



Accélérer les rénovations écoénergétiques résidentielles majeures au Canada

Une occasion pour le secteur philanthropique

Rédigé pour:

Fondation

McConnell
Foundation

 **dunsky**
Énergie + Climat

Présenté à :

Fondation

McConnell
Foundation

Fondation McConnell

<https://mcconnellfoundation.ca/>

Préparé par :



Dunsky Énergie + Climat

50, rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 420
Montréal, QC, H2X 3V4

www.dunsky.com | info@dunsky.com
+ 1 514 504 9030

À propos de Dunsky



19 ans



50+ professionnel.le.s dévoué.e.s



700+ projets dans 31 provinces et états

Dunsky est fière de soutenir les principaux acteurs – gouvernements, entreprises d'énergie, grandes corporations et autres – dans leurs démarches pour **accélérer la transition énergétique** de façon efficace et responsable.

Forte d'une équipe de 50 experts, Dunsky œuvre dans les domaines des Bâtiments, de la Mobilité, de l'Industrie et de l'Énergie. Basés au Québec, nous appuyons nos clients de deux façons : par l'**Analyse** rigoureuse des opportunités (technique, économique, marchés), et par la conception ou l'évaluation de **Stratégies** (plans, programmes, politiques) pour en assurer le déploiement.

dunsky
Énergie + Climat
ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

ANALYSE + STRATÉGIE

BÂTIMENTS | MOBILITÉ | INDUSTRIE | ÉNERGIE

GOVERNEMENTS | ENTREPRISES D'ÉNERGIE | CORPORATIF + OBNL

Visitez dunsky.com pour de plus amples renseignements.

Sommaire

Grâce à ses investissements d'impact, le secteur philanthropique peut jouer un rôle important pour catalyser les rénovations écoénergétiques résidentielles majeures dans l'ensemble du Canada et ainsi, améliorer l'équité et aider des gens à se sortir de la pauvreté par le biais du perfectionnement de la main-d'œuvre. Le présent rapport donne un aperçu des principaux obstacles et limites qui freinent les rénovations écoénergétiques dans les communautés autochtones à faible revenu et les immeubles de logements abordables, et conclut par des recommandations sur la manière dont le secteur philanthropique peut utiliser ses capitaux pour combler les lacunes évidentes.

Depuis quelques années, les changements climatiques et l'énergie propre bénéficient d'un soutien et d'un financement considérables. Alors que de nouveaux acteurs et actrices font leur apparition sur le marché, notamment des spécialistes de l'investissement, le secteur philanthropique peut réfléchir à ceci : comment mettre à profit les ressources actuelles, attirer de nouveaux capitaux et s'assurer que le Canada fait face à ses enjeux de manière efficace et réfléchie?

Des entrevues réalisées avec des associations et des organisations de logements abordables, des organisations prêteuses, des sociétés de promotion immobilière et d'autres spécialistes sont venues éclairer les recommandations présentées dans le rapport. Plusieurs obstacles et limites ont été cernés. Ils peuvent être répartis dans deux catégories :

- ▶ **Capitaux** : Le manque de capitaux est un obstacle courant. Plus précisément, il faut des capitaux 1) à faible coût pour maintenir la nature abordable des rénovations; 2) patients pour soutenir l'étape de l'élaboration du projet et assumer le risque de mise sur pied; 3) accompagnés de modalités flexibles pour aider à établir l'analyse de rentabilité des rénovations écoénergétiques majeures.
- ▶ **Capacités** : Le manque de capacités a été identifié comme un des principaux facteurs qui limitent les rénovations écoénergétiques résidentielles majeures. Cela inclut les ressources (personnel/heures de travail), l'expertise technique et les outils. Les fondations peuvent soutenir de façon intégrale le perfectionnement de la main-d'œuvre, qui sera indispensable pour veiller à ce que des membres des communautés participent à la transition.

Voici les recommandations de Dunsky en matière d'implication philanthropique. Elles ont été formulées après avoir étudié plusieurs leviers pouvant servir à accélérer les rénovations écoénergétiques résidentielles majeures dans les communautés mal desservies.

1	Soutenir l'étape cruciale de mise sur pied des projets : Fournir du financement remboursable et à des taux avantageux en deçà du marché visant à couvrir les coûts initiaux et de développement des projets, et à renforcer les capacités et le développement d'outils.	
2	Fournir des capitaux à faible coût pour permettre des rénovations écoénergétiques de plus grande envergure : Permettre plus de travaux de rénovation majeurs en ajoutant des capitaux avec des termes plus flexibles et à plus faible coût en bonifiant les programmes de subventions et le financement déjà en place.	

3	<p>Orienter des capitaux vers les priorités des communautés : Étendre la portée des programmes actuels, en permettant de combiner les rénovations écoénergétiques avec des travaux d'entretien différés, des mises à niveau de santé et sécurité, etc.</p>	
4	<p>Appuyer les groupes souhaitant promouvoir le financement « non-extractif »¹ pour les propriétaires à faible revenu : Piloter le premier programme canadien visant à éliminer les obstacles pour les propriétaires à faible revenu, pour ensuite le peaufiner et le reproduire.</p>	
5	<p>Soutenir le perfectionnement de la main-d'œuvre en rénovations écoénergétiques dans les communautés défavorisées : Développer le marché des services de rénovations écoénergétiques en ciblant notamment les personnes sous-représentées dans les métiers spécialisés.</p>	



Logements multiples abordables



Communautés autochtones



Unifamiliale



Main-d'œuvre mal desservie

¹ Ceci fait référence au « Non-extractive financing » qui fait référence à un type d'arrangement financier ou de stratégie d'investissement qui n'épuise pas ou n'extrait pas les ressources de l'entité ou du projet financé. Il cherche au contraire à soutenir des activités économiques durables et régénératrices, en mettant l'accent sur la responsabilité environnementale et sociale. Ce type de financement vise à aligner les intérêts financiers sur le bien-être écologique et social à long terme.

Table des matières

Sommaire	i
1. Introduction.....	4
Objectif du rapport	4
2. Analyse du paysage	5
Limites et obstacles	5
Étude des leviers possibles	8
3. Recommandations	19

1. Introduction

De plus en plus, les investisseurs au Canada cherchent des occasions pour aider à aborder les enjeux urgents de notre époque, qu'il s'agisse des inégalités sociales, de la dégradation environnementale ou de la réconciliation. L'investissement d'impact représente un outil capable d'appuyer des solutions, qu'elles soient nouvelles ou déjà en place.

La Fondation McConnell s'adonne à l'investissement d'impact depuis 2010. Ses investissements peuvent être répartis dans deux catégories : 1) les investissements liés à la mission (ILM) sont des investissements qui visent l'atteinte d'objectifs liés à la mission et l'obtention d'un rendement équivalant au taux du marché; 2) les investissements liés au programme (ILP) sont des investissements qui ont pour but de contribuer à l'avancement des objectifs de programme de la Fondation et qui, par conséquent, tolèrent un rendement inférieur au taux du marché².

Le portefeuille d'investissement d'impact de la Fondation représente aujourd'hui environ 20 % de ses actifs. En 2021, cela équivalait à 115,7 millions de dollars en ILM et à 18,2 millions de dollars en ILP. Les rénovations écoénergétiques résidentielles majeures constituent désormais une priorité pour la Fondation, sur le plan des contributions financières, mais également pour ses ILM et ILP dans le cadre de sa sphère d'intérêt Climat.

