

**Demande d'évaluation d'un mécanisme incitatif à l'amélioration  
de la performance de SCGM en vue de son renouvellement, R-3494-2002**

---

**RÉPONSE DES PARTICIPANTS À LA PHASE 2 DU PEN À UNE DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS**

**Origine :** Demande de renseignements en date du 17 décembre 2003

**Demandeur :** Régie de l'énergie

---

**Référence :** *Rapport final des participants à la phase 2 du PEN, page 22*

**Préambule :**

« Sans pour autant exclure quelque projet que ce soit, le FEÉ donnera priorité aux interventions qui :

- *Présentent un aspect novateur (l'idée est de permettre notamment l'expérimentation de programmes qui ne se feraient pas autrement). »*

**Question :**

12.1 *Veuillez démontrer concrètement l'aspect novateur relié à la mise en place de nouveaux outils de gestion ou de financement qui réduisent les barrières monétaires pour l'investisseur, la mise en place de nouveaux concepts de commercialisation.*

---

1 **Réponse :**

2 **12.1** Le FEÉ suggère de prendre comme exemple le financement des nouvelles  
3 constructions efficaces, comme il est actuellement offert aux propriétaires de  
4 bâtiments existants des secteurs commercial, institutionnel et industriel (CII), et  
5 de l'expérimenter au marché de la nouvelle construction commerciale et  
6 résidentielle.

7  
8 En effet, actuellement, les *entreprises de services énergétiques* (ESE), aussi  
9 appelées *Energy Services Companies* (ESCOs), offrent des projets d'économie  
10 d'énergie autofinancés (*Energy Performance Contracts*) à leurs clients, c'est-à-  
11 dire des projets qui n'encourent pas de déboursés en capital pour ces derniers,  
12 puisque les mesures implantées sont payées à même les économies d'énergie  
13 réalisées dans le temps.

14  
15 Plusieurs institutions financières offrent aujourd'hui ce type de financement pour  
16 des projets d'économie d'énergie autofinancés. Il comporte aussi l'avantage  
17 comptable de pouvoir être effectué hors bilan. Ainsi, le remboursement du prêt  
18 est effectué à même le poste de l'énergie dans le budget des opérations du  
19 propriétaire du bâtiment.

1  
2           Cependant, ce service n'est offert qu'aux propriétaires de bâtiments existants  
3 d'une part, et seulement dans le CII.

4  
5           Le FEÉ a entrepris *d'expérimenter* ce type de financement en l'adaptant au  
6 marché de la nouvelle construction commerciale et résidentielle. L'objectif  
7 recherché est d'éliminer la barrière économique à l'adoption de mesures  
8 d'efficacité énergétique dans ces marchés. Ainsi, après l'application de ce type  
9 de financement, il n'en coûterait pas plus cher de construire ou d'acheter un  
10 bâtiment efficace qu'un bâtiment conventionnel. Le potentiel d'efficacité  
11 énergétique relié au déploiement de ce type de financement à l'ensemble de la  
12 nouvelle construction est considérable.

13  
14           Le défi du FEÉ dans l'adaptation de ce type de financement à la nouvelle  
15 construction réside dans l'absence de données de consommation des années  
16 antérieures pour établir la consommation de référence. Pour pallier à ce  
17 problème, le FEÉ utilise des simulations énergétiques pour déterminer les  
18 économies d'un bâtiment efficace comparativement à un bâtiment qui aurait été  
19 construit selon les normes et la réglementation en vigueur.

20  
21           D'autre part, le FEÉ et les participants doivent déterminer le coût des mesures  
22 d'efficacité énergétique comme étant le *surcoût de construction* du bâtiment  
23 comparativement au coût des équipements de remplacement dans un bâtiment  
24 existant.

25  
26           Du côté comptable, le FEÉ doit inciter les promoteurs à prévoir un poste  
27 budgétaire dédié aux besoins énergétiques du bâtiment au stade de la  
28 planification de celui-ci à partir duquel le remboursement du prêt sera effectué  
29 hors bilan.