

Programme canadien pour des logements abordables plus verts : feuillet d'information sur le programme

Aperçu

Le gouvernement du Canada est déterminé à atteindre la carboneutralité d'ici 2050. Pour ce faire, les bâtiments doivent être rénovés afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et d'accroître leur résilience climatique de façon abordable.

Pour rendre cette transition plus abordable et plus durable, le Programme canadien pour des logements abordables plus verts (PCLAV) fournira du financement pour soutenir l'achèvement de rénovations écoénergétiques majeures dans les logements collectifs abordables existants (cinq logements ou plus) qui desservent des ménages à faible revenu et à revenu modeste et les personnes dont les besoins sont les plus criants.

Résultats

Pour s'aligner sur la Stratégie canadienne pour les bâtiments verts et atteindre les objectifs climatiques du Canada pour 2050, les rénovations écoénergétiques majeures* dans le cadre du PCLAV doivent cibler :

- Une réduction de 70 % de la consommation d'énergie par rapport au rendement avant la réalisation des rénovations
- Une réduction de 80 % des émissions de GES par rapport au rendement avant la réalisation des rénovations.

*Les rénovations écoénergétiques majeures (REM) consistent en une série de travaux complets et de grande envergure visant l'enveloppe et les systèmes d'un immeuble existant afin d'améliorer de manière considérable son rendement par la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Ces gains sont en général réalisés en améliorant l'enveloppe du bâtiment, y compris l'isolant et l'étanchéisation à l'air, et en remplaçant les systèmes de chauffage, de climatisation et d'eau chaude par des systèmes à haut rendement. En plus de réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES, les REM offrent des avantages en matière de durabilité, de confort et de qualité de l'air intérieur (QAI).

Important

Avant de préparer une demande, communiquez avec votre spécialiste, Solutions de logement de la SCHL pour obtenir du soutien tout au long du processus de demande.

Admissibilité au PCLAV

Demandeurs admissibles

Les demandeurs doivent avoir pour objectif de fournir des logements abordables et avoir le mandat de fournir des logements aux ménages à faible revenu ou à la population dans le besoin.

- Les fournisseurs de logements communautaires (comme les organismes de logement sans but lucratif, les organismes de logements publics et les coopératives de logements locatifs)
- Les gouvernements et les organisations autochtones (y compris les bandes des Premières Nations, les conseils tribaux et les fournisseurs de logements autochtones)
- Les gouvernements provinciaux et territoriaux et les administrations municipales

** Les organismes de logements du marché privé ne sont pas admissibles.*

Types de propriétés admissibles

- Les logements locatifs abordables pour résidents à revenus mixtes ou à usages mixtes
- Les logements communautaires
- Les logements locatifs abordables
- Les logements communautaires et espaces culturels pour Autochtones
- Les maisons d’hébergement, les logements de transition et les logements avec services de soutien
- Les ensembles de chambres individuelles

Remarque : La composante non résidentielle de la propriété ne doit pas dépasser 30 % de la superficie brute totale.

Types de logements admissibles

Logements existants

- L’ensemble doit avoir une vocation principalement résidentielle.
- Il doit compter au moins cinq logements ou places.
- Chaque bâtiment dans l’ensemble devrait être agé d’au moins 20 ans :
 - Une certaine flexibilité quant à l’âge du bâtiment peut s’appliquer pour les demandeurs dont les ensembles résidentiels sont situés dans les communautés autochtones*

** Les demandeurs autochtones n’ont pas besoin d’être situés dans une région nordique ou éloignée pour qu’on envisage des assouplissements.*

Abordabilité

Les ensembles admissibles doivent satisfaire à l’un des critères d’abordabilité suivants :

- L’ensemble doit respecter les critères d’abordabilité d’un programme municipal, provincial, territorial, d’un gouvernement autochtone ou de la SCHL.
- L’ensemble doit respecter d’autres critères d’abordabilité, comme le loyer proportionné au revenu, le faible revenu, le revenu modeste, les seuils de revenu ou de loyer établis, ou d’autres critères acceptés par la SCHL.