Depuis quelques années, les changements climatiques et l'énergie propre bénéficient d'un soutien et d'un financement considérables. Alors que de nouveaux acteurs font leur apparition sur le marché, notamment des investisseurs, le secteur philanthropique peut réfléchir à ceci : comment mettre à profit les ressources actuelles, attirer de nouveaux capitaux et s'assurer que le Canada fait face à ses enjeux de manière efficace et réfléchie?

Objectif du rapport

La Fondation McConnell et le secteur philanthropique canadien dans son ensemble ont un rôle crucial à jouer pour faire progresser l'action climatique et l'équité sociale à travers le pays. **L'objectif du présent rapport est donc de conseiller la Fondation (et ses pairs) quant à la façon d'utiliser ses actifs pour encourager les rénovations écoénergétiques majeures dans le secteur résidentiel.** La Fondation veut comprendre comment les contributions financières et les investissements du secteur philanthropique peuvent catalyser les rénovations écoénergétiques résidentielles majeures dans les communautés autochtones à faible revenu et les immeubles de logements abordables, en se concentrant plus particulièrement sur l'investissement d'impact.

Le rapport donne un aperçu détaillé des principales lacunes et des possibilités au sein du marché lorsqu'il est question d'investir dans des rénovations écoénergétiques résidentielles majeures. Il explique aussi le rôle que les fondations philanthropiques pourraient jouer pour réduire les obstacles qui viennent freiner l'action.

- La partie **Analyse du paysage** présente un sommaire des possibilités de financement qui existent actuellement au Canada. Elle souligne aussi les principaux obstacles et limites qui empêchent la mise à l'échelle des investissements dans le domaine des rénovations écoénergétiques résidentielles majeures. Enfin, elle se penche sur des leviers ou des initiatives qui

² Site Web de la Fondation McConnell : <https://mcconnellfoundation.ca/fr/notre-travail/investissement-dimpact/> [consulté le 19 janvier 2023].

pourraient aider à combler les lacunes, en déterminant s'ils peuvent convenir au secteur philanthropique.

- La partie **Recommandations** poursuit la discussion en donnant un aperçu des meilleures interventions pour des fondations, c'est-à-dire celles qui auraient la plus grande incidence, en tenant compte de l'information recueillie grâce aux entrevues.

2. Analyse du paysage

Nous avons réalisé 16 entrevues avec des parties prenantes qui s'efforcent d'accélérer les rénovations écoénergétiques résidentielles au Canada afin d'analyser le paysage et de fournir des recommandations. Bon nombre de ces parties prenantes travaillent directement avec des communautés autochtones à faible revenu ou des organisations qui fournissent des logements abordables.

Nous présentons plus bas les principales lacunes et possibilités qui se rapportent au financement public ou privé de rénovations écoénergétiques résidentielles majeures, en mettant un accent particulier sur les immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM), les communautés à faible revenu ou d'autres communautés mal desservies. Nous présentons également des limites et des obstacles importants, qui renvoient aux thèmes communs qui ont été soulevés durant les entrevues. Pour terminer, nous étudions en détail des leviers potentiels, en déterminant s'ils abordent ou non les obstacles cernés.

Limites et obstacles

Toutes les personnes interviewées s'entendent pour dire que les fondations ont un rôle à jouer, et presque toutes les parties prenantes à qui nous avons parlé ont suggéré que le besoin premier se trouve à l'étape de l'élaboration du projet. En effet, c'est une intervention à cette étape qui garantira la réalisation des rénovations écoénergétiques, surtout dans le cas de projets de décarbonation majeurs. Les limites et les obstacles cernés peuvent être répartis dans deux catégories :

CAPITAUX

Le manque de capitaux est un obstacle courant. Par exemple, on estime que les coûts d'entretien différé s'élèvent à 4 milliards de dollars dans le secteur du logement sans but lucratif de la Colombie-Britannique. Même si les organisations qui fournissent des logements abordables ont accès à diverses sources de financement (fédéral, provincial et municipal), il manque de capitaux pour couvrir les coûts d'entretien différé, sans parler des sommes qui seraient requises pour aller plus loin et effectuer des rénovations écoénergétiques majeures dans ces logements. Voici les thèmes qui ont été soulevés en ce qui a trait aux capitaux :

- **Capitaux à faible coût** : Des contributions financières ou des prêts sans ou à faible taux d'intérêt sont requis pour maintenir la nature abordable des rénovations. Plusieurs personnes interviewées ont mentionné qu'il n'y a aucune ou peu de marge de manœuvre dans le secteur du logement abordable ou sans but lucratif pour augmenter les loyers ou ajouter des frais et ainsi aider à couvrir les améliorations écoénergétiques.

- ▶ **Capitaux patients** : De nombreux promoteurs de projets (p. ex. PACE Atlantic, Community Housing Transformation Centre et d'autres qui sont mentionnés dans la partie suivante portant sur les leviers) bénéficieraient d'un soutien qui leur permettrait de passer à l'échelle supérieure. Les fondations sont en mesure de fournir plus rapidement de petits capitaux permettant d'assumer le risque de mise sur pied du projet. Les promoteurs auraient ainsi l'occasion de développer leur portfolio afin de représenter un meilleur investissement pour les organisations du secteur privé qui octroient des prêts.
- ▶ **Capitaux flexibles** : Les fondations sont en bonne position pour proposer des durées plus longues et flexibles, ce qui pourra aider à justifier un grand nombre de projets. De plus, elles peuvent voir au-delà de l'analyse de rentabilité et financer des rénovations écoénergétiques majeures qui pourraient ne pas entraîner un rendement positif du capital investi. Les fondations peuvent aussi venir ajouter des capitaux à des programmes déjà en place et avoir une incidence sur des questions jugées importantes par les communautés, par exemple des logements sûrs et abordables.

CAPACITÉS

Le manque de capacités a été identifié par presque toutes les personnes interviewées comme un des principaux facteurs qui limitent les rénovations écoénergétiques résidentielles majeures. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un obstacle pouvant être facilement ou directement surmonté grâce aux investissements, il est important de le noter comme un obstacle qui freine considérablement la création d'un vaste marché de rénovations écoénergétiques résidentielles majeures. L'ajout de capitaux souffrira du manque de capacités. La demande ne pourra pas être comblée, ou alors, les rénovations ne seront pas faites le plus efficacement possible. Voici les thèmes qui ont été soulevés relativement aux capacités :

- ▶ **Ressources** : Il manque de personnel ou d'heures de travail pour profiter de possibilités de financement supplémentaires. Cela est surtout vrai dans les plus petites municipalités et les communautés autochtones. D'autres ressources ou un soutien centralisé pourraient venir combler le manque de capacités afin que les personnes, les autorités responsables du logement, les entreprises ou les communautés puissent profiter de capitaux additionnels.
- ▶ **Expertise technique** : De façon connexe, l'expertise est limitée au sein des municipalités, des organismes de logement, des responsables d'immeubles, etc., particulièrement en ce qui a trait à la science des bâtiments, aux systèmes énergétiques et au financement.
- ▶ **Perfectionnement de la main-d'œuvre** : Il manque de main-d'œuvre spécialisée pour répondre à la demande de rénovations écoénergétiques résidentielles. Des territoires de compétences aux États-Unis ont utilisé le financement philanthropique avec efficacité pour former de la main-d'œuvre, en établissant un lien avec l'équité sociale, c'est-à-dire en aidant des gens à se sortir de la pauvreté [voir l'exemple à la page suivante].
- ▶ **Outils** : Les outils actuels pour identifier, évaluer et planifier les occasions de rénovations écoénergétiques peuvent être complexes et coûteux en matière de temps et d'argent. Par conséquent, peu de plans d'immobilisation détaillés sont produits. Par exemple, Vancity et Efficiency Capital ont fait remarquer qu'elles souhaitaient investir davantage dans les rénovations écoénergétiques majeures, mais qu'elles ne voyaient pas une grande demande jusqu'à maintenant.

