



Rapport d'achèvement

# Ma municipalité verte ! – volet résidentiel

12 décembre 2021

Présenté à : La Fédération canadienne des municipalités



FÉDÉRATION  
QUÉBÉCOISE DES  
MUNICIPALITÉS

« © 2021, Fédération québécoise des municipalités locales et régionales, Tous droits réservés. Ce projet a été réalisé avec l'aide du Fonds municipal vert, un fonds financé par le Gouvernement du Canada et administré par la Fédération canadienne des Municipalités. Nonobstant cette aide, les opinions exprimées sont les opinions personnelles des auteurs, et la Fédération canadienne des Municipalités et le Gouvernement du Canada n'acceptent aucune responsabilité pour celles-ci. »

## TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION .....	3
2. L'ÉTUDE DE FAISABILITE.....	3
3. RESULTATS ET RECOMMANDATIONS DE L'ETUDE DE FAISABILITE.....	5
4. PROCHAINES ETAPES DU DEMANDEUR PRINCIPAL .....	7
5. LEÇONS TIREES .....	8
6. PARTAGE DES CONNAISSANCES .....	9

## 1. INTRODUCTION

- a) Qui a participé à l'étude de faisabilité et quelles étaient leurs affiliations? Veuillez indiquer leurs noms, titres et coordonnées. Ces personnes pourraient comprendre du personnel municipal, des ingénieurs ou autres consultants, un représentant d'un organisme non gouvernemental, et d'autres personnes.

Les personnes suivantes, en ordre alphabétique de nom de famille, ont participé à l'étude de faisabilité.

<b>Nom Titre, Affiliation</b>	<b>Coordonnées</b>
Desmarais, Gabriel Directeur des opérations, ÉcoFonds	<a href="mailto:gdesmarais@econoler.com">gdesmarais@econoler.com</a>
Gauthier, Geneviève Directrice nationale, Econoler	<a href="mailto:ggauthier@econoler.com">ggauthier@econoler.com</a>
Lachance, Dominic Directeur - Ingénierie et infrastructures, FAM	<a href="mailto:dlachance@fqm.ca">dlachance@fqm.ca</a>
Langlois, Pierre Président, ÉcoFonds	<a href="mailto:planglois@econoler.com">planglois@econoler.com</a>
Lepage, Sylvain Directeur général, FQM	<a href="mailto:slepage@fqm.ca">slepage@fqm.ca</a>
Vérin, Aurélie Experte technique, Econoler	<a href="mailto:Averin@econoler.com">Averin@econoler.com</a>

## 2. ÉTUDE DE FAISABILITÉ

- a) Veuillez décrire le processus qui a mené à la tenue de l'étude de faisabilité, du concept, à l'approbation du conseil, à la demande de propositions jusqu'au Livrable final.

La lutte aux changements climatiques est inévitable et passe par une transition énergétique de l'ensemble des consommateurs (institutionnel, résidentiel et entreprise privée). Bien qu'il y ait eu une amélioration de l'efficacité énergétique au cours des dernières années, le rythme doit s'accélérer de façon générale afin de respecter les engagements en matière de lutte aux changements climatiques. Malgré l'existence de programmes visant à faciliter cette transition, de nombreuses barrières continuent de la ralentir.

Parmi ces barrières, on retrouve l'accès à des sources de financement adaptées. Bien que le secteur résidentiel soit important, il est complexe à engager dans la transition en raison du grand nombre de foyers, de la taille

relativement petite des projets et des périodes de remboursement relativement longues. Des interventions plus ciblées et personnalisées sont essentielles afin de diffuser l'information et accompagner les propriétaires à améliorer leurs efficacités énergétiques. Les municipalités ont donc un rôle important à jouer en fournissant des services de proximité à leurs citoyens souvent mal outillés pour naviguer dans les programmes et planifier les démarches à entreprendre.

b) Quels étaient les objectifs de l'étude de faisabilité (ce qu'elle devait déterminer)?

Dans un contexte où le Québec est composé de 1108 municipalités, il n'est pas réaliste de penser que l'ensemble des municipalités puisse s'engager dans la transition en mettant sur pied des programmes spécifiques à chacune d'entre elles. Une telle approche serait non seulement inefficace et coûteuse, mais aurait aussi très peu de probabilité de voir le jour en raison des ressources limitées (financières et humaines) d'une majorité de municipalités. Il est donc tout indiqué de mettre en place une initiative provinciale pour rejoindre l'ensemble du territoire.

C'est ce processus qui a mené à la tenue de l'étude dont l'objectif est de présenter le potentiel d'un programme, Ma Municipalité Verte!, de garantie de prêt pour des travaux de rénovation écoénergétique résidentiel, dans le contexte québécois.

c) Quelle approche (ou méthodologie) a été utilisée dans l'étude de faisabilité pour atteindre ces objectifs?

