



Montréal, le 8 décembre 2017

Objet : Commentaires sur l'élaboration du Plan directeur du gouvernement en matière de transition énergétique

Madame la Présidente-directrice-générale,

Après avoir pris connaissance des différentes fiches et participé aux ateliers du secteur résidentiel ainsi que du secteur commercial et institutionnel, nous vous transmettons quelques commentaires complémentaires sur des mesures spécifiques.

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) est un organisme parapublic sans but lucratif qui assure le logement de plus de 55 000 personnes grâce à quelque 33 000 logements¹ répartis sur l'île de Montréal et qui consomment annuellement près de 1 548 000 GJeq en émettant plus de 30 000 tCO₂eq. Nos principaux partenaires sont le gouvernement provincial (via la Société d'habitation du Québec), le fédéral (via la Société canadienne d'hypothèque et de logement), ainsi que la ville de Montréal.

Bien que nous soyons également impactés par ce qui touche le secteur résidentiel, nous avons concentré nos commentaires aux mesures proposées dans les fiches du secteur commercial et institutionnel.

Mesures 2, 3 et 13

Si la mise à jour de la réglementation en matière d'efficacité énergétique et son application aux bâtiments existants nous apparaît nécessaire, elle doit être accompagnée d'une réflexion sur les impacts financiers induits par ce besoin. Cette réflexion devrait considérer les travaux, les opérations (voir commentaires sur les

¹ Nous gérons des logements sociaux ainsi que des résidences (avec services) pour personnes âgées.



mesures 9 et 11) et mettre de l'avant les avantages des bâtiments moins énergivores (voir commentaire sur la mesure 4). Par exemple, une bonification du programme « *éco performance* » en fonction de ces éléments contribuerait à accélérer la mise en œuvre d'actions cohérentes avec les objectifs de la politique énergétique 2030. Cette bonification devrait considérer les solutions technologiques, le contexte (densité, règlement d'urbanisme, patrimoine, etc.) ainsi que les changements de façon de faire pour atteindre et maintenir les performances attendues (voir commentaires sur les mesures 9 et 11).

La mesure 13 devrait considérer les éléments que nous venons d'évoquer et inclure des organismes comme le nôtre qui sont soumis à des critères de financements serrés.

Mesure 4

Nous estimons que le secteur résidentiel et institutionnel représente un important levier de mobilisation de la population, notamment en contribuant à développer un vocabulaire commun² autour des enjeux et objectifs fixés par la *Politique énergétique 2030* et que *Transition Énergétique Québec* (TEQ) doit veiller à atteindre.

Pour développer ce vocabulaire, nous recommandons d'informer les personnes (résidents, employés et gestionnaires) de la performance énergétique et environnementale des bâtiments qu'ils occupent ou gèrent. Cependant, nous retenons deux aspects à considérer dans le cadre d'une divulgation de ces données :

Vie privée. Lorsque les données sont attribuables à une personne ou une famille, il pourrait être délicat de présenter publiquement la performance de la maison. Il faut toutefois, garder à l'esprit qu'il est actuellement possible à tout le monde de

² L'idée étant d'atteindre le même niveau d'appropriation par la société que l'industrie automobile a obtenu en généralisant le nombre de litres consommés par distance de 100 km parcourus pour identifier et comparer la consommation des véhicules.



connaître la facture énergétique des 12 derniers mois d'une adresse via le site d'Hydro Québec ou d'Énergir (anciennement Gaz Métro). Ainsi, dans ce genre de situation il nous semble plus prudent d'adresser l'information directement au locataire. En tous les cas, à l'instar de l'Europe, la performance d'un bâtiment pourrait être divulguée lors de la vente ou la location, notamment si cela contribue à déterminer la valeur du bien immobilier.

Suivi et analyse comparative. L'information doit être mise à jour, afin de permettre de suivre l'évolution de la performance et de se comparer par rapport à nous-mêmes et aux autres. Noter qu'Hydro Québec et Énergir (anciennement Gaz Métro) collectent et fournissent déjà des données sous forme de tableau de bord à leurs clients. Il nous semble qu'il y aurait avantage à uniformiser la manière de calculer et de présenter l'information, notamment grâce aux technologies numériques (voir commentaires sur la mesure 5).

Nous vous suggérons de consulter le site <http://www.display-campaign.org/>. Il s'agit d'une campagne communication conçue par des experts en énergie des villes européennes et qui vise à encourager l'affichage public des performances énergétiques et environnementales des bâtiments.

