

FOURNISSEURS DE LOGEMENTS

EMPRUNTEURS ADMISSIBLES

Les fournisseurs ontariens de logements sociaux peuvent faire une demande de prêt à Infrastructure Ontario pour les besoins de dépenses en capital relatives à la construction ou à l'acquisition d'unités de logements comme le stipule la *Loi de 2011 sur la Société ontarienne des infrastructures et de l'immobilier*. Les organismes publics admissibles comprennent : les organismes constitués en société locale de logement aux termes de la Partie III de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, les organismes de logements sans but lucratif ou de coopératives de logements qui fournissent (ou fourniront) des logements dans le cadre d'un programme de logement financé par le gouvernement fédéral ou provincial ou les municipalités en Ontario.

Cela comprend notamment :

- les sociétés locales de logement¹
- les fournisseurs municipaux de logements sans but lucratif
- les fournisseurs privés de logements sans but lucratif
- les coopératives de logement
- les fournisseurs de logements avec services de soutien sans but lucratif ou les organismes qui offrent des logements aux personnes qui ont des besoins particuliers² afin de leur permettre de vivre de manière autonome au sein de la collectivité.

Les coopératives de logement dont les projets sont visés par les programmes gérés et administrés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement indiqués ci-dessous ne sont PAS admissibles au programme de prêts d'Infrastructure Ontario :

- le Programme des coopératives d'habitation sans but lucratif (1973 à 1978) relevant de l'article 61 de la Loi nationale sur l'habitation (Canada);
- le Programme des coopératives d'habitation sans but lucratif (1979 à 1985) relevant de l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation (Canada);
- le Programme fédéral des coopératives d'habitation – Prêts hypothécaires indexés, postérieur à 1985, relevant de l'article 95 de la Loi nationale sur l'habitation (Canada).

Les sources de financement fédérales, provinciales ou municipales comprennent celles qui suivent, sans en exclure d'autres :

- les subventions fédérales ou provinciales versées aux fournisseurs de logements sociaux en vertu de la Loi sur la réforme du logement social ou de l'Entente Canada-Ontario sur le logement social;
- les subventions versées dans le cadre des programmes fédéral-provincial du Programme de logement abordable ou de l'Initiative en matière de logement abordable;
- un programme gouvernemental reconnu de financement des fournisseurs de logements sociaux, abordables ou avec services de soutien.

PROJETS ADMISSIBLES

Le programme de prêts d'Infrastructure Ontario offre du crédit à long terme abordable pour toutes les dépenses en immobilisations afférentes à la rénovation, à la construction ou à l'acquisition d'unités de logement.

1. Selon la structure de la société locale de logement, l'emprunteur peut être la municipalité, le chef des services ou la société locale de logement même.
2. Par « personnes qui ont des besoins particuliers », on entend les personnes ayant une déficience intellectuelle, les victimes de violence familiale, les personnes ayant une déficience physique, les personnes âgées ou de santé fragile et celles atteintes de lésions cérébrales, du VIH/SIDA, de troubles de santé mentale et de toxicomanie.

Lignes directrices du programme de prêts

INSCRIPTION

S'inscrire pour obtenir un nom d'utilisateur et un mot de passe en contactant Infrastructure Ontario au 1 800 230-0937.

Soumettre les documents suivants à Infrastructure Ontario pour obtenir un nom d'utilisateur ou un mot de passe :

- les articles de constitution en société/lettres patentes montrant que la société est constituée à titre de société locale de logement conformément à la partie III de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* ou un fournisseur de logements sans but lucratif et/ou une coopératives de logement qui fournit ou fournira des logements en vertu d'un programme de logement financé par le gouvernement fédéral, provincial ou municipal en Ontario;
- au besoin, des documents du gestionnaire de services indiquant qu'il appuie le projet et que le consentement ministériel requis a été donné par le MAML;
- des copies de tous les documents/ententes confirmant qu'un ministère, un organisme et/ou une municipalité fournit ou fournira un financement en vertu d'un programme ontarien de logement à l'emprunteur potentiel;
- une description de l'utilisation prévue du financement fourni par Infrastructure Ontario, qui doit servir pour l'infrastructure, le cas échéant.