SOUTIEN PHILANTHROPIQUE POUR UN PERFECTIONNEMENT DE LA MAIN-D'ŒUVRE ÉQUITABLE

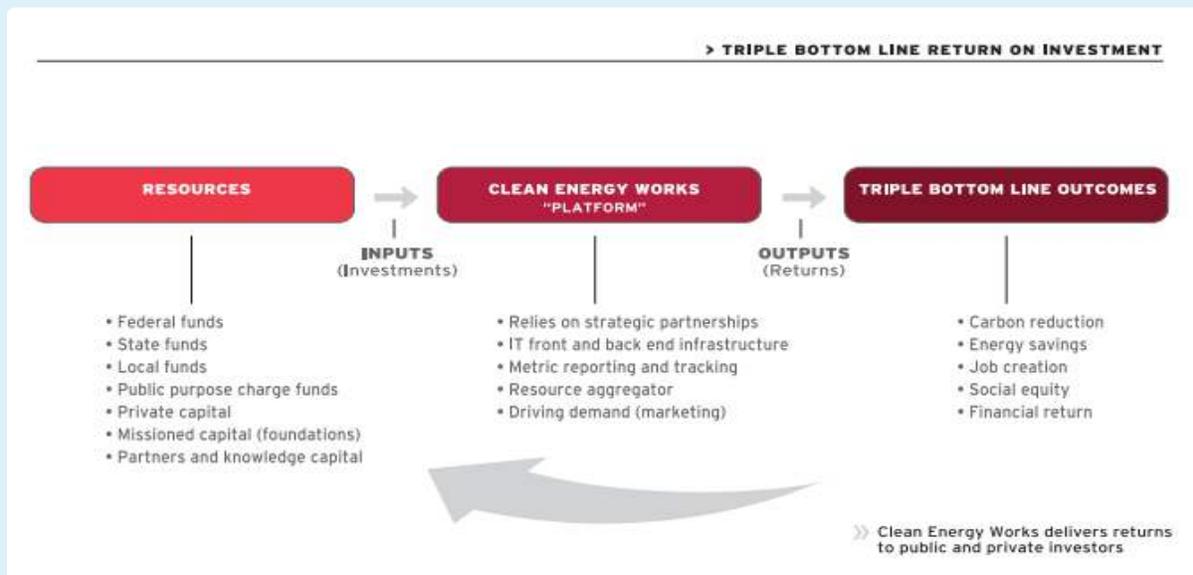
La Ville de Portland a mis en place un projet pilote appelé Clean Energy Works Portland, qui, en 2010, est devenu le programme Clean Energy Works Oregon (CEWO) grâce à une subvention de 20 M\$ octroyée dans le cadre de la American Recovery and Reinvestment Act (ARRA).

Le programme proposait aux propriétaires de maison un ensemble de services complet pour encourager l'adoption de mesures écoénergétiques. Cet ensemble incluait un financement à long terme à faible taux d'intérêt, ainsi que des rabais, des évaluations énergétiques gratuites, l'accès à une conseillère ou à un conseiller en énergie, et un mécanisme de remboursement de prêt par facture par l'entremise du distributeur local. Le modèle opérationnel était axé sur le « rendement du capital investi selon le principe du triple résultat » : le développement économique, les économies d'énergie et les avantages climatiques.

Un élément clé de la réussite du programme CEWO était le perfectionnement de la main-d'œuvre. Celle-ci avait pour but de : 1) garantir un accès équitable aux occasions économiques; 2) diversifier le secteur de la

prestation des services d'efficacité énergétique et les métiers connexes. Elle reposait sur une approche « globale » qui mettait l'accent sur une formation de qualité et un accès équitable à de bons emplois offrant une rémunération et des avantages sociaux adéquats pour soutenir une famille. Au bout du compte, ce sont des femmes et des personnes de couleur qui ont travaillé plus de 55 % des heures du projet et elles représentaient presque la moitié des personnes recrutées pour des emplois de premier échelon. Ces efforts pour perfectionner de la main-d'œuvre ont été possibles grâce au soutien philanthropique de la Fondation Rockefeller.

Plus de 3000 rénovations écoénergétiques ont été réalisées dans le cadre du programme CEWO pendant une période de trois ans. Celui-ci a également permis de créer des centaines d'emplois dans les métiers du bâtiment. [Craft3](#) était la principale organisation prêteuse du programme et elle a réussi à créer et à vendre un portefeuille de prêts résidentiels. Ce dernier faisait partie du très petit nombre de portefeuilles du genre qui existait à l'époque. Craft3 continue de proposer des prêts énergétiques résidentiels remboursés par facture dans le nord-ouest des États-Unis.



Sources : [Clean Energy Works Oregon Final Technical Report](#); [Clean Energy Works Strategic Plan 2010-2013](#)

Étude des leviers possibles

Outre l'identification des besoins généraux en matière de capitaux et de capacités, nous avons exploré comment les contributions ou les investissements philanthropiques peuvent aider à mobiliser des fonds des secteurs public et privé en utilisant les leviers potentiels décrits plus bas. Ces leviers ont été identifiés dans le rapport *La mission de rénovation climatique du Canada*, qui a été publié par l'organisme Efficacité énergétique Canada³. Ils ont servi de point de départ lors des discussions avec les parties prenantes afin d'étudier les solutions possibles et les stratégies convenant le mieux au secteur philanthropique.

- ▶ **Établir les investissements dans les rénovations écoénergétiques comme une classe d'actifs distincte** : Appuyer les efforts de normalisation des rénovations écoénergétiques résidentielles en vue de créer une classe d'actifs indépendante et la possibilité de grouper des projets pour attirer des capitaux privés.
- ▶ **Transférer le risque de rendement des propriétaires d'immeubles aux spécialistes de l'investissement** : Encourager des modèles financiers qui transfèrent des propriétaires d'immeubles ou de maisons aux spécialistes de l'investissement le risque que les économies d'énergie se matérialisent et que les coûts du projet ne dépassent pas les budgets prévus. Cela pourrait par exemple vouloir dire des garanties de rendement (position des premières pertes) ou l'établissement du chauffage comme service.
- ▶ **Inclure la tarification de la dette, la réduction des GES et d'autres avantages sociaux liés au financement** : Lier les contributions et le financement philanthropique aux exigences des rénovations écoénergétiques majeures, peu importe l'analyse de rentabilité (à condition que les investissements entraînent d'autres avantages sociaux ou de santé et sécurité), réagir aux priorités communautaires, ajouter des capitaux dans des programmes qui sont axés sur les GES ou l'énergie, et inclure des mesures de confort, de résilience et de sécurité.
- ▶ **Créer des approches d'investissement spécialisées pour des marchés précis** : Encourager la création ou la mise en œuvre de stratégies de contributions et d'investissements ciblées en fonction du besoin, p. ex. pour la région, pour des logements sociaux, pour des IRLM, etc.
- ▶ **Soutenir la participation à faible revenu dans les programmes fédéraux** : Aider les organisations sans but lucratif à être des bénéficiaires ou des agentes de prestation des nouveaux programmes de financement fédéraux annoncés dans le Plan de réduction des émissions pour 2030 du Canada, plus précisément le Programme pour des logements abordables plus verts, le Programme pilote pour des quartiers plus verts et une initiative d'accélération des rénovations.

