



## L'OPTIMISATION ÉCONERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS EXISTANTS

**François Dussault**

Vice-Président Projets majeurs

François Dussault, Vice-président Projets majeurs chez Énergère, était panéliste lors de la Grande rencontre Contech « **Le bâtiment en mode transition énergétique** », le 24 janvier au Double Tree by Hilton à Montréal. Plus d'une centaine de gestionnaires immobiliers, professionnels de l'architecture et de l'ingénierie ont assisté à l'événement et se sont penchés sur les enjeux et les défis que pose la décarbonisation des immeubles institutionnels, commerciaux et multirésidentiels au Québec. Retour sur le point de vue de notre expert en efficacité énergétique !

### L'OPTIMISATION ÉNERGÉTIQUE, MOTEUR DE LA DÉCARBONISATION

L'optimisation éconergétique des parcs immobiliers existants est au cœur de la décarbonisation des bâtiments. La mise en place de mesures d'efficacité énergétique dans les immeubles commerciaux, institutionnels et multirésidentiels permet de réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre (GES), tout en procurant les économies monétaires nécessaires au financement des initiatives.

En effet, grâce aux économies monétaires récurrentes qu'elles procurent, les économies d'énergie sont un levier essentiel au financement des projets, tout autant que les subventions et les enveloppes de maintien ou de renouvellement d'actifs. Tous ces apports financiers peuvent et doivent être mis au service des initiatives de décarbonisation. De ce point de vue, l'optimisation énergétique est donc un moteur important de la décarbonisation et elle constitue un moyen fiable pour soutenir les investissements.

### LA DÉCARBONISATION DES BÂTIMENTS, QUELS SONT LES DÉFIS ?

Le secteur des bâtiments – résidentiel, commercial et institutionnel – est responsable de 30 % de la consommation totale d'énergie au Québec. Tout bâtiment, qu'il soit ancien ou récent, est susceptible de faire l'objet d'un projet de modernisation énergétique! L'accroissement des projets de nouvelle construction et le vieillissement du parc immobilier existant doivent nous inciter à poursuivre nos efforts.

### LE FORT POTENTIEL ÉCONERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS DU SECTEUR PUBLIC

Le secteur public comporte un parc très important de bâtiments de toutes tailles où se retrouvent de nombreux procédés de chauffe ayant recours aux énergies fossiles. Les opportunités de réduction des émissions de GES y sont donc particulièrement applicables. On pense ici notamment à toutes les technologies de récupération des rejets de chaleur interne et les technologies de thermopompage, qu'il s'agisse de géothermie ou d'aérothermie, notamment.

L'introduction de technologies à faible émission de gaz à effet de serre est souvent plus complexe dans les bâtiments desservis par des réseaux de chauffage à vapeur. C'est souvent le cas des hôpitaux et des établissements de détention. Les technologies visées impliquent donc souvent des conversions préalables, en tout ou en partie, vers des réseaux de chauffage à eau chaude. Énergère a réalisé plusieurs projets de conversions majeures de réseaux de chauffage à vapeur en réseaux à eau chaude dans des hôpitaux, notamment à l'Hôpital Fleury à Montréal, à l'Hôpital Ste-Croix à Drummondville, au Centre hospitalier régional de Lanaudière à Joliette, à l'Hôpital Ste-Marie de Trois-Rivières, à l'Hôpital Notre-Dame de Montréal et à l'Institut Philippe-Pinel.

Grâce au mouvement d'exemplarité de l'État qui est mis de l'avant par TÉQ, les projets porteurs en matière de réduction des émissions de GES continuent de se développer.

On constate une reprise du marché depuis un an, après une période de latence qui a résulté de la réforme administrative du réseau de la santé. Le secteur de l'éducation est également actif et nous recevons des signaux à l'effet que des initiatives importantes au niveau du parc de la SQI sont à venir. Plusieurs projets voient également le jour dans le secteur des édifices fédéraux.

### **AMÉLIORER LES INCITATIFS POUR LE SECTEUR COMMERCIAL-PRIVÉ**

Sachant que l'optimisation énergétique implique souvent des interventions majeures au niveau des infrastructures électromécaniques, les périodes de recouvrement des investissements (PRI) excèdent les critères d'acceptabilité pour les gestionnaires immobiliers du secteur privé, qui préfèrent des PRI se situant de 3 à 5 ans.

Afin de poursuivre l'objectif « collectif » de décarbonisation avec des investissements structurants à long terme tout en impliquant le marché privé qui porte nécessairement une vision à plus court terme, de nouveaux mécanismes doivent être mis en place. On pense notamment à des mécanismes financiers d'amortissement ou de garantie de prêts par les instances gouvernementales, qui sortiraient les dettes contractées pour réaliser les projets des états financiers des entreprises. Le financement de projet garanti par le gouvernement et des approches de type hors-bilan sont des pistes de solutions à explorer.

De plus, le coût relativement faible de l'électricité au Québec n'encourage pas les propriétaires à se tourner vers les meilleures solutions de décarbonisation de leurs immeubles. La décarbonisation tous azimuts vers le chauffage par plinthes électriques présente plusieurs lacunes.

« Le financement de projet garanti par le gouvernement et des approches de type hors-bilan sont des pistes de solutions à explorer ».

D'une part, contrairement à la perception commune, la plinthe électrique rend le consommateur captif d'une technologie qui ne peut pas évoluer et d'autre part, cette solution est loin d'offrir un aussi bon rendement que les technologies de pompes à chaleur. Dans un grand nombre de cas, la facture finale du client et les pointes d'appel de puissance sur le réseau d'Hydro-Québec augmentent. Les gains en décarbonisation se font au détriment des solutions les plus performantes.

### **FAVORISER UNE APPROCHE GLOBALE**

Énergère favorise une approche globale et intégrée qui permet d'instaurer une vision structurante de la décarbonisation. En effet, par ses différents modèles d'affaires, Énergère offre à ses clients une prestation à guichet unique incluant la conception, l'implantation et le suivi des performances jusqu'à la fin de la PRI. Cette approche permet d'assurer une solide pérennité des mesures implantées.

Les projets d'efficacité énergétique conçus et implantés par les équipes multidisciplinaires d'Énergère sont munis de garanties contractuelles relatives aux performances du projet, aux subventions de même qu'aux coûts de construction. Cette formule clé-en-main offerte par Énergère depuis plus de 20 ans a permis de sécuriser les investissements de nombreux gestionnaires immobiliers.

Dans un contexte où la décarbonisation constitue un enjeu essentiel pour notre avenir, Énergère est fière de s'impliquer avec toutes ses compétences et de promouvoir les meilleures pratiques.

François Dussault

### **PROCHAIN ÉVÉNEMENT**

Vous pourrez rencontrer nos représentants au rendez-vous Multi-Énergies de l'AGPI le 11 avril 2019, « **Décarbonisation du parc immobilier institutionnel... Mode d'emploi** ».