

## Projet de construction de logements de deuxième étape (MH2) d'HFC

### Termes et acronymes courants relatifs au développement du logement abordable

---

**Abordabilité:** un logement est considéré abordable lorsque 30% ou moins du revenu brut d'un ménage sert à payer les frais de location.

**Accessibilité:** manière dont le logement est conçu, construit ou modifié (rénovation, modification, etc.), pour permettre une vie indépendante à des personnes ayant des capacités diverses. La conception du logement et l'ajout de caractéristiques qui le rendent plus accessible (armoires ou meubles modifiés, etc.) contribuent à améliorer la capacité à fonctionner dans un logement.

**Appel à propositions (AP):** document qui demande des propositions en vue d'embaucher une organisation pour effectuer un travail contractuel. Par exemple, il est possible de lancer un appel à propositions pour recruter un cabinet d'architectes. Une entité gouvernementale peut lancer un appel à propositions dans le but de trouver un financement ou un terrain pour un projet.

**Appel d'offres:** processus par lequel [l'entrepreneur général](#) (ou des propriétaires ayant de l'expérience) obtient des offres concurrentielles pour un projet dans le but d'obtenir le meilleur prix possible. Il peut s'agir d'un «appel de soumissions». Ce processus dure souvent plusieurs semaines et constitue la dernière étape avant le début de la construction.

**Architecte:** Professionnelle qualifiée pour concevoir et fournir des conseils, tant esthétiques que techniques, sur des objets construits dans des paysages publics et privés. L'architecte embauche des [sous-traitants](#), notamment des spécialistes en mécanique, électricité, génie civil, structure, et des architectes paysagistes.

**Assainissement:** activité visant à améliorer un site contaminé afin de prévenir, minimiser ou atténuer les dommages causés à la santé humaine ou à l'environnement. L'assainissement implique le développement et l'application d'une approche planifiée qui élimine, détruit, contient ou réduit d'une autre manière la disponibilité des contaminants.

**Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU):** organisation nationale qui fournit des services de défense des droits, de politiques et de recherche sur les questions de logement abordable et de sans-abrisme.

**Assurances:** assurance risques et responsabilité civile générale du constructeur (et toute autre assurance exigée par les propriétaires) que l'entrepreneur est tenu de souscrire pendant toute la durée de la construction. L'assurance est transférée aux propriétaires à la date d'achèvement substantiel.

**Bail d'exploitation:** contrat qui permet l'utilisation d'un actif, mais ne confère pas de droits de propriété sur cet actif. Ces contrats de location permettent aux entreprises d'utiliser le bien sans avoir à supporter les dépenses liées à son achat.

**Bail foncier:** une organisation achète et possède le bâtiment, mais le terrain appartient à une autre entité. Le terrain et la structure sont des propriétés indépendantes. Un bail foncier peut durer jusqu'à 99 ans.

**Bail principal/bail commercial:** bail principal signé entre locataire et gestionnaire de biens immobiliers. La/le locataire, ou preneur principal, est contractuellement responsable des conditions du bail et, dans la plupart des contrats de bail, peut sous-louer l'espace à son gré.

**Bail résidentiel:** contrat entre propriétaire et locataire – ou bailleur et preneur. Il décrit et détaille les conditions dans lesquelles les locataires peuvent occuper le bien du propriétaire. Une fois signé et finalisé, le contrat lui octroie le droit de vivre dans le logement aussi longtemps que stipulé. Il précise également le moment et le montant du paiement au propriétaire en échange de la location du bien.

**Besoins impérieux en matière de logement:** Les personnes sont en situation de besoin impérieux de logement lorsqu'elles consacrent 30% ou plus de leur revenu avant impôt au logement. Pour déterminer les besoins impérieux en matière de logement dans une région du Canada, consultez cette [carte interactive](#) disponible sur le site de Statistique Canada et sélectionnez «Trouver une localité».

**Capacité:** nombre de membres du personnel et de bénévoles qui peuvent consacrer du temps au projet. La capacité de l'organisation à consacrer du temps à un projet.

