

IMMEUBLES COLLECTIFS

Guide des documents à fournir pour **APH SELECT**



EN BREF

Veillez noter que le présent guide s'applique spécifiquement aux critères d'abordabilité, d'efficacité énergétique et d'accessibilité relatifs à APH Select. Pour de plus amples renseignements sur les documents d'ordre général relatifs à l'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs, veuillez consulter la liste des documents à fournir pour ce type d'immeubles.

CRITÈRES D'ABORDABILITÉ

Au moment de la demande :

Le prêteur agréé doit soumettre au Centre de souscription de la SCHL les documents qui appuient l'engagement de l'emprunteur à respecter les critères d'abordabilité, comme en témoigne le registre pro forma des loyers pour les nouvelles constructions ou le registre des loyers actuel pour les propriétés existantes, qui démontre clairement le degré d'abordabilité sous une forme jugée acceptable par la SCHL.

Avant le versement de la première avance :

Le prêteur agréé doit assurer l'accessibilité des documents relatifs au prêt à l'habitation signés par l'emprunteur, y compris le calendrier prescrit et les engagements conformément aux Dispositions spéciales indiquées dans l'attestation d'assurance de la SCHL. Ces documents doivent être conservés au dossier.


Chaque année :

L'emprunteur doit fournir au prêteur agréé une attestation de conformité (« attestation annuelle ») étayée par une copie du registre des loyers dans un format jugé acceptable par la SCHL.

CRITÈRES D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Au moment de la demande :

Le prêteur agréé doit soumettre au Centre de souscription de la SCHL les documents fournis par l'emprunteur qui démontrent son engagement à respecter les critères d'efficacité énergétique ou une confirmation de son respect, y compris une attestation dûment signée. Pour une liste des documents acceptables relativement



Votre projet d'immeubles collectifs est-il admissible à des incitations en matière d'abordabilité, d'accessibilité ou d'efficacité énergétique ? Consultez [la page APH Select](#) sur notre site Web pour plus d'information.

à la confirmation du respect des critères, veuillez vous reporter à la section Normes de construction des tiers ci-dessous.

Les documents justificatifs commandés par l'emprunteur doivent être remplis par un spécialiste qualifié et une analyse doit être effectuée au moyen d'un logiciel de simulation énergétique approprié, conformément aux exigences décrites ci-dessous.

- **Critères d'efficacité énergétique** : Le rapport doit confirmer que l'ensemble atteint ou atteindra les cibles de réduction de la consommation d'énergie et d'émissions de GES : soit une amélioration de 20 %, de 25 % ou de 40 % par rapport à un immeuble de référence conçu conformément au Code national de l'énergie pour les bâtiments de 2017 ou au Code national du bâtiment de 2015 les nouvelles constructions, ou de 15 %, de 25 % ou de 40 % par rapport à un immeuble de référence avant rénovation pour les propriétés existantes.

Le rapport doit comprendre les renseignements suivants :

- Un bref résumé de la comparaison réalisée entre le scénario de référence et l'ensemble proposé ou achevé indiquant les données annuelles sur la consommation d'énergie et la réduction des émissions de GES, en ayant soin d'inclure le tableau suivant :

| | Immeuble évalué (E) | Immeuble de référence (R)* | Économies d'énergie (en %) $(R-E)/R \times 100$ |
|--|---------------------|----------------------------|---|
| Consommation d'énergie annuelle totale (G)/année) | | | |
| Émissions de gaz à effet de serre annuelles totales (nombre de tonnes d'équivalent CO ₂ par année) | | | |

*Dans le cas des immeubles existants, l'immeuble de référence (R) est pris en compte dans son état avant rénovation.

- Un résumé de la modélisation énergétique de l'ensemble proposé ou achevé indiquant les données annuelles sur la consommation d'énergie et les émissions de GES de l'immeuble dans son ensemble et une ventilation selon chaque utilisation finale importante (conditionnement de l'air, chauffage de l'eau, éclairage, équipement, appareils, etc.).
- Un aperçu des principales caractéristiques matérielles et opérationnelles du scénario de référence et de l'immeuble proposé ou achevé illustrant les améliorations apportées à l'enveloppe du bâtiment, au conditionnement de l'air, aux systèmes de chauffage de l'eau, d'éclairage et autres et aux installations de récupération énergétique et d'énergie renouvelable, pour atteindre la conformité.
- Les fichiers d'entrée et de sortie de la modélisation énergétique pour le scénario de référence et l'ensemble proposé ou achevé. Les fichiers doivent fournir des données détaillées relatives à la consommation d'énergie mensuelle pour l'immeuble entier, par principales utilisations finales (chauffage, eau chaude, éclairage, équipement, systèmes, etc.).
- Les calculs supplémentaires relatifs à la contribution des systèmes d'énergie renouvelable et aux autres systèmes et conditions non inclus dans la modélisation de la consommation d'énergie et des émissions de GES.
- Les calculs, méthodes et hypothèses relatifs aux GES.