En tant que gestionnaire immobilier, l'analyse comparative et la compilation des données de performance énergétique et environnementale de nos bâtiments représentent :

un outil de mobilisation qui, tout en développant un vocabulaire commun et en faisant preuve de transparence, nous permet de mobiliser autant les occupants et que les personnes qui opèrent les bâtiments. Ainsi, il est possible de savoir d'où on part puis de suivre les améliorations et leur maintien dans le temps. Noter que la divulgation de la performance énergétique et



environnementale des bâtiments permet aussi la mobilisation autour de plusieurs enjeux liés au développement durable.

un outil de gestion permettant autant une reddition de compte³ que d'évaluer et suivre les impacts des projets réalisés ou de compléter la priorisation des interventions en fonction des budgets. Noter que la Société d'Habitation du Québec (SHQ) a développé un outil afin de faire un bilan énergétique du parc de logements sociaux de la province. Cet outil (appelé BEP) devrait rentrer en service prochainement et permettra de dresser un premier portrait de la performance énergétique du parc à partir des factures. Elle permettra également de faire une première analyse comparative de ces logements.

un outil de valorisation permettant de mettre en évidence des impacts financiers, notamment sur le coût de propriété d'un bâtiment. Bref de valoriser les investissements réalisés en termes de performance énergétique, environnementale et financière. Noter que cette valorisation devrait contribuer à réduire l'indice de vétusté physique (IVP) des bâtiments.

Mesure 5

Les informations collectées par les fournisseurs d'énergie pour la facturation devraient être mises à disposition des clients en fonction des possibilités qu'offrent les technologies liées à l'internet des objets. Ceci dans le but de pouvoir intégrer ces informations de façon automatisée (via des services web par exemple) aux différents outils de suivi et d'analyse énergétique disponibles sur le marché.

³ Plusieurs institutions transmettent des informations sur leurs performances énergétiques et environnementales : les commissions scolaires, les universités, les hôpitaux, la société immobilière du Québec (SIQ), etc.



Considérant que ces données sont à la base des approches d'analyses et de suivi préconisé dans différentes mesures, il y a aurait lieu de réglementer leur accessibilité et leur présentation (kWh/m², GJ/m², cotes, etc.). Actuellement, ce sont les fournisseurs qui dictent les modalités d'accès ainsi que le moment où nous y aurons accès. Sachant qu'avec l'implantation des compteurs intelligents les informations sont envoyées quasiment en temps réel, on devrait pouvoir s'appuyer sur ces données autant pour la conception, pour l'exploitation des bâtiments et les redditions de comptes.

Mesure 7

La rentabilité de ces installations dépendant directement de la manière dont elles fonctionnent dans le temps. À l'instar de la mesure 11 proposée pour le secteur résidentiel, il y aurait un avantage à identifier les entrepreneurs ayant démontré qu'ils ont intégré dans leur pratique la mise en service et l'accompagnement des leurs clients lors de l'installation de ces équipements électriques performants.

Exemplarité de l'état

À travers notre mission, nos partenariats avec les trois paliers gouvernementaux, les interventions que nous faisons sur le parc de logements sociaux de Montréal ainsi que les nouveaux développements que nous faisons, nous contribuons à l'exemplarité de l'état. En effet, les bâtiments que nous opérons, rénovons ou construisons visent la durabilité et la densification (conformément à la mesure 14 proposée pour le secteur résidentiel) en ayant un impact direct sur la population.

Mesure 9 et 11

Dans le contexte des financements accordés (ou annoncés) pour améliorer l'état de nos infrastructures et considérant les objectifs poursuivis par la politique énergétique du Québec, il est important de s'assurer que les installations fonctionnent de façon



optimale et surtout maintiennent leur performance dans le temps. Ainsi, les mesures 9 et 11 sont cruciales. Constatant que l'un des principaux enjeux de ces mesures résident dans les changements de façons de faire, la perception des coûts que cela génère et les contraintes budgétaires, nous estimons qu'une bonification des aides financières devrait être proposée. Cette aide ne se limiterait pas à l'étape des travaux et elle inclurait la période nécessaire pour démontrer les impacts (économies, émissions de GES, énergie, etc.) générés. Elle pourrait être encadrée, notamment par une reddition de compte via les outils de gestion énergétique en place. Elle devrait également considérer le financement des ressources humaines (internes ou externes). Cette approche permettant de faire en même temps la démonstration de la viabilité financière d'implanter cette façon de faire et d'y consacrer les ressources nécessaires de façon pérenne.

