pendant une période de 12 mois consécutifs (Ensuite, 40%)

Source: SCHL

Historique du taux prime depuis mars 2020

Historique du taux prime

Source: Forbes