Un nom d'utilisateur et un mot de passe seront envoyés par courriel après vérification par Infrastructure Ontario de l'information aux fins d'inscription.

Tous les formulaires applicables et les modèles sont disponibles dans l'application Webloans.

PROCESSUS DE DEMANDE EN LIGNE

- Inscrivez-vous pour obtenir un nom d'utilisateur et un mot de passe Webloans en communiquant avec Infrastructure Ontario au 1 800 230-0937.
- Remplissez le formulaire de demande en ligne.
- Soumettez votre demande, ainsi que toutes les pièces justificatives requises.

MODALITÉS ET TAUX

Les clients peuvent choisir une période de remboursement de 5 à 25 ans sous réserve des conditions suivantes :

- la période de remboursement du prêt (durée du prêt) ne peut pas dépasser la durée de vie utile du bien immobilisé ou du projet d'immobilisation;
- la période de remboursement du prêt (durée du prêt) ne peut pas dépasser la durée du contrat d'exploitation avec le gouvernement fédéral;
- la période de remboursement du prêt (la durée du prêt) ne doit pas dépasser la durée stipulée dans la Loi de 2000 sur la réforme du logement social.

Des modalités de remboursement différentes, notamment des périodes de remboursement supérieures, peuvent être envisagées au cas par cas.

Le taux d'intérêt varie selon la nature du prêt (crédit remboursable par tranches / crédit amortissable) et la durée du prêt (le taux d'intérêt pour un prêt d'une durée de 10 ans sera différent du taux pour un prêt d'une durée de 25 ans).

Les clients qui désirent emprunter des sommes supérieures à 25 millions de dollars pour une durée supérieure à 30 ans sont priés de communiquer avec Infrastructure Ontario pour de plus amples renseignements.

Les taux d'intérêt sont affichés sur le site Web d'Infrastructure Ontario et sont actualisés régulièrement au fil de l'évolution de notre coût d'emprunt sur les marchés financiers. Les demandes de prêt sont tarifées selon le secteur de marché applicable à l'emprunteur.

Infrastructure Ontario peut étudier, au cas par cas, la possibilité d'offrir aux emprunteurs des prêts à long terme à taux constant d'une durée inférieure à la période de remboursement du prêt en question. Ces prêts seront offerts à l'entière discrétion d'Infrastructure Ontario.

Infrastructure Ontario se réserve le droit d'annuler les demandes qui restent inactives plus d'une année après leur date de soumission.

Lignes directrices du programme de prêts

EXAMEN DU STATUT JURIDIQUE ET DE LA SOLVABILITÉ

Dès qu'une demande est soumise en bonne et due forme, Infrastructure Ontario entreprend un examen du statut juridique et de la solvabilité du demandeur. Infrastructure Ontario se fie aux renseignements puisés dans les états financiers et les autres documents fournis dans le cadre du processus de demande pour réaliser ces examens.

L'examen du statut juridique permet à Infrastructure Ontario de s'assurer que l'emprunteur a effectivement le droit de contracter l'emprunt demandé. L'examen porte également sur tous les litiges pendants, en suspens ou potentiels qui seraient susceptibles de nuire à la capacité de l'emprunteur de supporter la charge du service de la dette.

L'examen de la solvabilité évalue la capacité de l'emprunteur de rembourser le prêt en se servant des flux de trésorerie disponibles ou prévus. L'examen de la gestion du projet, dans le cadre de l'analyse de la solvabilité, évalue la validité du budget du projet et des réserves pour éventualités, la compétence du directeur de projet et la capacité du demandeur d'achever le projet en respectant le budget fixé. S'il y a lieu, l'approbation de la demande de prêt peut être assujettie à l'obligation de contracter une assurance de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

L'examen de la solvabilité analyse la capacité de chaque emprunteur de rembourser le prêt demandé. En particulier, l'emprunteur doit présenter une analyse de rentabilisation qui tient compte des risques afférents aux rubriques suivantes :

- Construction
- Résultats financiers antérieurs et à venir
- Gestion et gouvernance
- Durabilité du modèle d'entreprise
- Structure juridique et sûreté
- Autres engagements et risques environnementaux

Dès que les examens seront achevés et approuvés, les demandeurs en seront informés.