Pour chacun de ces leviers, nous soulignons les mesures possibles, si le secteur philanthropique a un rôle à jouer et si les mesures aident à répondre aux besoins en matière de capitaux ou de capacités.

³ Haley, B. et Torrie, R. (2021). *La mission de rénovation climatique du Canada : Pourquoi l'urgence climatique exige une politique axée sur l'innovation pour la rénovation des bâtiments*. Efficacité énergétique Canada. Un résumé du rapport en français est disponible ici : <https://www.energycanada.org/wp-content/uploads/2021/06/La-mission-de-re%CC%81novation-climatique-du-Canada.pdf>. La version complète du rapport en anglais est disponible ici : <https://www.energycanada.org/wp-content/uploads/2021/06/Retrofit-Mission-FINAL-2021-06-16.pdf>

LEVIER 1

Établir les investissements dans les rénovations écoénergétiques comme une classe d'actifs distincte

Les fondations peuvent jouer un rôle pour soutenir l'investissement global dans les projets de rénovations résidentielles. Toutefois, bien que cela puisse servir de catalyseur à long terme, il y a peu de chance que ces projets deviennent une classe d'actifs normalisée à court terme.⁴ Le secteur philanthropique est plutôt en bonne position pour utiliser ses capitaux plus flexibles et rapidement accessibles pour appuyer le groupement et permettre à des groupes de projets de prendre de l'ampleur et d'attirer d'autres spécialistes de l'investissement.

Il faut un investissement d'envergure considérable dans les projets du portefeuille pour attirer des prêts du secteur privé. Le secteur philanthropique pourrait fournir des capitaux à des programmes, à des organisations ou à des entreprises qui entreprennent des projets en vue de faciliter un groupement pour une mise à l'échelle. Un refinancement serait alors possible avec des capitaux à faible coût, tout en maintenant une participation ou une quasi-participation (p. ex. 80 % pour la Banque de l'infrastructure du Canada [BIC] et 20 % pour la ou les fondations). Une telle approche a été notée comme potentiellement très utile pour certains projets, notamment par la SCHL pour le programme de renouvellement des tours d'habitation Toronto Golden Mile.

Atténuer les risques découlant d'un groupement a également été noté comme pouvant être utile. Cela peut être accompli grâce aux ILP (des capitaux patients à long terme lorsqu'il y a corrélation entre les économies d'exploitation et d'endettement). Par exemple, des stratégies d'investissement intelligentes et une entité possédant des capitaux à faible coût pouvant assumer la position des premières pertes sont indispensables pour des logements abordables. En d'autres mots, il faut une ou un partenaire capable d'assumer une participation en matière d'investissement. Cela réduira le risque pour l'organisation prêteuse privée, puisque la ou le partenaire en question épongera les premières pertes advenant un défaut de paiement.

Mesures de soutien	Rôle philanthropique	Obstacles abordés	
		Capitaux	Capacités
Normaliser la mise sur pied et la prise ferme	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La normalisation est peu probable, car le marché des rénovations résidentielles n'est actuellement pas structuré de cette façon. ▶ Cependant, il est possible de favoriser les investissements dans les IRLM qui adoptent des pratiques normales de prise ferme et de contrôle de la qualité relativement à des produits précis (p. ex. une plateforme de prise ferme pour du financement PACE). 	○	○
Soutenir les entités qui groupent et revendent des investissements dans des rénovations résidentielles	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fournir des capitaux patients pour permettre aux programmes de prendre de l'ampleur et attirer des capitaux privés. 	●	◐
Acheter des investissements groupés	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Partenariats naturels entre les caisses populaires et les fondations : les ILM représentant 80 % et les ILP 20 % pour la position de premières pertes. 	●	○

⁴ Une classe d'actifs normalisée renvoie à la normalisation de plusieurs transactions, créant ainsi une classe d'actifs distincte. Il en résulte des gains d'efficacité, la capacité de grouper des investissements et la titrisation, ce qui permet une recapitalisation et des coûts de transaction globaux moins élevés.

(obligations de position des premières pertes)⁵	▶ Grouper et refinancer avec la BIC ou un autre partenaire (jusqu'à 80 %, les fondations pouvant continuer d'assumer une participation ou une quasi-participation de 20 %).		
Augmenter l'accès aux données sur le risque et le rendement des rénovations résidentielles	▶ Analyser le risque global des rénovations résidentielles (ou appuyer les personnes ou les organisations qui effectuent cette tâche).	●	●

Appuyer les organisations de groupement qui utilisent des capitaux flexibles d'ILP et assumer la position des premières pertes représentent des occasions prometteuses.

Lien avec la recommandation no 1.

⁵ La position de premières pertes renvoie à la position de participation dans un investissement. Le spécialiste de l'investissement qui assume la position de premières pertes est le dernier à être remboursé. Cela représente une forme de rehaussement de crédit et aide à atténuer le risque des projets, ce qui vient encourager d'autres spécialistes de l'investissement à participer à des projets auxquels ils n'auraient peut-être autrement pas participé.

LEVIER 2

Transférer le risque de rendement des propriétaires d'immeubles aux investisseurs

Plusieurs personnes interviewées ont mentionné que des interventions visant à transférer le risque de rendement seraient une mesure de soutien valable. Par exemple, Bâtir son quartier/FIM V, un organisme qui initie des projets de logements communautaires à Montréal, a souligné que le recouvrement des coûts est une réalité difficile au Québec. En effet, il n'est pas facile de payer pour des rénovations écoénergétiques majeures compte tenu de l'incertitude au sujet des économies réelles qui vient s'ajouter à la complexité du réajustement des frais ou des loyers dans le milieu des logements sociaux. L'organisme a suggéré qu'une garantie d'économies pourrait aider à l'avancement des projets.

Une autre mesure consiste à lier les remboursements aux économies prouvées. Dans le cadre du programme Energy Savings Performance Agreement (ESPA), mis sur pied par le TAF et désormais géré par Efficiency Capital, c'est le spécialiste de l'investissement et non le propriétaire qui subit des pertes si le projet n'offre pas le rendement prévu. L'approche du TAF était de fournir des capitaux et de refinancer ensuite 80 % des coûts du projet, en ne conservant que 20 % pour couvrir les pertes potentielles découlant d'un mauvais rendement. Il a ainsi pu appuyer des projets avec un rendement de 8 à 10 % en utilisant d'abord des capitaux rapides et plus coûteux, et en procédant par la suite à un refinancement avec des capitaux à plus faible coût une fois les projets bien établis.

Vancity a listé les entreprises de services écoénergétiques (ESCO) et les hors bilans discrets comme moyens de financer des projets. Les ESCO sont des entreprises qui conçoivent et mettent en œuvre des projets d'efficacité énergétique et qui assument le risque de rendement par le biais de contrats fondés sur le rendement. L'organisation a également suggéré de transférer le risque de rendement grâce à un financement résidentiel de type « payez au fur et à mesure que vous sauvez » (Pay-as-you-save [PAYS], qui renvoie à un modèle de financement par facture où les remboursements se font sur la facture du distributeur et peuvent être directement liés à des économies.

Le financement non extractif est un modèle novateur (qui repose sur le modèle PAYS). Il se concentre sur l'octroi de prêts directement aux propriétaires de maison à faible revenu. Ces derniers ne paient alors jamais plus que ce qu'ils peuvent se permettre. Le modèle comprend en outre un guichet unique pour les aider à naviguer le programme. Cette approche pourrait être adoptée dans le cadre d'un projet pilote en vue de mettre à l'essai et de valider les solutions. Une mise à l'échelle est cependant nécessaire.

