

Financement vert : pour des projets durables moins «flyés» et plus accessibles

par Karine Desbiens

Article mis en ligne le 2 juillet 2008 à 6:30

<http://www.quebechebdo.com/article-225671-Financement-vert-pour-des-projets-durables-moins-flyes-et-plus-accessibles.html>



Six représentants de divers secteurs prenaient place lors de la table ronde sur le financement des bâtiments durables : (dans l'ordre habituel) André Labonté, responsable de marchés Hydro-Québec; Wendy Pollard, recherche SCHL; Alain Beaumont, développement des affaires SCHL; Cheryl Gladu, promotrice immobilière ÉcoCité développements; Pierre Saucier, Immobilière Banque Nationale; et Jean Rochette, service de la gestion des immeubles à la Ville de Québec. - (Photo (Karine Desbiens)

Vivre dans une maison verte, travailler dans un bâtiment durable, siroter son apéro sur sa terrasse aménagée de façon intelligente. Voilà autant de réalités qui trouvent peu à peu écho dans notre société davantage préoccupée par la protection de l'environnement.

Toutefois, le progrès demeure lent aux yeux de certains. On se demande même si le scénario pourrait différer, si les citoyens étaient accompagnés dans leurs choix durables (exemple : par des organismes reconnus) et s'ils pouvaient bénéficier d'incitatifs financiers (rabais, primes, etc.)?

Table ronde sur le financement

En avril dernier, le Centre de l'environnement de Québec organisait une table ronde sur le financement des projets de bâtiment durable, à l'école d'architecture de l'Université Laval. Divers représentants de divers secteurs d'intérêt y prenaient place, dont la Banque Nationale, ÉcoCité développements, la Ville de Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et Hydro-Québec. Une soixantaine d'intervenants du milieu de la construction étaient présents.

Pour Mathieu Caron, chargé de projet au Centre de l'environnement de Québec, à chacune de ces rencontres la conclusion est la même : «c'est de plus en plus rentable et de plus

en plus intéressant pour les promoteurs et les grands donneurs d'ouvrage de construire vert». Il cite en exemple d'institution à l'avant-garde l'immense tour de la Banque Nationale à Montréal, un bâtiment certifié «Visez Vert» par BOMA (Building Owners and Managers Association). Les gestionnaires vont jusqu'à refiler les restes de rouleaux de papier hygiénique à des œuvres de charité.

Autre modèle à suivre, celui de l'approche durable de la Ville de Québec, qui a franchi les étapes de certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) avec ses casernes de pompier (une à Limoilou, l'autre à Lebourgneuf). Il en va de même avec la démarche pour certifier LEED le complexe de soccer intérieur du parc Chauveau.

Incitatifs financiers

EQuilibrium, un projet de la SCHL lancé en 2004, propose une gamme de produits de financement. Ainsi, ses clients peuvent obtenir des rabais de 10 % de la prime payée sur l'achat d'une maison neuve ou sur l'acquisition d'une propriété existante dont on souhaite améliorer le rendement énergétique.

«Si le client souhaite amortir son hypothèque sur une période de plus de 25 ans, il peut le faire comme pour les autres produits. Mais, comme il répond à des critères d'efficacité énergétique élevés, il n'y a pas de surprime. Autrement, pour les autres produits standards, il faut payer une surprime de 0,20 % pour chaque tranche de 5 ans additionnelle», explique la représentante principale à la SCHL, Lyne Leduc.

Comme le soulevait Cheryl Gladu, d'ÉcoCité développements, une firme montréalaise d'experts-conseils encourageant la construction de logements écologiques, on peut avoir un bâtiment vert abordable. «Si c'est un bâtiment avec des systèmes éconergétiques, il y a des façons de transférer les coûts dans le temps comme on reporte ceux d'Hydro-Québec à chaque mois», donne-t-elle comme autre alternative de financement.

Finalement, même si on estime que les bâtiments durables peuvent coûter 5 à 30 % de plus à construire (selon la qualification) qu'un bâtiment conventionnel, il y a plusieurs façons de les rendre comparables sur le marché à moyen et à long terme.