**Cautionnement:** forme optique [d'assurance](#) qui protège les propriétaires (garantie d'exécution) dans le cas où l'entrepreneur ne peut ou ne veut pas achever les travaux, ou payer les [sous-traitants](#) (garantie de paiement de la main-d'œuvre et des matériaux) et ne s'acquitte pas de leur paiement. Les établissements de crédit exigent parfois cette garantie.

**Centre de transformation du logement communautaire (CTLC):** réseau tiers, affilié à la SCHL et à la [Stratégie nationale sur le logement \(SNL\)](#), qui représente et répond aux besoins du secteur du logement communautaire du pays. Le CTLC donne accès à des outils, des ressources financières et des meilleures pratiques pour soutenir le maintien et la croissance du secteur du logement communautaire et accroître la [capacité](#) organisationnelle des fournisseurs de logements communautaires.

**Chef des travaux:** entreprise de construction ou [entrepreneur général](#) responsable de la supervision qui gère la construction physique du bâtiment, la coordination et l'approvisionnement en matériaux, et l'administration du personnel. La/le chef des travaux rejoint un projet au début de la phase de conception et de développement. Ce type de contrat est intéressant, car la/le chef des travaux peut prodiguer des conseils sur le calcul des coûts et travailler avec l'équipe d'architectes pour [évaluer la valeur](#) du projet au fur et à mesure de son évolution.

**Conception universelle:** conception d'un environnement accessible, compréhensible et utilisable par tout le monde, quels que soit leur âge, leur taille ou leurs capacités. Elle reconnaît également que les besoins peuvent évoluer au fil du temps. Dans une nouvelle construction, cela signifie souvent des couloirs plus larges et des cercles de virage dans les espaces de vie de toutes les unités. L'objectif est qu'une personne en fauteuil roulant puisse circuler confortablement dans n'importe quelle unité.

**Construction traditionnelle:** désigne les techniques de construction (ossature bois, ossature acier, béton, etc.) dans lesquelles le travail et les activités de construction sont principalement réalisés sur place. Cela diffère de la [construction modulaire](#).

**Contributions en nature:** peuvent être fournies par des partenaires, tels que d'autres parties intéressées (organisations à but non lucratif, secteur privé, etc.), des ministères ou d'autres organismes gouvernementaux (municipalités, provinces et territoires, gouvernements et organisations autochtones,

etc.), et impliquent des transactions d'actifs non monétaires (dons de terrains, dispositions de zonage inclusif, renoncements à des frais de développement et à des honoraires, remises d'impôts, etc.).

**Conversions/réhabilitations:** acquisition d'un bâtiment non résidentiel et construction pour le transformer en un type de propriété résidentielle.

**Coûts d'investissement:** dépenses fixes et ponctuelles pour rendre votre projet opérationnel. Les coûts d'investissement comprennent l'achat de terrains, de matériaux de construction, d'équipements, de services, etc.

**Coûts opérationnels:** entretien et administration du bâtiment après l'achèvement du projet de logement. Par exemple, les salaires du personnel de première ligne, les services publics, l'impôt foncier, etc.

**Demande d'expression d'intérêt (DEI):** processus servant à évaluer l'intérêt pour un projet. La demande peut être utilisée pour recueillir des informations utiles auprès de partenaires éventuels et pour tester et affiner la vision du projet. Elle est généralement suivie d'un [appel à propositions](#). Une manifestation d'intérêt peut servir à identifier des partenaires potentiels. Une entité gouvernementale peut ainsi offrir un financement ou un terrain pour un projet.

**Demande d'information (DI):** processus par lequel des informations sont demandées aux fournisseurs concernant leur intérêt, ou la faisabilité et la disponibilité de biens ou de services spécifiques sur le marché, et visant à déterminer s'il y a suffisamment de fournisseurs pour justifier un [appel à propositions](#). En général, il s'agit d'une enquête sur les qualifications de l'équipe ou une demande d'informations sur l'organisation. Une DI requiert moins d'informations qu'un appel d'offres.

**Dépassement des coûts:** lorsque les coûts du projet dépassent le montant prévu dans le budget de développement.

**Dessin de masse:** dessin technique créé par les [architectes](#) qui montre la structure ou le bâtiment en trois dimensions.