N.B. Les factures démontrant l'efficacité énergétique et la réduction des GES ne constituent pas à elles seules des documents acceptables pour démontrer l'admissibilité.

- **Spécialiste qualifié** : L'analyse de la consommation d'énergie et des émissions de GES doit avoir été réalisée par un spécialiste qualifié. Dans le cas des bâtiments visés par la partie 3 du CNB, cela comprend des spécialistes possédant une expérience de la modélisation énergétique, comme un ingénieur, un architecte, un technicien spécialiste agréé en ingénierie (TSAI) ou un gestionnaire de l'énergie certifié (CEM). Dans le cas des bâtiments de faible hauteur visés par la partie 9 du CNB et des petits immeubles collectifs résidentiels de moins de quatre étages, un conseiller en efficacité énergétique des habitations agréé par Ressources naturelles Canada, ou l'équivalent, peut effectuer l'analyse.

- **Logiciels acceptés** : Un logiciel de simulation énergétique adéquat doit avoir été utilisé pour mener l'analyse. CanQuest et EnergyPlus sont des exemples de logiciels de modélisation énergétique acceptés pour les immeubles collectifs résidentiels construits en vertu de la partie 3 du CNB. Les exigences fondamentales des programmes de simulation énergétique sont les suivantes : ils doivent fournir l'analyse énergétique de l'ensemble du bâtiment (c.-à-d. inclure toutes les utilisations énergétiques finales), fournir une analyse horaire et avoir fait l'objet d'une vérification indépendante pour s'assurer de leur conformité à la norme 140 de l'ASHRAE.

Voici les programmes de simulation énergétique acceptés : eQUEST, DOE-2.1E / DOE-2.2, Trane-Trace 700 version 6.1 ou supérieure, HOT2000, energyPRO, CAN-QUEST, EE4 version 1.7, IES-VE, EnergyPlus, Carrier HAP, VisualDOE, PHPP/WUFI (avec limites imposées), TRNSYS, SIMEB (Québec), ESP-r et tout autre logiciel conforme à la norme 140 de l'ASHRAE (examiné et approuvé par la SCHL). Le logiciel HOT2000 peut être utilisé pour les petits immeubles de faible hauteur construits en vertu de la partie 9 du CNB.

La SCHL peut envisager d'autres approches pour démontrer le respect des critères d'efficacité énergétique prescrits dans le cadre du produit APH Select.

- **Normes de construction et attestations des tiers** : La SCHL envisagera aussi d'autres approches visant à démontrer le respect des critères d'efficacité énergétique, y compris les normes de construction écoénergétiques ou les certifications de tiers reconnues par la SCHL, comme le montre le tableau suivant.

| Organisation | Version | Niveau | Nom de la certification de bâtiment écologique | Niveau d'efficacité énergétique du produit APH Select pour immeubles neufs |
|---------------------------------------|------------------|--------------|--|--|
| RNCAN | Projet pilote | Certifié | Bâtiment multifamilial de grande hauteur Energy Star (immeubles neufs) | Niveau 1 |
| BC Step Code | S. O. | Étape 2 | Partie 3 du BC Energy Step Code | Niveau 1 |
| | S. O. | Étape 3 | Partie 3 du BC Energy Step Code | Niveau 3 |
| | S. O. | Étape 4 | Partie 3 du BC Energy Step Code | Niveau 3 |
| Novoclimat | 2.0 | Certifié | Novoclimat – Petits bâtiments multilogements | Niveau 1 |
| | 2.0 | Certifié | Novoclimat – Grands bâtiments multilogements | Niveau 1 |
| Built Green | | Or | Built Green High Density | Niveau 1 |
| | 2019-2021 | Platine | Built Green High Density | Niveau 1 |
| Passive House Institute (PHI) | 9 | Classique | Maison passive certifiée | Niveau 3 |
| | 9 | Plus | Maison passive certifiée | Niveau 3 |
| | 9 | Premium | Maison passive certifiée | Niveau 3 |
| | 9 | Classique | Rénovation certifiée EnerPHit | Niveau 3 |
| | 9 | Plus | Rénovation certifiée EnerPHit | Niveau 3 |
| | 9 | Premium | Rénovation certifiée EnerPHit | Niveau 3 |
| Conseil du bâtiment durable du Canada | v2 – Design | Flexible | Norme du bâtiment à carbone zéro | Niveau 2 |
| | v2 – Design | Passif | Norme du bâtiment à carbone zéro | Niveau 2 |
| | v2 – Design | Renouvelable | Norme du bâtiment à carbone zéro | Niveau 3 |
| | v2 – Performance | Certifié | Norme du bâtiment à carbone zéro | Niveau 3 |