Mesures de soutien	Rôle philanthropique	Obstacles abordés	
		Capitaux	Capacités
Lier les remboursements à des économies vérifiées sur facture : le programme ESPA et le modèle PAYS sont des exemples qui existent actuellement	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Des investissements philanthropiques ayant pour but d'aider les organisations qui pilotent des projets pour transférer le risque de rendement grâce à un remboursement par facture directement lié à des économies et soutenu par des capitaux d'ILP pour faire l'essai de solutions, les valider et les mettre à l'échelle. ▶ Soutenir les initiatives déjà en place (p. ex. le programme ESPA du TAF) et les exporter vers d'autres régions ou groupes ciblés. Veiller à ce que cela comprenne une stratégie pour développer le soutien ou l'état de préparation. 	●	○

Fournir ou appuyer des garanties de rendement (ESCO et au-delà)	▶ Un financement philanthropique pourrait fournir un filet de sécurité aux projets de logements sociaux en assumant la position de premières pertes pour des investissements dans des ESCO offrant des garanties de rendement.	◐	○
Établir le chauffage et la climatisation comme un service	▶ Des investissements philanthropiques ayant pour but d'aider les organisations qui pilotent des projets où l'énergie est un modèle de service à faire l'essai de solutions, à les valider et à les mettre à l'échelle.	◐	◐

Soutenir une initiative originale qui octroie des prêts directement à des propriétaires de maison à faible revenu et atténue efficacement le risque de rendement est une approche qui mérite d'être explorée. **Lien avec la recommandation no 4.**

L'ÉCOSYSTÈME QUÉBÉCOIS DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE

Bâtir son quartier (BSQ) est une organisation qui initie des projets de logements communautaires à Montréal et un des plus grands promoteurs résidentiels de la région métropolitaine. Depuis 45 ans, BSQ a aidé à créer 15 300 unités d'habitation communautaire, réalisant ses propres projets ou fournissant du soutien à des coopératives, des organismes sans but lucratif ou des groupes citoyens. BSQ assure actuellement la coordination du Fonds d'investissement Montréal IV (FIM), qui oriente des capitaux patients (terme de 15 ans) provenant de spécialistes de l'investissement du secteur privé, y compris la Fondation McConnell, vers des organismes d'habitation sans but lucratif en vue d'acheter des bâtiments et de les convertir en logements abordables.

L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) est une association québécoise qui fédère des groupes de ressources techniques locaux ou régionaux qui appuient la création de logements communautaires au Québec. Parallèlement au soutien des capacités, l'AGRTQ supervise ou soutient les activités de plusieurs fonds dans la province. En voici quelques-uns :

- ▶ **Fonds Immosocial** : Il s'agit d'un fonds de 20 M\$ inauguré en 2021 et financé par la Fondation Chagnon et la Fédération des travailleurs du Québec (FTQ). Il a pour but de soutenir l'acquisition et la rénovation de bâtiments en vue de les convertir en unités d'habitation communautaire ou en espaces de co-travail pour les organismes sans but lucratif. Il repose sur un modèle de capitaux patients (terme de 15 ans, prêt hypothécaire de deuxième rang, remboursement lié aux sources de revenus) et n'implique aucune exigence en matière d'efficacité énergétique ou d'émissions de gaz à effet de serre.
- ▶ **Capital social d'investissement immobilier** : Il s'agit d'un fonds de 151 M\$ en activité depuis 2021 et financé par de nombreuses organisations (SCHL, Société d'habitation du Québec, Fondation, Ivanhoé Cambridge, FTQ et plusieurs fondations, notamment Bombardier, Saputo et Chagnon). Il a comme objectif de faciliter la création de nouveaux logements sociaux ou la rénovation d'unités déjà construites. Il repose sur un modèle de capitaux patients pour entre 10 et 30 % de son financement (remboursement des intérêts après 15 ans, lié aux sources de revenus). Les projets doivent offrir une efficacité énergétique

dépassant d'au moins 10 % le minimum exigé par le Code national du bâtiment.

- ▶ **Fonds d'acquisition québécois** : Il s'agit d'un fonds de 15 M\$ pour octroyer des prêts temporaires à des organismes d'habitation sans but lucratif afin qu'ils puissent acheter un terrain ou un bâtiment pour concevoir un projet d'habitation et ainsi éviter de perdre celui-ci aux mains de promoteurs privés en attendant que la planification soit finalisée. Les prêts peuvent aller jusqu'à 5 M\$ sur deux ans maximum et ils peuvent être approuvés en moins de trois mois. Le financement est offert par la FTQ.
- ▶ **Fonds d'aide à la rénovation de l'habitation communautaire** : Il s'agit d'un fonds administré par le *Chantier de l'économie sociale* qui vise à appuyer les rénovations qui améliorent la qualité des unités d'habitation communautaire actuelles (sans critères explicites liés au climat ou à l'efficacité énergétique). Il repose sur un modèle de capitaux patients (remboursement reporté des intérêts, lié aux sources de revenus). Le financement est offert par plusieurs organisations, y compris la Fondation McConnell.

Dans l'ensemble, un écosystème complet appuie la création de logements communautaires au Québec, sur le plan financier, mais aussi en matière de renforcement des capacités. Toutefois, il n'y a presque aucune partie de cet écosystème qui se concentre explicitement sur les rénovations ciblant le carbone ou l'efficacité énergétique. Les actrices et les acteurs ont indiqué une hausse de l'intérêt face à ces questions, mais ils ont aussi souligné que les projets ont souvent accès à un financement limité et qu'ils ne peuvent pas assumer le coût de rénovations écoénergétiques majeures ou augmenter les loyers pour les financer. Dans certains cas, lorsque le paiement de la facture énergétique est centralisé (par exemple dans les immeubles chauffés au gaz ou dans les unités de logement abordable où ce ne sont pas les occupantes ou les occupants qui paient la facture), les mesures écoénergétiques pourraient « se payer elles-mêmes » en quelques années au fur et à mesure qu'elles produisent des économies pour la ou le responsable du fonctionnement des immeubles. Cependant, les actrices et les acteurs ne sont pas en mesure d'identifier de telles mesures, celles-ci n'ayant traditionnellement pas été une préoccupation au Québec compte tenu d'une tarification énergétique peu élevée.

LEVIER 3

Inclure la tarification de la dette, la réduction des GES et d'autres avantages sociaux liés au financement

Bon nombre de programmes axés sur les économies d'énergie ou la réduction des GES comportent des exigences strictes qui pourraient empêcher les propriétaires d'immeuble d'investir dans un éventail plus grand de mesures ou de profiter des synergies entre les améliorations sur les plans de l'efficacité énergétique et de la santé (par exemple).

Plusieurs personnes interviewées ont noté que les fondations sont en mesure d'agir comme des partenaires plus souples et d'ajouter des capitaux au financement existant dans le but d'améliorer les programmes et d'élargir leur portée afin que les organisations qui entreprennent des projets puissent profiter d'une gamme plus vaste d'avantages (sécurité, confort, résilience, etc.). Le programme devient alors plus attrayant pour un plus grand nombre de parties prenantes. Par exemple, des capitaux philanthropiques pourraient servir de participation pour une entité ad hoc qui soumet une demande à la BIC, en ciblant d'autres marchés que le logement sans but lucratif, puisque nous croyons savoir que cette dernière ne finance actuellement pas de projets dans ce domaine. Ce modèle pourrait être utilisé pour des logements lucratifs qui ciblent des communautés mal desservies par l'intermédiaire d'un groupe comme le Centre de transformation du logement communautaire, celui-ci s'efforçant d'acheter et de rénover des logements locatifs au taux du marché tout en maintenant l'abordabilité au fil du temps.