**Développement à usage mixte:** développement d'un terrain ou d'un bâtiment avec deux ou plusieurs usages différents, tels que le résidentiel, les bureaux ou le commerce de détail. L'utilisation mixte peut se faire verticalement à l'intérieur d'un bâtiment ou horizontalement sur un site.

**Durabilité financière:** capacité d'une organisation à soutenir financièrement un projet à long terme.

**Économiste en construction:** également appelé «responsable du suivi du projet», l'économiste en construction est embauché par les clients ou [l'entrepreneur général](#) pour s'assurer que les coûts des grands projets de construction et d'infrastructure sont estimés avec précision sur la base des exigences initiales et des spécifications du projet. Les économistes assurent le calcul des coûts ainsi que le suivi du projet tout au long de son évolution. Les programmes de financement de la SCHL exigent souvent un rapport mensuel d'un économiste en construction pour débloquer les fonds.

**Efficacité environnementale:** dans le cadre de la [Stratégie nationale sur le logement \(SNL\)](#), elle est définie comme l'amélioration de la mesure de l'efficacité énergétique combinée à la réduction des émissions de gaz à effet de serre grâce aux mesures d'efficacité énergétique conçues pour le bâtiment et appliquées à celui-ci.

**Embargo:** pour certains projets, il peut y avoir un embargo sur l'annonce de leur financement jusqu'à ce que le bailleur de fonds ait annoncé publiquement sa contribution. C'est souvent le cas avec la SCHL. Les organisations doivent savoir quand elles sont autorisées à annoncer publiquement leur projet.

**Émis pour appel d'offres:** ensemble des dessins créés par le cabinet d'architecture pour faire avancer le projet en vue de [l'appel d'offres](#). Ces dessins sont antérieurs à l'ensemble des dessins [émis pour construction](#).

**Émis pour construction:** ensemble des dessins créés par le cabinet d'architecture pour les besoins de la construction ainsi que la préparation des dessins d'atelier pour l'entrepreneur. Cette procédure fait suite aux dessins [émis pour appel d'offres](#).

**Énergie nette zéro (ENZ):** norme de construction qui démontre qu'un bâtiment peut produire autant ou plus d'énergie propre (solaire, géothermique, etc.) qu'il n'en consomme. Pour ce faire, le bâtiment doit faire preuve d'efficacité sur le plan énergétique.

**Enquête sur les substances désignées (ESD):** enquête réalisée par des spécialistes pour déterminer s'il y a des matières dangereuses sur la propriété. Il s'agit d'une visite de l'établissement afin d'identifier les matériaux pouvant contenir des substances désignées, telles que l'amiante et le plomb, de localiser les matériaux suspects, de prélever des échantillons pour les faire analyser par un laboratoire, de noter le type et l'état des matériaux suspects, et de fournir un rapport aux propriétaires.

**Entrepreneur général:** personne ou entreprise généralement en tête d'un projet de construction ([chef des travaux](#)). L'entrepreneur dirige l'équipe de construction et facilite la communication entre les ouvriers, les clients et les autres parties concernées. Il négocie également avec les fournisseurs afin d'obtenir les ressources adéquates pour le projet.

**Estimation des coûts de classe D:** estimation des coûts de construction dans la phase préliminaire de [faisabilité](#) ou de [développement de la conception](#). Il s'agit de la première estimation de coût préparée pour le projet. La/le [chef des travaux](#) ou [l'économiste en construction](#) peut préparer une estimation du coût. L'estimation des coûts de construction de classe D est basée sur des données historiques de coûts pour des projets similaires, dûment ajustés en fonction de facteurs tels que l'inflation, la localisation, le risque, la qualité, la taille et le temps. Tous les facteurs connexes affectant le coût sont pris en compte dans la mesure du possible. Les estimations de coûts donnent aux propriétaires une indication de l'ordre de grandeur du coût de construction d'un projet achevé dans les délais prévus et comprennent la main-d'œuvre et les matériaux, ainsi que les éventualités et les réserves du propriétaire pour la construction.