La méthodologie pour atteindre cet objectif se décline en deux volets. Le premier est l'étude des options pour les municipalités pour un programme de financement.

- › Le financement direct sous forme de prêt et/ou de subvention octroyés par la municipalité ou par un partenaire directement au contribuable qui doit ensuite rembourser le programme.
- › Le mécanisme de rehaussement de crédit par garantie de prêt. Ce type de financement vise à améliorer l'accès aux financements bancaires, permettant ainsi à l'emprunteur de bénéficier d'un prêt personnel à un taux similaire au taux hypothécaire sans avoir à fournir des actifs en garantie.

En comparant les options, il apparaît plus efficace pour les municipalités d'opter pour un programme panquébécois de garantie de prêts, lesquels seraient octroyés par les institutions financières à un taux avantageux.

Le deuxième volet est une étude de marché visant les propriétaires de résidences permettant d'estimer le financement potentiel en fonction du potentiel de marché par type d'habitations au Québec.

d) Veuillez décrire toute consultation publique tenue dans le cadre de l'étude de faisabilité et ses effets sur l'étude.

## Consultation des différentes parties prenantes au programme de garantie de prêts

- › Participants au programme Rénoclimat<sup>1</sup> : Indépendamment de la source de financement utilisée pour le financement des travaux de rénovation (économies propres, marge de crédit hypothécaire, prêt personnel) plus du tiers des participants, ont indiqué que la mise en place d'une offre de prêt simplifié à taux préférentiel les aurait convaincus à aller davantage de l'avant en matière de travaux de rénovation écoénergétique. Ces observations font ressortir le potentiel significatif pour le développement d'un programme de garantie de prêt pour des travaux de rénovation écoénergétique. Celui-ci favoriserait la multiplication des travaux de rénovation, ainsi que la réalisation de travaux de plus grande envergure.
- › Municipalités : Plusieurs MRC ont déjà confirmé la pertinence du programme par une lettre d'intérêt : la MRC de Memphrémagog, la MRC Vaudreuil Soulanges, la MRC Abitibi-Ouest, la MRC Nicolet-Yamaska et celle des Îles-de-la-Madeleine. Cet intérêt est encourageant, car le programme Ma Municipalité Verte! n'est pas encore disponible.
- › Institutions financières : Des discussions ont été engagées avec des institutions financières et toutes ont exprimé leur intérêt. Au moins une d'entre elles a mentionné être disposée à offrir en prêt la totalité prévue par le présent programme (100 millions de dollars).

### **3. RÉSULTATS ET RECOMMANDATIONS DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ**

- a) Quelles ont été les conclusions environnementales quant aux options examinées dans l'étude de faisabilité? Veuillez fournir des résultats quantitatifs et des tableaux résumant ces résultats (ou les numéros de pages du rapport de l'étude de faisabilité).

#### Conclusions environnementales

Les options examinées dans l'étude ont permis de déterminer que le projet permettrait une réduction totale des émissions de GES située entre 7 100 à 8 200 t éq. CO<sub>2</sub>/an.

- b) Quelles ont été les conclusions financières quant aux options examinées dans l'étude de faisabilité (par exemple, les résultats d'une analyse coût-bénéfice, les économies identifiées, et ainsi de suite)? Veuillez fournir des résultats quantitatifs et des tableaux résumant ces résultats (ou les numéros de pages du rapport de l'étude de faisabilité).

#### Conclusions financières

Le financement offert par le présent programme pourrait atteindre près de 250 M\$ sur quatre ans. Le financement octroyé dans le cadre du présent programme se décline ainsi :

---

<sup>1</sup> Un programme existant du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles du Québec auquel l'éventuel programme de financement pourrait s'arrimer. Le programme permet aux participants admissibles d'obtenir des services d'évaluation énergétique et, s'ils en font la demande, un service d'accompagnement à moindres coûts en matière d'efficacité énergétique pour les assister dans la réalisation de projets de rénovation.

Types d'habitation	Potentiel de marché	Financement moyen estimé par projet	Financement total selon le scénario de référence
Maison	14 275	13 547 \$	193,8 M\$
Duplex	438	27 340 \$	12,0 M\$
Triplex	171	26 176 \$	4,5 M\$
4 à 20 logements	109	54 029 \$	5,9 M\$
<b>Total</b>	<b>14 993</b>	<b>121 092M\$</b>	<b>216 M\$</b>

En d'autres mots, il s'agit du financement qui pourrait être octroyé par le programme en conservant les efforts de commercialisation actuellement déployés dans le cadre du programme Rénoclimat. Nous allons donc considérer ce scénario comme le scénario de référence.