Une autre option serait de combiner les rénovations écoénergétiques avec d'autres programmes déjà en place pour répondre à des priorités communes. Par exemple, l'entretien différé est considérable dans bon nombre de logements sans but lucratif et d'IRLM. Au moment d'effectuer celui-ci, les fondations pourraient fournir des capitaux supplémentaires pour des mesures d'efficacité énergétique. Les rénovations écoénergétiques majeures sont plus rentables lorsque le bâtiment fait déjà l'objet de rénovations.

Mesures de soutien	Rôle philanthropique	Obstacles abordés	
		Capitaux	Capacités
Combiner les contributions ou les investissements environnementaux et sociaux dans un modèle unique de prêts garantis	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Fournir des capitaux d'ILP en octroyant des prêts conjoints avec des programmes déjà en place pour pouvoir aller plus en profondeur ou attirer d'autres projets avec des besoins ne se limitant pas à l'énergie ou au GES. 	●	○
Collaborer avec les programmes gouvernementaux de logements abordables (à tous les paliers de gouvernement) pour concevoir des produits complets d'investissement axés sur les rénovations	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Approcher le gouvernement comme organisme de financement conjoint, sous certaines conditions. ▶ Songer à inclure du financement pour des outils (comme un outil d'audit énergétique à distance pour les IRLM) et d'autres mesures de soutien (p. ex. un bureau capable de gérer les contrats avec les ESCO dans le secteur du logement sans but lucratif). 	●	●

Des capitaux philanthropiques peuvent venir s'ajouter aux programmes actuels d'investissement dans le logement abordable afin d'étendre la portée globale des rénovations pour qu'elles incluent des mesures écoénergétiques parallèlement aux mises à niveau de santé et sécurité, ou aux travaux d'entretien différé. **Lien avec les recommandations nos 2 et 3.**

LEVIER 4

Créer des approches d'investissement spécialisées pour des marchés précis

Des approches d'investissement spécialisées pourraient faire bouger les choses dans certains marchés, car de nouveaux produits peuvent aider à faire tomber les obstacles pour les communautés autochtones ou à faible revenu.

Le financement non extractif est prometteur pour le marché de la maison unifamiliale pour personnes à faible revenu, surtout si on se demande s'il est approprié pour des propriétaires de maison à faible revenu de devoir assumer plus de dettes. Ce modèle est abordé dans la partie plus haut intitulée « Transférer le risque de rendement des propriétaires d'immeubles aux spécialistes de l'investissement ». Le modèle ESPA convient bien aux IRLM munis d'un compteur central. Lorsque chaque unité dans ce genre d'immeubles possède son propre compteur, il faut une approche différente et le modèle de financement par facture PAYS doit être pris en considération (il était aussi question du programme ESPA et du modèle PAYS dans la partie précédente).

Pour les Premières Nations, il est possible d'aborder la question du logement à l'extérieur des réserves à l'aide d'un modèle conventionnel de financement non extractif, puisque les maisons sont habituellement des propriétés privées. Les terrains dans les réserves sont la propriété de la Couronne en vertu de la *Loi sur les Indiens*, tandis que les habitations sont détenues par la bande (c'est le cas pour environ de deux tiers à trois quarts des logements sur les réserves) ou par des personnes. Les modifications pouvant être apportées aux habitations sur les réserves qui sont détenues individuellement varient selon la communauté.⁶

La *Loi sur les Indiens* complique beaucoup l'accès à un prêt hypothécaire pour les personnes qui vivent dans des réserves, puisque les terrains sont la propriété de la Couronne. Par conséquent, l'accès à des capitaux se limite d'habitude au financement offert dans le cadre des programmes publics. Il y a eu des progrès, car une Première Nation peut fournir une garantie sur la maison, le Fonds pour les habitations du marché des Premières Nations et le gouvernement fédéral se portant garant de celle-ci. Toutefois, il manque de capitaux pour répondre aux besoins et c'est pourquoi les fondations ont un rôle à jouer sur ce plan. Cela étant dit, la question du remboursement demeure. Le secteur philanthropique pourrait collaborer avec Indigenous Clean Energy (ICE) et d'autres organisations pour créer un produit destiné aux communautés autochtones.

Les organisations qui fournissent des logements abordables sont aussi confrontées à des limites au moment d'aborder les rénovations, puisqu'elles sont tenues de maintenir l'abordabilité des logements. Les immeubles où chaque unité est équipée d'un compteur posent un défi. La mesure d'incitation est divisée et il est impossible d'augmenter les loyers pour couvrir la réduction des coûts énergétiques. Un outil d'investissement spécialisé avec des conditions flexibles et des incitatifs pour des rénovations majeures permettrait d'aller plus loin.

Le Centre de transformation du logement communautaire propose un modèle intéressant. Son projet mettra à profit les 5 milliards de dollars en participation détenue par le secteur québécois du logement sans but lucratif pour créer une fiducie qui se servira de cette participation comme position de premières pertes pour attirer des capitaux privés (dividende de 1 à 2 % par année partagée à parts égales). Cela permettra de racheter lentement la participation dans les acquisitions de nouveaux logements. Le Centre va commencer à acheter des propriétés locatives de classe B et va tenter de garder les loyers stables au fil du temps. Il songe de plus à ajouter une composante

⁶ Gouvernement du Canada (2017). *Évaluation du logement dans les réserves*. Accessible en ligne à : <https://www.rcaanc-cirnac.gc.ca/fra/1506018589105/1555328867826>.

Rénovation à la fiducie afin qu'un financement plus important puisse être accordé aux projets qui incluent des rénovations écoénergétiques.

Mesures de soutien	Rôle philanthropique	Obstacles abordés	
		Capitaux	Capacités
Financement non extractif pour les propriétaires à faible revenu	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Créer un produit ou collaborer avec les programmes ou les infrastructures déjà en place. Des capitaux d'impact pourraient être fournis à condition qu'ils servent pour des groupes mal desservis. Les bases du financement non extractif pourraient établir les paramètres des programmes. Ces derniers pourraient inclure un guichet unique pour aborder les limites en matière de capacités. 	●	◐
Investissements groupés pour des logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Soutenir les initiatives qui mettent à profit la participation détenue par le secteur sans but lucratif dans une région en ajoutant des capitaux et en permettant l'achat de propriétés supplémentaires tout en maintenant l'abordabilité (le modèle du Centre de transformation du logement communautaire). 	●	○
Financement relatif aux IRLM où chaque unité est équipée d'un compteur	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Soutenir les initiatives de type PAYS et les exporter vers d'autres régions ou groupes ciblés. 	●	○
Financement relatif aux IRLM à faible revenu (privés ou subventionnés) avec un compteur central	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Reproduire le programme ESPA (exemples à Toronto et à Montréal) pour les immeubles à logements avec un compteur central. ▶ Les fondations pourraient le jumeler à un service centralisé (ou régional) de conseils ou de concierge pour aborder les limites en matière de capacités. 	●	○

Appuyer une initiative novatrice qui prête directement à des propriétaires de maison à faible revenu et qui atténue efficacement le risque de rendement est une option qui vaut la peine d'être explorée. **Lien avec la recommandation no 4.**

LEVIER 5

Soutenir la participation à faible revenu dans les programmes fédéraux

Comme cela a été souligné dans les parties précédentes, il a été recommandé que le soutien philanthropique vienne s'ajouter aux programmes qui sont déjà en place et utilisés par les communautés. En d'autres mots, il faut accroître la portée des programmes actuels. Par exemple, les communautés autochtones ont souvent recours au Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) de la SCHL pour apporter des améliorations sur le plan de la santé et la sécurité dans les logements abordables sur les réserves. Toutefois, il offre juste assez de financement pour effectuer des rénovations de base qui amélioreront la sécurité et le confort, ce qui préoccupe le plus les communautés, et non des rénovations écoénergétiques.