À propos des deux possibilités de financement du PCLAV

Le PCLAV offre aux proposants admissibles la possibilité de présenter une demande pour deux possibilités de financement distinctes. Bien que ces possibilités de financement soient uniques, elles visent toutes deux à fournir un soutien tout au long de la réalisation des rénovations écoénergétiques. Pour déterminer le financement auquel vous avez accès, vous devez évaluer l’état de préparation à la réalisation de rénovations et le stade de votre projet. Veuillez communiquer avec votre spécialiste, Solutions de logement de la SCHL, pour obtenir de l’aide supplémentaire afin de déterminer la possibilité qui vous convient le mieux.

Financement avant les rénovations

Les activités préalables aux rénovations, comme une évaluation énergétique, une étude de modélisation énergétique et un rapport récent d’évaluation de l’état du bâtiment, doivent être effectuées avant de présenter une demande de financement de rénovations. Si vous souhaitez présenter une demande de financement pour soutenir l’achèvement d’activités préalables aux rénovations, veuillez consulter les faits saillants du [Programme canadien pour des logements abordables plus verts \(PCLAV\) – Financement des activités préalables aux rénovations](#).

Financement des rénovations

Si vous avez terminé les activités préalables aux rénovations, détenez les documents et les rapports requis et souhaitez présenter une demande de financement pour effectuer des rénovations écoénergétiques majeures, veuillez consulter les faits saillants du [Programme canadien pour des logements abordables plus verts \(PCLAV\) – Financement des rénovations](#).

Programme canadien pour des logements abordables plus verts (PCLAV) – Financement des activités préalables aux rénovations

Ce programme donne accès au financement pour les activités nécessaires à la préparation d’une demande pour le PCLAV – Financement de rénovations. Les demandeurs qui présentent une demande pour le PCLAV – Financement des activités préalables aux rénovations doivent le faire dans le but d’effectuer des rénovations écoénergétiques majeures dans leurs immeubles de logements collectifs.

Financement

- Un montant de 19,5 millions de dollars en contributions est disponible dans le cadre d’un processus d’appel de candidatures décrit en détail sur le site Web du PCLAV.
- La contribution maximale est de 130 000 \$ par ensemble.
- Le financement sera offert sur trois ans à compter de 2023-2024.

Activités admissibles

Exemples d’activités admissibles :

- Rapport de l’évaluation de l’état du bâtiment (EEB)
- Évaluation énergétique (ASHRAE 3 ou l’équivalent)
- Analyse de modélisation de l’efficacité énergétique
- Plans et devis de l’ensemble
- Études d’ingénierie
- Estimations des coûts de construction
- Analyse de rentabilisation pour démontrer les avantages et l’incidence des rénovations écoénergétiques
- Évaluation environnementale de site/rapport sur les matières dangereuses
- Évaluations des lieux

Les demandeurs sont invités à fournir un devis pour chaque activité admissible de financement préalable aux rénovations qui les intéresse au moment de présenter leur demande. Les devis doivent comprendre les dates approximatives auxquelles l’activité peut commencer et se terminer.

Remarque : L’EEB, l’évaluation énergétique (ASHRAE 3 ou l’équivalent) et l’analyse de modélisation énergétique sont trois activités fondamentales nécessaires à la réussite de la planification de rénovations écoénergétiques majeures. Si vous ne demandez pas de financement pour les activités préalables aux rénovations, les rapports de ces activités doivent être récents et répondre aux exigences particulières décrites dans la liste des documents requis. Ils doivent être soumis au moment de la demande pour le PCLAV – Financement de rénovations.

Versement des avances

À la signature de l’entente de contribution, le financement des activités préalables aux rénovations approuvées par la SCHL sera versé comme suit :

- **Première avance :** La SCHL examinera les activités approuvées pour lesquelles des devis ont été soumis et versera 25 % du montant du financement approuvé pour ces activités proposées.
- **Avances subséquentes :** Le financement des activités approuvées sera versé à la réception des factures.