En augmentant les efforts de commercialisation de « Ma municipalité verte ! » et en considérant le fait que le programme de financement pourrait attirer une clientèle supplémentaire un peu moins présente actuellement dans Rénoclimat, il serait probable d'aller chercher 15 % supplémentaires, soit 248,5 M\$ en marché potentiel. Ce marché potentiel représenterait un total de 17 242 unités, ou encore 4 310 unités annuellement.

- c) Sur la base des conclusions environnementales et financières ci-haut, quelles sont les recommandations de l'étude de faisabilité?

#### Recommandations

À la lumière des informations et analyses précédentes, il appert qu'un programme visant à fournir des garanties de prêt aux institutions financières pour des prêts personnels à des taux avantageux pour la rénovation écoénergétique de bâtiments résidentiels aurait le potentiel d'engager les municipalités du Québec sur la voie de la transition énergétique et du développement durable. Ce programme, administré par la FQM, offrirait un service clé en main aux municipalités afin qu'elles puissent accompagner leurs citoyens dans l'amélioration de l'efficacité énergétique de leurs résidences. Le programme est schématisé dans la figure suivante :

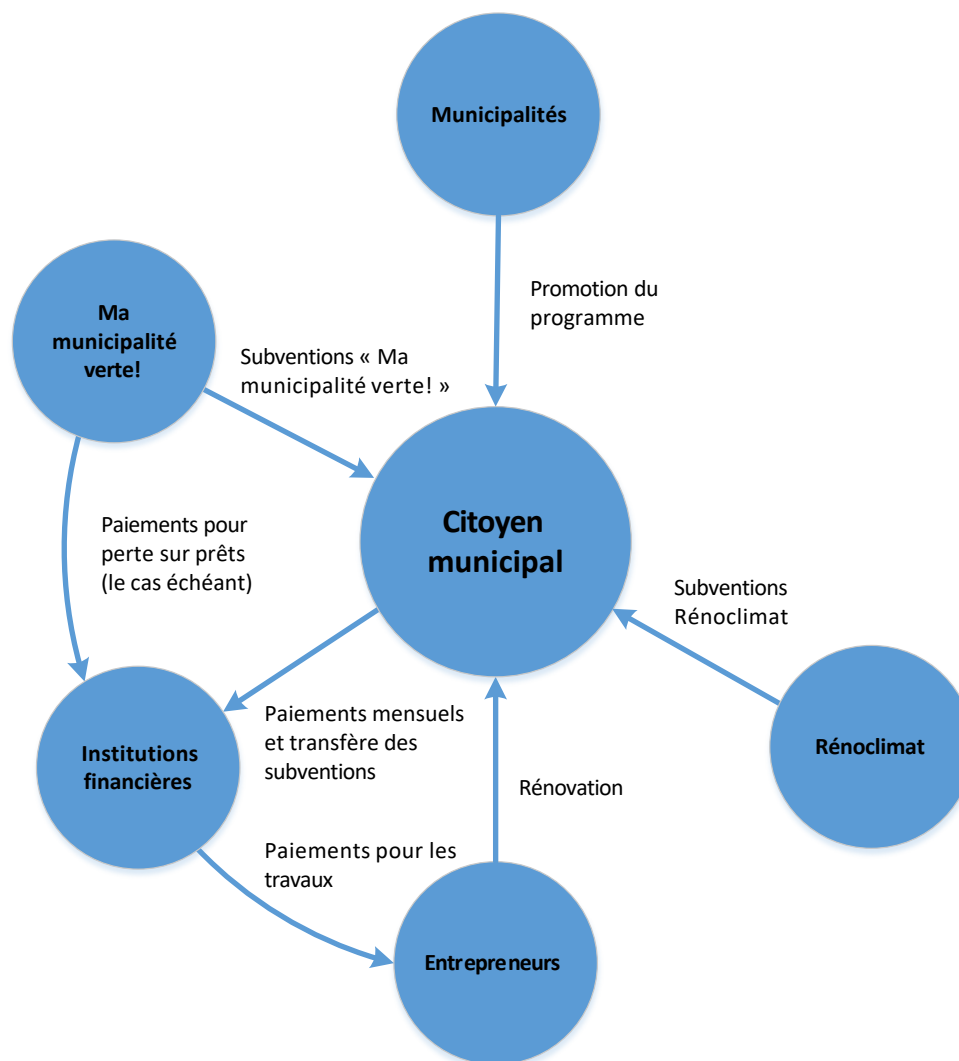


Figure 1: Programme de garantie de prêts « Ma municipalité verte! »

#### 4. PROCHAINES ÉTAPES DU DEMANDEUR PRINCIPAL

- a) Tenant compte des recommandations de l'étude de faisabilité, quelles sont les prochaines étapes envisagées par la municipalité? Quels avantages potentiels ou améliorations internes pourraient résulter de ces prochaines étapes?