De plus, la communauté philanthropique peut se servir de ses contributions financières et de ses prêts pour encourager les groupes marginaux ou à faible revenu à profiter des programmes fédéraux en devenant partie intégrante du système de prestation de services. En effet, elle est en mesure de faciliter la formation de la main-d'œuvre, l'entrepreneuriat et la création de richesses. Par exemple, le soutien des fondations pourrait être conditionnel à l'exécution d'une partie des travaux par des petites entreprises ou des entreprises détenues par des minorités. Le modèle énergétique Aki au Manitoba est un bon exemple de jumelage entre la prestation de programmes et la formation de main-d'œuvre.

Le secteur philanthropique peut en outre aider à créer des réseaux de soutien et de partage de savoir qui rassembleront des petites entreprises et des entreprises détenues par des minorités dans le but de faciliter l'administration, la compréhension des nouveaux programmes, y compris les processus de demande, et d'autres facteurs capables de rendre ces entreprises plus concurrentielles sur le marché.

Améliorer l'accessibilité des programmes fédéraux actuels, ainsi que la capacité à participer directement au système de prestation de services.

Lien avec les recommandations nos 2, 3 et 5.

Paysage de l'investissement dans le secteur résidentiel

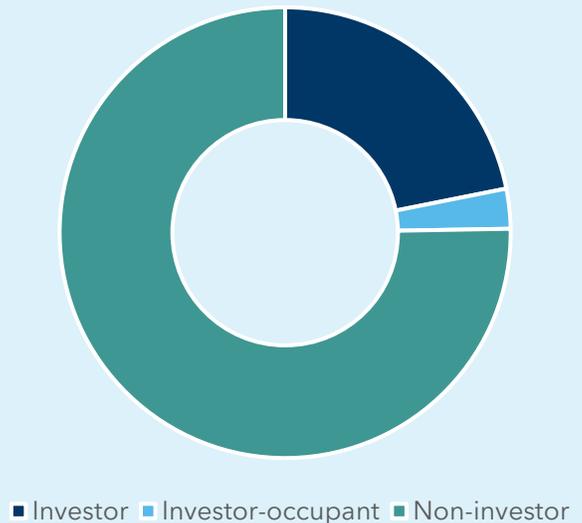
Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) a récemment publié des données sur les investisseurs et les propriétaires de propriétés résidentielles en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, en Ontario, au Manitoba et en Colombie-Britannique en 2020. Cette information offre un contexte utile alors que la Fondation McConnell et d'autres fondations réfléchissent à la meilleure façon d'orienter leurs capitaux pour maximiser leur incidence.

Voici certains constats :

- ▶ **La plupart des propriétés résidentielles (75 %) sont détenues par des non-investisseurs.** Viennent ensuite les investisseurs (22 %) et les investisseurs-occupants (3 %).
 - ▶ Des propriétés détenues par des investisseurs ou des investisseurs-occupants, 98 % sont la propriété d'investisseurs individuels (et non d'entreprises ou de gouvernements).
 - ▶ Les propriétés à **logements résidentiels multiples** (et les terrains vacants) **représentent le type d'investissement le plus courant**, suivies des condos et des maisons unifamiliales.
- ▶ De ces propriétés, 52 % sont détenues par des investisseurs-occupants, 46 % par des investisseurs et les derniers 3 % par des organismes sans but lucratif.
- ▶ La répartition entre les investisseurs et les investisseurs-occupants varie considérablement par province.

Source : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00001-fra.htm>

Types de propriétaires de propriétés résidentielles au Canada



3. Recommandations

Les cinq recommandations clés ci-dessous s’inspirent de l’analyse du paysage et intègrent les domaines les plus pertinents et prometteurs pour l’implication philanthropique à court terme. Les marchés représentant les principales cibles sont soulignés pour chaque recommandation :



Unifamiliale



Logements multiples abordables



Communautés autochtones



Main-d’œuvre mal desservie

RECOMMANDATION 1

Soutenir l’étape cruciale de mise sur pied des projets

Capitaux de développement



Bon nombre d’entreprises ou d’organisations qui fournissent des logements abordables, de municipalités et d’autres propriétaires d’immeubles sont aux prises avec des contraintes en matière de personnel et d’expertise technique. Ils ont besoin de pouvoir accéder à des outils, surtout à l’étape de l’élaboration des projets.

Le secteur philanthropique pourrait fournir des capitaux concessionnaires à des organisations de groupement de projets, à des municipalités ou à des organismes sans but lucratif en vue d’appuyer l’étape cruciale de mise sur pied des projets. Ces capitaux serviraient à former une équipe de projet; à organiser des initiatives sur l’état de préparation pour éduquer les conseils d’administration de coopératives de logements, les organisations qui fournissent des logements abordables, les promoteurs, etc.; à effectuer une modélisation; et à concevoir des plans d’immobilisations. Les fondations pourraient proposer des taux plus favorables que ceux d’autres investisseurs à haut risque et même s’il est possible qu’elle ne récupère pas la totalité des capitaux, elles pourraient établir un lien entre les investissements et le premier droit de refus pour les projets qui se concrétiseront, ce qui créera un pipeline d’investissement.

Capacités et outils



Les fondations pourraient également collaborer pour développer davantage les capacités à l’échelle du pays. Par exemple, Efficiency Capital a indiqué qu’elle dépend de partenaires locaux (LC3) pour la mise sur pied, mais qu’eux-mêmes ne possèdent aucune capacité locale. Les fondations pourraient offrir de l’aide grâce à

des capitaux concessionnaires, des ressources centralisées et possiblement des gestionnaires énergétiques internes.

Les outils qui existent pour modéliser les occasions de rénovations peuvent être coûteux, complexes et gruge-temps. Par conséquent, même si des organisations prêteuses comme Vancity et Efficiency Capital souhaitent financer des rénovations écoénergétiques majeures, elles ne reçoivent pas de plans d'immobilisations détaillés. Des groupes comme la Recover Initiative tentent de changer cette réalité en créant des outils plus accessibles, mais ils ont besoin de soutien.

Il est à noter que plusieurs personnes interviewées ont suggéré que la communauté philanthropique devrait envisager un rôle pour une stratégie d'octroi de contributions liée à une stratégie de financement.

RECOMMANDATION 2

Fournir des capitaux à faible coût pour permettre des rénovations écoénergétiques de plus grande envergure

Il est vrai que divers programmes et organisations prêteuses proposent du financement pour effectuer des rénovations écoénergétiques. Cependant, certaines priorités ou l'absence d'une bonne analyse de rentabilité pour des rénovations écoénergétiques majeures viennent influencer le type de projets qui vont de l'avant. En général, il n'y a pas assez de capitaux ou d'incitatifs intégrés pour motiver une transformation rapide et agressive.



Par exemple, l'initiative Logement abordable durable de la Fédération canadienne des municipalités (FCM) couvre de 50 % à 80 % des coûts admissibles, selon la phase du projet. Le secteur philanthropique peut aider les municipalités et les associations ou les organisations qui fournissent des logements abordables⁷ à satisfaire l'exigence financière requise, et à faire potentiellement avancer des projets plus ambitieux avec des capitaux suffisants pour obtenir le montant maximum versé par la FCM.