**Estimation des coûts de classe C:** estimation actualisée des coûts de construction basée sur les exigences actualisées du propriétaire, les dessins des architectes et ingénieurs, la description générale du projet, les informations préliminaires sur le site et les conditions existantes, et qui prend en considération les conditions du marché ainsi que la logistique de base de la mise en œuvre. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, les estimations de coûts sont plus précises.

**Estimation des coûts de classe B:** généralement préparée lorsque toutes les études de site sont terminées et que la conception des principaux systèmes et sous-systèmes (y compris les spécifications générales et les dessins et modèles préliminaires) est bien avancée. L'estimation de classe B comprendra les coûts de la main-d'œuvre et des matériaux, une provision pour tous les coûts résultant du calendrier du projet, tous les coûts associés réels, y compris les provisions pour trésorerie, les éventualités, les provisions pour

la conception, l'indexation, les conditions du marché, et les montants prévus pour les modifications, le cas échéant.

**Estimation des coûts de classe A:** estimation finale des coûts avant [l'appel d'offres](#), ou l'appel à propositions. Il est basé sur les documents contractuels complétés. La classe A reflète la taille et le caractère de l'ensemble du projet, y compris les systèmes architecturaux, structurels, civils, mécaniques et électriques.

**Étude de conception:** réponse initiale de l'équipe de conception aux exigences des clients. Elle a généralement lieu pendant ou après l'étude de [faisabilité](#). Il s'agit de la toute première ébauche du projet. Contrairement au [plan schématique](#), ces dessins ne montrent que les idées des clients sur papier.

**Étude de faisabilité:** évaluation initiale réalisée à partir de l'idée d'un projet. L'étude présente la vision du projet, examine les options de sites. Une [étude de conception](#) préliminaire et une modélisation [pro forma](#) de base sont réalisées, les options de financement sont examinées et l'on détermine s'il y a lieu d'aller de l'avant.

**Évaluation de l'environnement du site (EES):** évaluation du site de construction afin de déterminer s'il est dans un état adéquat pour être aménagé. Une EES cherchera des preuves de conditions environnementales associées à la présence, au stockage ou à l'élimination de substances dangereuses ou de produits pétroliers, des preuves de la présence de réservoirs de stockage, d'odeurs, de mares de liquides, de fûts, de substances non identifiées, de PCB, de taches, de corrosion, de drains, de puisards, de fosses, d'étangs ou de lagunes, de sols tachés, de revêtements, de végétation stressée, de déchets solides, d'eaux usées, de puits et de fosses septiques.

**Éventualités:** un projet d'investissement typique comporte deux éventualités: une pour les coûts matériels et une pour les coûts immatériels. Chaque éventualité sera fixée à un pourcentage des coûts. Aux premiers stades d'un projet, la marge de manœuvre peut aller de 15 à 25%. Lorsque la construction est prête à commencer, la provision pour éventualités se situe plutôt entre 5 à 10%. Chaque projet comporte des variables différentes à prendre en compte pour déterminer le montant de la provision pour éventualités.

**Fonds national de co-investissement dans le logement (FNCL):** fournit des capitaux pour de nouveaux projets de logements abordables ou pour des réparations et des rénovations de logements abordables ou communautaires existants. Les fonds sont fournis sous forme de prêts à faible taux d'intérêt ou de contributions/subventions.

**Friche industrielle:** tout terrain qui a déjà été construit, comme les usines désaffectées, les immeubles de bureaux démodés ou tout autre endroit qui a été un jour un lieu de travail. Ces sites peuvent être contaminés.

**Géomètre:** spécialiste qui estime ou mesure les dimensions du terrain. Il est essentiel de faire appel à des géomètres pour examiner une parcelle de terrain avant de l'acheter, afin de confirmer la superficie et les marques importantes telles que les balises.

**Gestionnaire de projet:** ou chef du développement ou consultante en développement, supervise tous les aspects du processus de construction, travaille en étroite collaboration avec les ingénieures et les [architectes](#) tout en représentant les propriétaires de l'immeuble.