Pour donner suite au dépôt de l'Étude de faisabilité, la FQM va remplir le Formulaire de proposition initiale du programme Financement de l'efficacité communautaire de la FCM.

Cependant, puisque ce programme a été conçu pour des initiatives propres à une municipalité ou MRC, il n'est pas adapté pour des initiatives visant toutes les municipalités d'une province, comme c'est le cas pour le volet



résidentiel du programme Ma Municipalité Verte! développé par la FQM et faisant l'objet de l'Étude de faisabilité. Ainsi, la FQM est dans l'attente d'un retour de la FCM à savoir s'il sera possible de compter sur la contribution de la FCM dans le déploiement de cette initiative d'envergure.

Également, avant d'investir davantage dans la conception détaillée du programme ou d'engager des frais en professionnel, la FQM est dans l'attente de précisions quant au programme annoncé par le gouvernement fédéral en avril 2021, indiquant que des prêts résidentiels sans intérêt seraient offerts par la SCHL. Quoiqu'il soit anticipé que ce programme ne s'adresse pas à la même clientèle que celle visée par la présente initiative, il s'avère que l'investissement nécessaire pour mettre en œuvre un programme de garanti de prêt qui vise à déployer 100 M\$ sont significatifs. Donc, des précisions à cet effet sont attendues avec grand intérêt.

Dans l'attente d'une réponse favorable de la FCM et de précisions quant au futur programme de la SCHL, l'équipe autour de l'initiative continue les démarches auprès des institutions financières intéressées par la présente initiative. Une fois que la FCM indiquera à l'équipe qu'il sera possible pour elle de contribuer à la présente initiative, l'équipe de projet débutera avec les institutions financières des discussions plus précises sur la conception du mécanisme de financement innovant.

## 5. LEÇONS TIRÉES

En répondant aux questions de la présente section, veuillez tenir compte de tous les aspects de la tenue de l'étude – de la planification initiale jusqu'à toutes les étapes essentielles qui ont mené au Rapport d'achèvement de l'étude.

- a) Que recommanderiez-vous à d'autres municipalités qui seraient intéressées à réaliser une étude de faisabilité semblable? Que feriez-vous différemment si vous deviez recommencer?

La tenue de l'étude s'est déroulée relativement bien, toutefois quelques défis ont été rencontrés. Lors de la consultation publique des municipalités, la FQM a éprouvé des difficultés pour intéresser concrètement les municipalités dans le but d'avoir leur engagement. Cette difficulté était due au fait que le programme en question n'est pas encore lancé. Il était donc plus compliqué d'aller chercher un partenariat conséquent de la part des municipalités. Ce même obstacle a été rencontré lors de la consultation des institutions financières afin d'avoir un engagement ferme de leur part.

- b) Quels obstacles ou défis (le cas échéant) avez-vous rencontrés dans la tenue de l'étude de faisabilité? Comment les avez-vous surmontés?

D'autre part, la taille du programme a aussi été un obstacle quant à la consultation des institutions financières. En effet, bien que la FQM regroupe l'ensemble des municipalités du Québec, le projet reste de taille régionale pour les institutions financières. Alors, si d'autres municipalités étaient intéressées à réaliser une étude de faisabilité semblable, la meilleure recommandation serait de regrouper le plus de municipalités possibles. En effet, un projet régional représente une minime partie du budget des institutions financières, donc se voit attribuer moins d'intérêt de leur part. Le fait de présenter un projet de grande envergure à des institutions

financières aide à être considéré plus sérieusement, d'avoir plus d'importance selon eux et d'obtenir plus d'attention. Donc, un projet de la sorte aurait plus de chance de susciter leur intérêt afin qu'ils y participent.

## 6. PARTAGE DES CONNAISSANCES

- a) Y a-t-il un site Web où l'on peut trouver de l'information sur l'étude de faisabilité? Si oui, fournir l'adresse du site Web.

L'Étude de faisabilité du volet résidentiel du programme Ma Municipalité Verte! n'est pas disponible publiquement pour le moment.

- b) En sus des résultats de l'étude de faisabilité, est-ce que l'étude de faisabilité a mené à d'autres activités qui pourraient intéresser une autre municipalité (par exemple, une nouvelle politique communautaire de durabilité écologique, une série de modèles de règlements municipaux, l'élaboration d'une nouvelle pratique opérationnelle, un manuel de consultation publique, des listes de contrôle, un outil afin de mesurer la performance en matière de durabilité, etc.)? Si oui, veuillez en faire la description ici, et en joindre des copies (ou liens Web).

Le modèle de financement présenté dans l'Étude de faisabilité est un modèle qui pourrait être répliqué à l'extérieur du Québec. Cependant, aucune documentation n'a été préparée dans le cadre de l'Étude de faisabilité.