Les demandeurs doivent soumettre des factures pour les dépenses admissibles au cours du même exercice financier que leur approbation.

Type de sûreté

Aucune sûreté n’est requise.

Programme canadien pour des logements abordables plus verts (PCLAV) – Financement des rénovations

Ce programme donne accès à des prêts remboursables et à des prêts-subventions pour soutenir les rénovations écoénergétiques majeures des immeubles de logements collectifs tout en maintenant l’abordabilité.

Financement

- Jusqu’à 1,1 milliard de dollars en prêts (prêts-subventions et prêts remboursables combinés) est offert dans le cadre d’un processus de demande détaillé sur le site Web du PCLAV.
- La SCHL financera 100 % des coûts de rénovations admissibles, jusqu’à concurrence de 170 000 \$ par logement (prêts remboursables et prêts-subventions combinés).
- Les prêts-subventions correspondront à la moins élevée des sommes suivantes :
 - 85 000 \$ par logement;
 - 80 % des coûts de rénovations admissibles.
- Remplissez le Calculateur d’évaluation du financement des rénovations (disponible à compter de mai 2023) et parlez à votre spécialiste de la SCHL au sujet de l’admissibilité de l’ensemble de logements.
- Les économies d’énergie prévues devraient contribuer à compenser les obligations de prêt remboursable.
- Le financement sera offert sur quatre ans à compter de 2023–2024.

Les demandes soumises pendant une période donnée seront examinées pour déterminer leur admissibilité, seront classées par priorité (au besoin) et seront souscrites.

Les caractéristiques de l’ensemble, comme l’ampleur de la réduction de la consommation d’énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, les populations prioritaires visées par la Stratégie nationale sur le logement desservies et le nombre de logements, seront utilisées pour noter les demandes.

Prêt remboursable

- Ce prêt bénéficiera d’un faible taux d’intérêt et pourra être amorti jusqu’à la durée utile restante de l’immeuble (maximum de 40 ans).
- Le taux d’intérêt sera immobilisé à la première avance pour une durée de 10 ans. À la fin du terme initial, le prêt peut être renouvelé, et le taux sera rajusté et fixé pour une autre période de 10 ans.
- Le prêt ne pourra pas être remboursé par anticipation pendant la période de 10 ans.
- Paiements d’intérêts seulement jusqu’à l’achèvement des rénovations écoénergétiques, puis paiement du capital et des intérêts pendant le terme restant.

Prêt-subvention

- Ce prêt fera l’objet d’une remise sur une période de 10 ans.

Admissibilité des ensembles

Efficacité énergétique

- Une réduction prévue de la consommation d’énergie d’au moins 50 %, avec un objectif de 70 % par rapport au rendement antérieur aux rénovations écoénergétiques.
- Une réduction prévue des GES de 80 % à 100 % par rapport au rendement antérieur aux rénovations écoénergétiques.

Viabilité financière

- Coefficient de couverture de la dette (CCD) minimal :
 - CCD de 1,00 pour la portion du prêt s’appliquant aux espaces résidentiels
 - CCD de 1,40 pour la portion du prêt s’appliquant aux espaces non résidentiels

Types de rénovations admissibles

- Les mesures, les systèmes, le logiciel et/ou l’équipement de rénovation liés à l’augmentation de l’efficacité énergétique et à la réduction des émissions de GES dans le logement et/ou l’immeuble.
 - Les mesures et technologies de modernisation doivent être éprouvées et non expérimentales.
 - Le ou les composants remplacés doivent être proches de la fin de leur vie utile, comme l’indique le rapport d’EEB.
- Les travaux de réparation et d’entretien qui facilitent les rénovations ou qui y sont liés.
- L’énergie renouvelable.
 - Les mesures d’efficacité énergétique devraient être prioritaires par rapport aux mesures d’énergie renouvelable.
 - La SCHL doit examiner la pertinence des mesures d’énergie renouvelable pour la propriété.
- Les mesures de résilience climatique qui permettent de protéger l’immeuble et ses locataires contre les phénomènes climatiques extrêmes.
 - Les mesures de résilience qui ont une incidence directe sur la réduction de la consommation d’énergie ou la réduction des émissions de GES devraient être prioritaires par rapport aux mesures de résilience qui n’ont pas d’incidence directe sur la réduction de la consommation d’énergie ou des émissions de GES.
 - La SCHL doit examiner la pertinence des mesures de résilience climatique pour la propriété.