Si les critères d'efficacité énergétique sont respectés avant la demande d'assurance prêt dans le délai prévu, les documents justificatifs décrits ci-dessus s'appliquent, mais ils pourraient devoir être complétés par une attestation de l'emprunteur signée indiquant que ces critères ont été respectés si le rapport tient compte des plans plutôt que des résultats réels.

Avant le versement de la première avance :

Le prêteur agréé doit obtenir les documents du prêt à l'habitation signés par l'emprunteur, y compris le calendrier prescrit et les engagements conformément aux Dispositions spéciales indiquées dans l'attestation d'assurance de la SCHL, et tous les rapports et autres documents requis pour confirmer les critères d'efficacité énergétique applicables décrits ci-dessus.

Dans les 60 jours suivant la dernière avance (ou à tout autre moment prescrit par la SCHL) :

Si les critères d'efficacité énergétique sont respectés après la production de l'assurance, le prêteur agréé doit obtenir de l'emprunteur une attestation signée indiquant que ces critères ont été respectés, de même que les documents justificatifs.

En cas d'imprévu ou si les plans ont changé au point où l'emprunteur était incapable de respecter les critères d'efficacité énergétique, le prêteur agréé doit obtenir les faits et les circonstances auprès de l'emprunteur et en aviser rapidement la SCHL.

CRITÈRES D'ACCESSIBILITÉ

Au moment de la demande :

Le prêteur agréé doit soumettre au Centre de la souscription de la SCHL les documents qui appuient l'engagement de l'emprunteur à respecter les critères d'accessibilité ou la confirmation de leur respect dans le délai prévu, y compris une attestation dûment signée, comme en témoigne une confirmation signée émise par un architecte ou un consultant en accessibilité désigné, indiquant les éléments suivants :

- Le nombre total de logements accessibles ou de logements de conception universelle dans l'ensemble est égal ou supérieur à 15 % du nombre total de logements.
- L'immeuble est entièrement visitable conformément à la norme B651-18 et est exempt d'obstacle.
- Les logements accessibles ou de conception universelle respectent les critères d'admissibilité applicables.

- L'immeuble et tous les logements respectent les principes de conception universelle, le cas échéant.
- Les résultats de la certification de la Fondation Rick Hansen respectent les critères d'admissibilité applicables, le cas échéant.
- Le résumé des principales caractéristiques d'accessibilité ou de conception universelle (doit être inclus).
- L'exemple d'un logement accessible et d'un logement de conception universelle (doit être inclus).

Si les critères d'accessibilité sont respectés avant la demande d'assurance prêt dans le délai prévu, les documents justificatifs décrits ci-dessus s'appliquent, mais ils pourraient devoir être complétés par une attestation de l'emprunteur signée indiquant que ces critères ont été respectés si le rapport tient compte des plans plutôt que des résultats réels.

Avant le versement de la première avance :

Le prêteur agréé doit obtenir les documents du prêt à l'habitation signés par l'emprunteur, y compris le calendrier prescrit et les engagements conformément aux Dispositions spéciales indiquées dans l'attestation d'assurance de la SCHL, et tous les rapports et autres documents requis pour confirmer les critères d'accessibilité applicables décrits ci-dessus.

Dans les 60 jours suivant la dernière avance (ou à tout autre moment prescrit par la SCHL) :

Si les critères d'accessibilité sont respectés après la production de l'assurance, le prêteur agréé doit obtenir de l'emprunteur une attestation signée indiquant que ces critères ont été respectés, de même que les documents justificatifs.

En cas d'imprévu ou si les plans ont changé au point où l'emprunteur était incapable de respecter les critères d'accessibilité, le prêteur agréé doit obtenir les faits et les circonstances auprès de l'emprunteur et en aviser rapidement la SCHL.