ACCORD DE FINANCEMENT

Si les examens du statut juridique et de la solvabilité sont concluants, Infrastructure Ontario rédigera un accord de financement qui sera soumis aux deux parties afin qu'elles l'examinent et le signent.

Après la signature de l'accord de financement, une avance à court terme peut être demandée dès que des frais sont engagés. En outre, si le projet est pratiquement achevé, le client peut également entamer le processus de financement à long terme. Les avances à court terme sont d'ordinaire converties en billet à ordre à long terme après l'achèvement du projet.

TYPES DE CRÉDIT

Crédit à long terme

Le client doit émettre un billet à long terme à l'ordre d'Infrastructure Ontario, pour une somme inférieure ou égale au montant approuvé du prêt, conformément à l'accord de financement, et ce, à la date fixée d'un commun accord. Le billet à ordre précise les dates d'échéance des versements au titre du capital et des intérêts. Le taux d'intérêt est constant pendant la durée prévue du prêt. Les conversions en prêts à long terme s'effectueront le premier et le quinze de chaque mois.

Infrastructure Ontario offre à ses clients deux types de crédit à long terme : le crédit amortissable et le crédit remboursable par tranches. Dans le cas des billets à ordre amortissables, les emprunteurs effectuent des versements égaux servant à rembourser à la fois le capital et les intérêts. Pour ce qui est des billets à ordre remboursables par tranches, les emprunteurs effectuent des versements réguliers comprenant un montant égal de capital, auquel s'ajoutent les intérêts calculés sur le montant impayé, qui diminue avec le temps.

Crédit à court terme ou crédit à la construction

Le crédit à court terme (à la construction) est offert aux clients pendant la durée des travaux de construction d'un projet approuvé en s'appuyant sur les coûts engagés. Les intérêts sont calculés, et payables, une fois par mois, le premier de chaque mois, selon les taux du court terme en vigueur. Les avances à court terme sont effectuées le premier et le quinze de chaque mois; Infrastructure Ontario exige un préavis de cinq jours ouvrables pour effectuer un paiement.

Nota : Les produits d'un prêt sont avancés après la signature de l'accord de financement et l'engagement des dépenses admissibles.

Lignes directrices du programme de prêts

DÉFAUT

Si l'emprunteur n'effectue pas un versement conformément à l'échéancier, des intérêts moratoires seront ajoutés au montant en souffrance. Infrastructure Ontario se réserve le droit de résilier l'accord financier, à son gré, si l'emprunteur continue de déroger à ses obligations.

De surcroît, en cas de défaut, Infrastructure Ontario peut demander au ministre des Finances d'intercepter, pour le compte d'Infrastructure Ontario, certaines sommes que la province doit à l'emprunteur.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE REDDITION DE COMPTES SUR LA GESTION DE PROJET

Pour veiller à l'exécution efficace et efficiente des projets financés (en totalité ou en partie) par l'intermédiaire de son programme de prêts, Infrastructure Ontario a imposé des obligations en matière de reddition de comptes relativement aux projets d'immobilisations, mais uniquement pour les projets de construction. Les clients emprunteurs ont la responsabilité de soumettre des rapports de projet conformément à la date estimative de début du projet indiquée sur leur formulaire de demande en ligne et leur accord de financement.

La demande en ligne contient de plus amples renseignements sur les obligations de reddition de comptes sur la gestion de projet.

RENSEIGNEMENTS

Si vous avez la moindre question à poser sur le programme de prêts d'Infrastructure Ontario ou si vous désirez obtenir des précisions sur les lignes directrices ou les critères d'admissibilité, n'hésitez pas à visiter notre site Web ou à communiquer avec un représentant d'Infrastructure Ontario.

Numéro de téléphone (Toronto) : 416-212-3451

Numéro de téléphone sans frais : 1-800-230-0937

Courriel : loans@infrastructureontario.ca