**Ingénierie de la valeur:** processus dans lequel les [architectes](#) et les constructeurs travaillent ensemble pour s'assurer que le projet est économiquement rentable sans sacrifier la fonctionnalité. Cela peut se traduire par le remplacement de matériaux ou de méthodes par des solutions moins coûteuses. Il s'agit d'un exercice efficace pour réduire les [coûts d'investissement](#).

**Initiative de construction rapide de logements (ICRL):** programme de logement de la SCHL qui fournit des fonds pour faciliter la construction rapide de nouveaux logements permanents abordables pour les personnes et les populations qui ont des [besoins impérieux en matière de logement](#). Dans le cadre de la [Stratégie nationale sur le logement \(SNL\)](#), l'ICRL adopte une approche du logement fondée sur les droits de la personne. Il s'agit d'une contribution (subvention) et non d'un prêt.

**Initiative de financement de la construction de logements locatifs (IFCLL):** fournit des prêts à faible coût pour encourager la construction d'appartements locatifs durables là où il existe un besoin identifié d'augmenter l'offre d'unités. Le montant minimum du prêt est de 1 million de dollars et le montant maximum peut atteindre 100% du ratio prêt/coût (pour le volet résidentiel).

**Initiative pour les maisons d'hébergement et les logements de transition pour les femmes et les enfants:** flux de financement dans le cadre du [Fonds national de co-investissement dans le logement](#) de la SCHL, qui consistait en subventions pour les maisons d'hébergement et les [logements de transition](#) pour femmes et enfants. Deux cycles ont été lancés en 2022, pour un montant total de 250 millions, dont 200 millions de financement en capital et 50 millions de financement opérationnel.

**Lettre d'intention (LI):** La SCHL envoie une lettre d'intention pour indiquer que les fonds ont été affectés à la construction ou à la réparation de logements. Toutefois, l'accord formel sur le projet doit encore être soumis aux approbations et conditions finales.

**Logement à revenus mixtes:** tout type de construction (en location ou en propriété) dont les résidents ont des revenus variés, y compris des revenus faibles, modérés ou élevés.

**Logement avec soutiens:** services offerts aux occupants sur place pour les aider à maintenir un niveau optimal de santé et de bien-être. Ces services peuvent prendre diverses formes et varier en intensité en fonction des besoins des locataires. Par exemple, des services de counseling ou de garde d'enfants.

**Logements mixtes:** mélange de logements locatifs et de logements en propriété dans un même bâtiment.

**Logement modulaire:** logements partiellement ou entièrement construits hors site (dans une usine, un entrepôt ou une installation similaire) par une entreprise qualifiée, livrés sur le site en totalité ou en partie et installés sur un terrain convenablement zoné et doté de services. Il peut s'agir de logements individuels ou de grands projets de logements collectifs.

**Loyer du marché:** montant du loyer payé par un ménage qui n'est pas subventionné.

**Loyer indexé au revenu (LIR):** fixé à environ 30% des revenus du ménage.

**Loyer inférieur au marché (LIM):** logement dont le prix de location est inférieur à la valeur fixée ou dictée par le marché. Ce taux est souvent mesuré comme étant inférieur de 70% ou 80% au [loyer moyen du marché \(LMM\)](#).



**Loyer médian du marché (LMM):** loyer mensuel médian d'une zone par type de logement, tel que déterminé dans [l'enquête annuelle d'automne sur les logements locatifs](#) de l'année civile précédente publiée par la SCHL.

**Loyer moyen du marché (LMM):** loyer mensuel moyen dans une zone, par type de logement, tel que déterminé dans l'enquête annuelle d'automne sur les loyers de l'année civile précédente publiée par la SCHL ([Enquête annuelle sur les logements locatifs](#)).

**Maison de transition (deuxième étape):** type d'hébergement de soutien temporaire destiné à combler le fossé entre les maisons d'hébergement et les logements permanents. La durée de la location est souvent entre six mois et deux ans.