Les fondations peuvent aider à réaliser des rénovations écoénergétiques plus en profondeur, ainsi que les économies d'énergie et les réductions de GES connexes en venant ajouter des capitaux flexibles à faible coût aux subventions, aux programmes de financement et aux capitaux privés afin de permettre à des programmes gouvernementaux ou à des groupes de projets d'aller plus loin. Cela sera particulièrement utile lorsque les avantages énergétiques n'auront pas suffi à justifier un projet.

Agir comme organisation prêteuse conjointe aux côtés d'une autre organisation ou d'un programme éliminerait le besoin pour les fondations prêteuses de devoir souscrire chaque prêt en s'engageant à « compléter » la valeur des prêts approuvés par l'organisation prêteuse principale. Afin d'appuyer encore mieux les rénovations écoénergétiques majeures, les

⁷ Par exemple, BC Non-Profit Housing Association (C.-B.), Horizon Housing (Alb.), Centretown Citizens Ottawa Corporation (Ont.), Aboriginal Housing Management Association (nationale), Bâtir son quartier, AGRTQ (Qué.)

fondations pourraient offrir du financement à un taux décroissant en fonction des réductions de GES, ou, dans certaines conditions, approcher le gouvernement comme organisation prêteuse conjointe.

RECOMMANDATION 3

Orienter des capitaux vers les priorités des communautés

Les travaux dans les domaines du climat et du logement abordable sont deux branches des politiques publiques et de la philanthropie qui n'entretiennent souvent aucun lien. Pourtant, les rénovations écoénergétiques peuvent apporter une contribution simultanée à ces deux priorités.



Les priorités actuelles des programmes et des spécialistes de l'investissement ne vont pas toujours de pair avec les besoins immédiats et les priorités des propriétaires à faible revenu, des communautés autochtones, des municipalités et d'autres parties prenantes. Le secteur philanthropique peut fournir des capitaux à faible coût pour accroître la portée et l'étendue des programmes déjà en place. Combiner des mises à niveau énergétiques avec des travaux d'entretien différé et des améliorations sur les plans de la santé, de la sécurité et de la résilience permet idéalement de réaliser des économies de coûts et augmente la rentabilité et la faisabilité des rénovations écoénergétiques, puisque des mises à niveau sont déjà en cours. La communauté philanthropique peut collaborer avec des programmes comme ICE ou le PAREL de la SCHL pour créer des initiatives de financement qui viendraient appuyer les améliorations énergétiques en parallèle aux mises à niveau de santé et de sécurité et aux travaux d'entretien différé dans les communautés autochtones.

En outre, et comme cela a déjà été mentionné, le secteur philanthropique pourrait jouer un rôle important dans l'établissement d'un pipeline avec l'Initiative de rénovations énergétiques de bâtiments de la BIC. Même si cette initiative se concentre sur les mesures de réduction des émissions de GES, les fondations et la BIC pourraient travailler avec des partenaires pour trouver des personnes ou des entreprises proposant des logements à but lucratif qui effectuent des travaux d'entretien différé dans des logements abordables et combler l'écart entre les exigences de l'initiative et les besoins prioritaires. Les fondations pourraient avoir une participation dans une entité ad hoc qui viserait des mesures ne se rapportant pas strictement à la réduction des émissions de GES.

RECOMMANDATION 4

Appuyer les groupes souhaitant promouvoir le financement « non-extractif »⁸ pour les propriétaires à faible revenu

Le financement non extractif constitue une approche novatrice pour surmonter les obstacles financiers qui touchent les propriétaires à faible revenu. Le rendement pour l'organisation prêteuse ne dépasse jamais la richesse (c'est-à-dire l'épargne) créée par la ou le titulaire du prêt à l'aide du capital. Cette approche pousse aussi la définition de « rendement » plus loin que le simple profit pour englober des avantages sociaux et environnementaux. La ou le titulaire du prêt n'est pas tenu d'effectuer des remboursements avant d'être capable de le faire. La souscription et les conditions sont aussi flexibles. Le modèle « payez au fur et à mesure que vous sauvez » (Pay-as-you-save [PAYS]) est une autre option notable pour les rénovations par des propriétaires à faible revenu. Il s'agit d'un modèle de remboursement par facture dans le cadre duquel le remboursement ne dépasse jamais les économies réalisées sur la facture du distributeur.



Deux municipalités étudient une forme de financement non extractif : Waterloo et la Municipalité régionale d'Halifax. Les fondations pourraient faire équipe avec une organisation ou une municipalité et profiter de ces occasions pour faire l'essai de solutions, les valider et créer un modèle qui pourra être mis à l'échelle. Il serait alors possible de le reproduire dans d'autres territoires de compétences. Des capitaux philanthropiques pourraient servir à soutenir à la base les demandes soumises en vertu du programme Financement de l'efficacité communautaire de la FCM et à compléter le programme dans sa phase initiale. En allant de l'avant, les fondations pourraient fournir une réserve pour pertes sur prêts ou des capitaux de position des premières pertes pour éliminer le risque de l'investissement (dans le cas où les économies ne se concrétiseraient pas) et aider à attirer plus de capitaux.

En ce qui concerne les communautés autochtones, il serait possible de collaborer avec ICE (peut-être dans le cadre de son accélérateur de projets) et d'autres organisations pour s'assurer d'une bonne correspondance et explorer les mécanismes de souscription et de remboursement qui pourraient convenir aux logements appartenant à une bande.

⁸ Ceci fait référence au « Non-extractive financing » qui fait référence à un type d'arrangement financier ou de stratégie d'investissement qui n'épuise pas ou n'extrait pas les ressources de l'entité ou du projet financé. Il cherche au contraire à soutenir des activités économiques durables et régénératrices, en mettant l'accent sur la responsabilité environnementale et sociale. Ce type de financement vise à aligner les intérêts financiers sur le bien-être écologique et social à long terme.

RECOMMANDATION 5

Soutenir le perfectionnement de la main-d'œuvre en rénovations écoénergétiques dans les communautés défavorisées



Le marché de la prestation de services de rénovations écoénergétiques devra croître considérablement au cours des prochaines années si le Canada veut réussir sa transition vers une économie carboneutre. Bien que cela représente un obstacle imminent à la réalisation de rénovations à l'échelle requise, c'est aussi une occasion pour le secteur philanthropique d'aborder les problèmes liés à l'offre (c.-à-d. avoir des gens pour effectuer les travaux), tout en appuyant des communautés mal desservies grâce au perfectionnement de la main-d'œuvre et au soutien à l'entrepreneuriat en vue de créer de la richesse.

Les fondations peuvent travailler avec des organisations qui se concentrent sur l'acquisition de compétences et le perfectionnement de la main-d'œuvre dans le domaine de l'énergie propre pour faciliter les projets pilotes et la formation professionnelle. Une attention particulière peut être portée aux femmes et aux personnes de couleur, qui sont traditionnellement sous-représentées dans les métiers spécialisés.



NOUS NOUS ASSUMONS

Ce rapport a été préparé par Dunsky Énergie + Climat, une firme indépendante vouée à la transition énergétique qui s'engage à fournir des analyses et des conseils de qualité, intègres et impartiaux. Nos conclusions et recommandations sont basées sur les meilleures informations disponibles au moment où le travail a été effectué et sur le jugement professionnel de nos experts. **Dunsky est fière d'assumer son travail.**