- Les coûts essentiels et les coûts accessoires liés à l’ensemble visé, lorsque ces coûts sont raisonnables, prudents et nécessaires pour faire progresser la réalisation de l’ensemble.
- Les frais de clôture liés au prêt.

Pour tous les projets, les coûts doivent être examinés et recommandés par un professionnel reconnu, comme un économiste en construction, un ingénieur ou un conseiller en efficacité énergétique.

Pour les ensembles de logements situés dans les communautés autochtones, du Nord et des régions éloignées*, veuillez communiquer avec votre spécialiste, Solutions de logement de la SCHL avant de présenter une demande.

Le logement dans le **Nord** vise les habitations dans des collectivités situées au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut.

Une région **éloignée*** est une collectivité située à une grande distance des agglomérations (centres de population) ou n’ayant pas les liens de transport généralement présents dans les secteurs plus peuplés. La SCHL déterminera au cas par cas si la définition de « région éloignée » s’applique à l’ensemble résidentiel proposé.

Versement des avances

- Le taux d’intérêt est fixe et défini lors de la première avance de prêt pour la durée de la période de 10 ans. À la première avance, un prélèvement minimum de 50 000 \$ sur le prêt remboursable est requis pour immobiliser le taux d’intérêt.
- Les avances subséquentes proviendront du prêt-subvention jusqu’à ce que ce montant soit entièrement utilisé.
- On traitera les demandes de versement lorsque les factures auront été fournies, les activités auront été exécutées et les documents justificatifs auront été reçus.
- Pour recevoir le dernier versement, une évaluation après rénovations est requise une fois celles-ci achevées. Un professionnel qualifié doit effectuer cette évaluation et les rapports peuvent varier selon la complexité des travaux.

- Il peut s’agir de documents justificatifs pour vérifier et confirmer que les travaux ont été effectués dans les limites de la portée et des paramètres approuvés, des mises à jour de la modélisation, de l’évaluation ÉnerGuide, de l’attestation d’achèvement, des renseignements sur les coûts, etc.
- Une attestation doit être soumise sous forme de lettre d’accompagnement, signée par un professionnel qualifié, confirmant que l’ensemble est terminé et qu’il continuera d’atteindre les objectifs climatiques prévus.

Type de sûreté

- Des mesures de sûreté seront nécessaires.
- Les prêts hypothécaires de premier rang, de second rang ou pari passu sont autorisés.

Remarque : En plus d’une garantie d’emprunt ministérielle (GEM), la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) accepte maintenant quatre autres types de sûretés pour les ensembles situés sur des terres des Premières Nations.

Suivi et vérification

Les ensembles résidentiels approuvés seront assujettis aux exigences du PCLAV en matière de rapports, conformément à l’entente de financement.

- Les ensembles approuvés devront faire l’objet d’une analyse comparative du rendement énergétique à long terme de la propriété rénovée une fois les travaux de modernisation terminés à l’aide de la plateforme Portfolio Manager d’ENERGY STAR pour la durée initiale du prêt de 10 ans.
- Les ensembles approuvés devront déclarer à la SCHL la consommation d’énergie réelle et les émissions de GES connexes en utilisant la plateforme Portfolio Manager d’ENERGY STAR à deux moments :
 - Un an après les travaux de rénovation
 - 10 ans après les travaux de rénovation

Remarque : La SCHL peut demander que les factures de services publics soient soumises comme preuve. Les analyses de modélisation énergétique peuvent faire l’objet d’un examen d’assurance de la qualité aléatoire ou ciblé.