Innovation

Quelle que soit la technologie appliquée (innovante ou conventionnelle) pour contribuer à la transition énergétique, le processus de réalisation des projets devrait être jalonné d'étapes clés obligatoires (conception intégrée, mise en service, mise en service continue) que les aides financières devraient supporter. Ce financement, serait associé à de la reddition de compte qui devrait être arrimée avec les outils de gestion énergétique existant (ce qui devrait accélérer leur mise en place). Une approche visant à subventionner uniquement des équipements « innovants » n'est pas suffisante et viable pour obtenir des gains significatifs en termes d'énergie et de GES. La viabilité des solutions innovantes mise de l'avant passe inévitablement par la capacité à les opérer adéquatement et cet aspect doit être supporté.



Financement

Nous estimons que la possibilité de conserver les économies réalisées par les institutions ou organisations comme la nôtre, pourrait avoir un effet mobilisant :

En ajoutant un critère d'impact dans les exercices de priorisation des projets;

En donnant une valeur financière à l'implication des équipes intervenant sur les équipements;

En renforçant la capacité de suivi et de reddition de compte des organisations;

En créant un fond permettant de financer d'autres projets. Sans qu'il se substitue totalement aux autres formes d'aide qui pourrait exister, ce fond pourrait devenir un outil complémentaire.

Noter que pour maintenir un niveau de mobilisation englobant, les organisations devraient pouvoir garder une certaine autonomie sur l'utilisation de ce fonds. En contrepartie, il faudrait démontrer que les montants réinvestis contribuent aux objectifs de la politique énergétique 2030 ou du plan d'action sur les changements climatiques 2013-2020 ou encore de la stratégie gouvernementale de développement durable 2015-2020. Selon nous, cette approche permettrait d'intéresser tous les niveaux de l'organisation, de la motiver à arrimer ses besoins avec les attentes en transition énergétique, développement durable et en enjeux climatiques.

En tous les cas, il y a lieu de faire ressortir les impacts financiers (coûts énergétiques, frais d'exploitation) et environnementaux lors des analyses de viabilité des projets et surtout de les suivre.



Conclusion

Que ce soit du point de vue de la consommation énergétique et des émissions de GES ou du point de vue de la sensibilisation, de l'éducation et de la formation des citoyens, nos activités peuvent contribuer à la transition énergétique. Aussi, pour rendre cette participation encore plus significative, il est important :

- De ne pas mettre en opposition les exigences réglementaires et les paramètres budgétaires qui déterminent le financement des organismes comme le nôtre. En ce sens, les programmes comme éco performance peuvent compenser les éventuels écarts, mais nous recommandons d'ajuster le financement (quel qu'il soit) à la réalité du lieu où le projet ce fait. Le tout en gardant à l'esprit que nos activités visent de facto la durabilité et ont un impact sur la population.
- D'élargir les outils de financement à la notion de performance dans le temps et pas uniquement à un équipement. Sans oublier de supporter la mise en place et la formation des ressources spécialisées nécessaires au suivi et au maintien de ces performances.
- De considérer les contraintes liées à la réalisation de projet dans des centres urbains (milieu urbain, densité, enjeux sociaux, etc.) et de bonifier le financement en conséquence.
- De veiller à ce que les analyses de viabilité financières considèrent les questions liées à la consommation énergétique, aux émissions de GES et de leur impact dans le temps sur un horizon 35 ans et plus.

En terminant, s'il semble évident que les sommes à investir sont importantes, nous rappelons qu'il est aussi reconnu qu'en changeant nos façons de faire nous devrions faire des économies. Quant aux économies énergétiques, si elles sont gardées par les organisations comme le nôtre, elles exerceront un levier financier supplémentaire basé



Office municipal
d'habitation
de Montréal

Service des immeubles
5800, rue Saint-Denis, suite 104, Montréal, (Québec) H2S 3L5

entre autres sur la performance des projets ainsi que des équipes en place et de leurs partenaires.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Présidente-directrice générale, l'expression de nos sentiments les plus respectueux.

Daniel Da Silva M.Sc.A., C.E.M.

Directeur gestion énergétique et environnementale
Office municipal d'habitation de Montréal