

Démystifier la documentation requise : les renseignements dont la SCHL a besoin pour traiter une demande

Par Vito Campisi



Combien de fois avez-vous dit ou entendu dire qu'il était impensable de faire affaire avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en raison des délais? En tant qu'ancien directeur régional de la souscription au Centre d'affaires de l'Ontario, je peux vous affirmer que le personnel de la SCHL peut traiter une demande dans un délai raisonnable. Il suffit de lui fournir les renseignements appropriés.

La SCHL présente un excellent guide de référence intitulé « Assurance prêt hypothécaire SCHL pour les immeubles collectifs (5 logements et plus) », lequel fournit des détails sur ses produits et ses politiques visant les immeubles collectifs. À la fin du guide, vous trouverez une liste minimale des documents à fournir. Bien sûr, le fait de cocher la bonne case et de joindre le document approprié ne suffit pas. Les renseignements doivent être actuels, précis et complets. Ce n'est souvent pas le cas. Il s'ensuit alors un échange de courriels visant à obtenir des renseignements supplémentaires et des précisions, une perte de temps. Mon conseil est le suivant : prenez quelques minutes de plus pour rassembler les renseignements nécessaires et vous réduirez considérablement le temps de traitement.

Comme vous le savez, le processus de souscription comporte trois volets, que le prêt soit assuré ou non par la SCHL :

- l'analyse du marché de l'habitation;
- l'analyse de la capacité de l'emprunteur et du garant;
- l'analyse de la garantie.

Des exemples des renseignements requis pour chaque volet d'analyse de projets existants sont présentés ci-après.

Marché de l'habitation

Les principaux facteurs à considérer concernent l'historique d'inoccupation de la zone de marché et de sous-marché et du projet à l'étude. À tout le moins, vous devriez fournir un historique

d'inoccupation de trois ans et en faire la comparaison avec la zone de marché et de sous-marché. Vous devez justifier le taux d'inoccupation que vous désirez faire approuver par la SCHL. Assurez-vous que la justification du taux d'inoccupation demandé est appuyée par des faits.

Pour vous aider dans le cadre de cette évaluation, consultez l'Enquête sur les logements locatifs diffusée par la SCHL au printemps et à l'automne.

Capacité de l'emprunteur et du garant

Deux principaux aspects sont examinés lors de l'analyse de la capacité de l'emprunteur : la compétence et la capacité. Le manque de renseignements entraîne des retards. Pour analyser la compétence, le souscripteur évalue les antécédents, la capacité de gestion et la pertinence de l'expérience antérieure. Pour évaluer la capacité, le souscripteur examine les états financiers et les relevés des avoirs nets.

Pour l'analyse de la compétence, il suffit de fournir une description d'une page de vos antécédents ainsi que du processus et de votre capacité de gestion de la propriété. Une description claire, concise et factuelle facilitera le travail du souscripteur.

Pour l'analyse de la capacité, vous devez fournir les états financiers du plus récent exercice, préférablement préparés par un expert-comptable dans un rapport de mission d'examen. Vous devez fournir suffisamment de renseignements pour que le souscripteur puisse évaluer la

Démystifier la documentation requise : les renseignements dont la SCHL a besoin pour traiter une demande

Par Vito Campisi

rentabilité, les liquidités et les capitaux propres. Il n'est pas suffisant de ne fournir qu'une copie des états financiers. Donnez des détails sur les chiffres fournis. Précisez de quelle façon vous avez établi les valeurs du marché des actifs générant des revenus. Donnez des détails sur les actifs et les dettes matériels. Il faut se rappeler que le souscripteur doit s'assurer que les capitaux propres de l'entreprise sont solides et durables. Quant à l'état des résultats, expliquez les composantes qui semblent exceptionnelles. Aussi, fournissez un rapport de solvabilité à jour pour l'emprunteur et le garant, ainsi que des explications pour toute dérogation.

Garantie

Ce volet est probablement le plus important pour vous. L'évaluation de la SCHL de la propriété déterminera le montant maximal du prêt. La SCHL utilise généralement l'approche fondée sur les bénéfiques pour établir une valeur, puis fait concorder cette valeur avec les ventes comparables récentes dans la zone de marché pour déterminer une valeur de prêt acceptable. Il est donc très important de fournir des renseignements à jour concernant la propriété. Votre documentation justificative devrait comprendre les documents suivants :

- une copie du registre des loyers à jour contenant des détails sur le type d'unité, les loyers des unités, les frais de stationnement, les autres frais et les dates d'entrée en vigueur des loyers (indiquez clairement les unités inoccupées et expliquez les irrégularités);
- un état des résultats à jour pour une période de 12 mois contenant au moins une année précédente pour comparaison. Précisez le potentiel de revenus bruts, le taux d'inoccupation, les créances irrécouvrables et le revenu brut effectif séparément. Pour les dépenses, expliquez les montants irréguliers et rationalisez tout rajustement ou normalisation. Par exemple, si vous avez installé de nouveaux chauffe-eau ou remplacé les fenêtres récemment et que vous vous attendez à réaliser d'importantes économies des coûts des services publics, justifiez la réduction en détaillant vos calculs. Si les dépenses comprennent des dépenses qui ne concernent pas la propriété, précisez-les et donnez une explication;
- une liste des améliorations récentes et prévues visant la propriété;
- des copies des relevés d'impôt foncier les plus récents et des factures d'assurance et des services publics par type et mois ainsi que leur total. Donnez des détails sur les frais de conciergerie, ainsi que les frais de traitement et d'avantages;
- un document indiquant si la propriété est autogérée ou gérée par un tiers. Si elle est gérée par un tiers, fournissez une copie de l'entente. Si elle est autogérée, décrivez vos frais internes.

J'espère que ces renseignements vous aide à mieux comprendre certains des renseignements exigés par la SCHL, et qu'ils vous aideront également à négocier avec le prêteur de votre choix lorsque vous vous préparerez à faire une demande d'assurance prêt hypothécaire.

Vito Campisi est entré au service de la Société financière MCAP en septembre 2011 à titre de vice-président du bureau des prêts commerciaux à Toronto après une longue carrière à la SCHL. Il est responsable du consentement de prêts hypothécaires, surtout de produits assurés par la SCHL, visant les immeubles collectifs, les maisons de soins infirmiers, les résidences pour personnes âgées, les logements subventionnés et les logements pour étudiants. Il détient les titres de comptable général accrédité et de conseiller en hypothèques accrédité.

Communiquez avec lui par téléphone au 416-591-2888 ou par courriel à l'adresse vito.campisi@mcap.com.