**Maison passive:** norme de conception pour l'efficacité énergétique d'un bâtiment. Elle permet d'obtenir un confort thermique avec un minimum de chauffage et de refroidissement grâce à l'isolation, à l'étanchéité à l'air, à une conception appropriée des fenêtres et des portes, à des systèmes de ventilation avec récupération de la chaleur et à l'élimination des ponts thermiques.

**Modèle mixte:** communauté de logement conçue intentionnellement avec un mélange d'unités dont [l'accessibilité financière](#) varie pour des ménages ayant des niveaux de revenus différents.

**Modernisation/rénovation:** modification des systèmes ou de la structure d'un bâtiment après sa construction et son occupation initiale. Il peut s'agir de changer l'usage d'un bâtiment pour le rendre résidentiel, ce qui est nécessaire pour certains programmes de financement de la [Stratégie nationale sur le logement \(SNL\)](#).

**Ordre de modification (OM):** consensus mutuel entre propriétaire, [entrepreneur général](#) et [architecte](#) pour modifier les travaux, le prix, le calendrier ou d'autres conditions du contrat. Souvent, il s'agit de modifier un aspect de l'œuvre en raison d'un changement de matériau, de conception ou de coût par rapport à ce qui était prévu à l'origine. La personne responsable du suivi du projet peut assister et conseiller les propriétaires en matière d'OM.

**Phase de développement de la conception:** au cours de cette phase, [l'architecte](#), [l'entrepreneur général](#) et les propriétaires travaillent ensemble pour sélectionner les matériaux, y compris les finitions intérieures et les produits tels que les fenêtres, les portes, les accessoires, les appareils électroménagers, etc. L'architecte révisera les dessins pour en affiner la précision et le niveau de détail par rapport au [plan schématique](#). L'ingénierie commencera par la structure, la plomberie, l'électricité, les systèmes de chauffage et de ventilation, l'analyse énergétique et d'autres systèmes spécifiques au projet. À la fin de la phase de développement de la conception, la majeure partie de la sélection des produits et de la conception des systèmes sera pratiquement terminée. Cette phase s'achève lorsque la conception intérieure et extérieure du bâtiment est arrêtée par les propriétaires, la/le [chef des travaux](#) et l'architecte. Au fur et à mesure que les dessins progressent, les estimations de coûts (de D à A) progressent.

**Plan schématique:** dessin brut de construction qui offre un aperçu général des caractéristiques de base d'un projet et une estimation des coûts de construction, ce qui permet de déterminer si le concept s'inscrit dans le budget du projet. À partir du plan schématique, l'équipe transforme les idées en dessins physiques.

**Prêt à démarrer:** terme courant utilisé pour décrire un projet dont la construction est sur le point de commencer. Pour être prête à démarrer, l'équipe doit avoir progressé dans ses dessins, être prête à lancer

un [appel d'offres](#), avoir obtenu les autorisations de construire et s'assurer que toute contamination sur le site a été [assainie](#).

**Prêt non remboursable:** subvention assortie de conditions. Un type de prêt qui, si certaines conditions sont remplies, n'a pas besoin d'être remboursé. On parle parfois d'une contribution de la SCHL.

**Prix stipulé:** également appelé contrat à prix forfaitaire, il s'agit d'un accord contractuel dans lequel [l'entrepreneur général](#) s'engage à réaliser le projet pour un prix déterminé à l'avance. Un contrat à prix stipulé engage l'entrepreneur général à accepter la responsabilité de l'exécution du projet à un coût prédéfini.

**Pro forma:** modèle financier qui détaille le budget d'investissement et le budget opérationnel d'un projet, [le revenu net d'exploitation \(RNE\)](#) anticipé et les projections de flux de trésorerie en utilisant les revenus locatifs actuels et potentiels et les [dépenses d'exploitation](#). Il s'agit d'un système complexe de modélisation financière, souvent au format Excel.

**Protocole d'accord:** accord non contraignant entre deux parties qui signale leur intention de conclure un contrat. Le protocole d'accord sert de point de départ aux négociations contractuelles, en définissant la portée et l'objectif de la relation.

