



Économistes en coûts de construction

Bulletin, Volume 9, décembre 2009



par Ray D'Onofrio

Financement de construction - mieux connaître la SCHL

Assurance prêt hypothécaire pour les immeubles collectifs (5 logements et plus) La SCHL est le seul fournisseur d'assurance prêt hypothécaire pour la construction, l'achat et le refinancement de grands collectifs d'habitation (immeubles locatifs, établissements de soins autorisés et habitations pour retraités). La SCHL met à votre disposition des produits novateurs permettant d'assurer la croissance de votre entreprise. Profitez-en!

Guide de référence relatif aux logements collectifs

Offre un aperçu des droits, des primes, des normes de souscription et des documents exigés aux fins de l'assurance prêt hypothécaire SCHL pour les immeubles collectifs (5 logements et plus), ce qui comprend les immeubles locatifs, les établissements de soins autorisés, les habitations pour retraités, les ensembles de logements abordables et les logements collectifs éco énergétiques.

Deux points clés qui sont trop souvent moins connus par l'emprunteur:

1. Votre prêt hypothécaire a été approuvé par votre banquier et par la SCHL. Félicitations! Saviez-vous que dès ce moment votre banquier devient, en quelque sorte, un intermédiaire de votre prêt? La SCHL qui s'engage à assurer votre prêt et qui par conséquent enlève à l'institution financière toute responsabilité devient la seule entité pouvant prendre une décision dans votre dossier. C'est la raison pour laquelle le taux d'intérêt coté par votre banquier est inférieur à celle du marché. La responsabilité n'est plus la leur et ils n'ont plus le pouvoir de prendre des décisions.
2. À titre de bâtisseur d'immeubles à revenus locatifs,

**À NOS CLIENTS BANCAIRES, MERCI POUR
VOTRE APPUI ET CONFIANCE**



Banque Laurentienne du Canada



Ray D'Onofrio présentera en janvier à la conférence sur le Financement de Construction organiser par Federated Press.

eManagePro, représenté par Monica Bialski, a été élu sur le conseil d'administration des Économistes en Construction du Québec (ECQ)

n'oubliez pas de lire bien attentivement un de vos engagements liés à la Réalisation du revenu locatif. Outre pour les immeubles de soins autorisés et les résidences pour personnes âgées, les avances versées ne peuvent pas dépasser 75 % du coût de construction ou de la valeur de l'emprunt. Le solde du prêt ne sera pas versé tant que le revenu locatif ne sera pas stabilisé. Souvent ce qui se produira sur le premier déboursé sera la décision de réduire votre premier déboursé par le plein montant de cette réserve pour revenus locatifs. Prenez note que votre emprunt de 95 % de vos coûts de construction est limité à un plafond de 75 %, ce qui est en effet la bonne décision. La valeur de votre projet a été certifiée par un évaluateur agréé avec les revenus locatifs stabilisés. Ce n'est souvent pas le cas au début de la période de construction, et parfois, c'est aussi le cas même à la fin du projet.

Immeubles locatifs SCHL (dont aucun des logements n'est occupé par le propriétaire) offrent aux investisseurs davantage de choix en matière de financement de l'habitation lorsqu'ils veulent acheter ou refinancer un petit immeuble locatif.

Les dernières prévisions de CanaData font état d'une baisse des mises en chantiers, mais il y a des signes d'optimisme.

Les prévisions de CanaData pour les mises en chantiers d'immeubles non résidentiels pour 2009 à la grandeur du pays sont présentement à 45.5 millions de pieds carrés. Ceci est environ la moitié du chiffre de 2007 qui était à 92.1 millions. L'année dernière fut la première année de déclin depuis la récession et le nombre de pieds carrés pour les mises en chantier de type ICI (industriel, commercial et institutionnel) a chuté à 75.5 millions. Les prévisions légèrement révisées pour 2010 et 2011 font état de 56 et 70 millions de pieds carrés respectivement.

Montréal – la seule ville canadienne avec des indices de construction trimestriels interannuels positifs pour le troisième trimestre. Un indicatif de l'état des marchés de la construction non résidentielle se retrouve dans les indices des prix de la construction de Statistiques Canada. Le changement interannuel du troisième trimestre pour sept grandes villes du pays était -10 %.



Montréal (+2.0 %) fut le seul centre à connaître une hausse, bien que le déclin à Halifax (-4.4 %) fût minime. Également dans l'est, Ottawa (-2.9 %) et Toronto (-5.1 %) ont enregistré des baisses interannuelles dans les coûts de construction non résidentiels. Ce n'est rien comparativement aux villes les plus peuplées de l'Ouest canadien : Calgary (-13.6 %), Edmonton (-16.1 %) et Vancouver (-19.4 %). Les conditions du marché dictent la marche.

Sur une base trimestrielle, Vancouver (-4.4 %) est encore le leader au niveau des déclinés et Montréal (+0.7 %) domine avec la seule augmentation. **Source : Données de construction Reed

Recherchez-vous à devenir entrepreneur(e) social(e)?

Depuis un certain nombre d'années, eManagePro commandite un enfant du nom de Baldwin, maintenant âgé de 11 ans, en Zambie. Nous nous sommes également engagés à rassembler des fonds aux fins de la construction d'une école au Mozambique. Si vous n'êtes pas encore un(e) entrepreneur(e) social(e), devenez-en un(e) en nous assistant à construire cette école. Vous trouverez les détails en nous écrivant à l'adresse de courriel info@emangepro.com

1 866 694 6494 x 708 info@emangepro.com
www.emangepro.com