**Ratio de couverture de la dette (RCD):** calculé en divisant [le revenu net d'exploitation ou RNE](#) (tous les revenus locatifs moins toutes les [dépenses d'exploitation](#)) par le service de la dette (liquidités nécessaires pendant une période donnée pour couvrir le paiement des intérêts et du principal d'une dette). De nombreuses banques exigent un RCD de 1,1, ce qui signifie un excédent de 10% du revenu d'exploitation d'un bien immobilier. La SCHL tente souvent d'obtenir un RCD de 1,0 dans le cadre du [Fonds national de co-investissement dans le logement](#), ce qui signifie qu'il n'y a pas d'excédent d'exploitation dans l'immeuble.

**Réserve de remplacement:** fonds mis de côté pour payer le remplacement périodique des éléments du bâtiment qui s'usent plus vite que le bâtiment lui-même. La SCHL recommande 4% des revenus. D'autres organisations utilisent souvent 50\$ par unité et par mois. La réserve de remplacement figure dans le budget opérationnel.

**Revenu net d'exploitation (RNE):** formule utilisée dans l'immobilier pour calculer la rentabilité d'un investissement particulier. Le RNE détermine les revenus locatifs (y compris les éventuelles aides au loyer) et soustrait les [dépenses d'exploitation](#). Pour qu'un projet soit viable, les dépenses ne doivent pas être supérieures aux recettes. Le RNE est souvent utilisé pour déterminer le montant du financement qui peut être apporté à un projet. Il est utilisé pour le [ratio de couverture de la dette \(RCD\)](#).

**Site vierge:** terrain vacant qui n'a pas encore été aménagé.

**Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL):** désigne la société d'État canadienne qui joue le rôle d'agence nationale du logement au Canada. La SCHL est responsable de la [Stratégie nationale sur le logement \(SNL\)](#) et de tous les programmes de financement qui en découlent, tels que le [Fonds national de co-investissement pour le logement](#), [l'Initiative pour les maisons d'hébergement et les logements de transition pour les femmes et les enfants](#), [l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs \(IFCLL\)](#) et [l'Initiative pour la création rapide de logements \(ICRL\)](#).



**Sous-consultants/Sous-métiers/Sous-traitants:** ouvriers qualifiés qui travaillent sous les ordres de l'[entrepreneur général](#). Les sous-traitants possèdent un ensemble de compétences spécifiques liées à la construction et à la réparation de bâtiments, y compris la plomberie et l'électricité. Alors que l'entrepreneur général s'occupe de la partie commerciale d'un projet, les sous-traitants effectuent généralement des travaux physiques, tels que la construction d'une charpente, l'installation de fenêtres ou la peinture.

**Souscripteur/trice:** spécialiste qui examine les finances de l'organisation et évalue le niveau de risque que prendrait une institution en lui accordant un prêt.

**Stratégie nationale sur le logement (SNL):** en 2017, le gouvernement fédéral a annoncé sa nouvelle stratégie nationale sur le logement, d'un montant de 40 milliards de dollars, qui comprend des fonds provenant des gouvernements fédéral et provinciaux. Aujourd'hui, il s'élève à plus de 82 milliards de dollars grâce à un financement supplémentaire.

**Suppléments au loyer:** paiements du gouvernement qui comblent la différence entre ce qu'un ménage peut payer et le coût du loyer de l'unité. Ils visent généralement à réduire le coût pour le ménage à 30% du revenu avant impôt.

**Unité:** logement destiné à être utilisé comme habitation dans un ensemble résidentiel. Il peut s'agir d'un studio (concept ouvert à l'exception de la salle de bain), d'une chambre à coucher, de deux chambres à coucher, etc. Chaque unité dispose de sa propre salle de bain et de sa propre cuisine.

**Unités dispersées:** unités résidentielles locatives appartenant à une personne ou à une organisation et situées dans des bâtiments séparés.

**Viabilité financière:** capacité des propriétaires ou gestionnaires du bâtiment à générer suffisamment de revenus (loyers, charges communes, etc.) pour faire face aux [coûts d'exploitation et aux dépenses](#), aux engagements en matière de dette (prêt hypothécaire) et aux besoins d'épargne ou de capitaux futurs pour maintenir le bâtiment en bon état.