



# Questions et réponses sur les entreprises de services énergétiques (ESÉ)



L'AGENCE  
DES COOPÉRATIVES  
D'HABITATION

THE AGENCY  
FOR CO-OPERATIVE  
HOUSING

## Qu'est-ce qu'une entreprise de services énergétiques?

Une entreprise de services énergétiques (communément appelée « ESÉ ») élabore, fournit des services de conception et organise le financement de projets qui amélioreront l'efficacité énergétique d'un bâtiment et réduiront les coûts d'entretien pour une période variant de deux à 20 ans.

## De quelle façon notre coopérative peut-elle bénéficier du travail d'une ESÉ?

Les ESÉ offrent un éventail de services pour améliorer l'efficacité énergétique et la consommation d'eau de votre coopérative. Elles peuvent

- concevoir et organiser un financement pour des projets d'efficacité visant la consommation d'eau et d'énergie;
- installer et faire l'entretien de nouveaux équipements ou appareils dont vous avez besoin;

- mesurer, confirmer et faire le suivi des économies énergétiques réalisées.

Qui plus est, elles en assument la responsabilité si le projet ne permet pas à votre coopérative d'économiser autant d'argent que ce qui était attendu.

## Améliorer notre efficacité énergétique semble une bonne chose, mais notre coopérative n'a pas beaucoup d'argent à dépenser. Comment pouvons-nous payer pour les travaux?

Les coûts de l'équipement et des services fournis par l'ESÉ seront payés grâce aux économies futures engendrées par le projet. Habituellement, l'ESÉ prélève un pourcentage des économies prévues et l'utilise pour se rembourser. En faisant affaire avec une ESÉ, vous pouvez améliorer vos systèmes sans épuiser votre réserve de remplacement des immobilisations.

---

## Une ESÉ peut-elle prédire le montant de nos économies?

Les ESÉ sont maintenant capables d'établir des estimations assez exactes à propos des économies d'énergie et d'eau. Elles se doivent d'avoir cette compétence si elles veulent poursuivre leurs activités. Les engagements concernant les économies figurent dans les contrats que les ESÉ signent avec leurs clients.

## Même si les services fournis par les ESÉ seront payés grâce aux économies futures, ils pourraient néanmoins être coûteux, le sont-ils?

Le gouvernement du Canada a utilisé des contrats de rendement énergétiques pour améliorer environ un tiers de ses bâtiments. Il a constaté que de recourir à une ESÉ ne coûte pas plus cher que de faire exécuter le travail d'une autre façon. En fait, le recours à ces entreprises peut se traduire par des épargnes, car le processus traditionnel à la pièce demande de faire appel aux services de différentes personnes pour gérer les nombreux projets.

Le gouvernement a aussi constaté que l'ancienne approche procure moins d'économie d'énergie.

## Qu'arrive-t-il si notre coopérative n'économise pas autant que ce que l'on avait affirmé?

La plupart des ESÉ souscrivent une assurance d'exécution. L'ESÉ signera avec vous un contrat de performance d'économies d'énergie qui définit la part de vos économies d'énergie et d'eau à laquelle elle peut prétendre en fonction de la réduction de votre consommation d'énergie plutôt que de vos factures. Si l'ESÉ n'est pas capable de se repayer complètement, elle se tournera vers sa compagnie d'assurance pour payer la différence.

## Si nous décidons de nous engager dans le processus, comment trouvons-nous une ESÉ?

L'Agence a fait une demande de qualification des fournisseurs pour trouver les ESÉ qui sont prêtes à travailler avec des coopératives d'habitation. Votre gestionnaire de relations peut vous envoyer la liste des entreprises qualifiées et intéressées. Au moment de choisir l'ESÉ pour votre coopérative, vous pouvez discuter avec nous des choix possibles.

Certaines fédérations travaillent également avec des ESÉ et peuvent faire des recommandations à leurs membres. Peu importe votre région, votre coopérative devrait avoir accès à au moins une ESÉ qui peut vous aider à améliorer l'efficacité de vos bâtiments.

## Avons-nous quelque chose à faire avant la mise en branle du projet?

Votre coopérative devra procéder à une vérification de l'efficacité énergétique, qui sera gérée et organisée par l'ESÉ. La vérification de l'efficacité énergétique permettra de savoir combien d'énergie et d'eau est utilisée actuellement et quelles économies sont possibles. Cette vérification comprend une inspection de la propriété et de tous les éléments liés à l'eau, à l'éclairage, au chauffage et, pour certaines coopératives, au refroidissement. La vérification comprendra des renseignements sur le coût des améliorations de même que sur le délai de récupération envisageable pour chacune.

L'ESÉ recommandera un vérificateur de l'efficacité énergétique en particulier ou fournira à votre coopérative une liste de vérificateurs indépendants travaillant dans votre région et jouissant d'une bonne réputation. Les coûts de vérification de l'efficacité énergétique peuvent être remboursés en partie grâce à des programmes gouvernementaux dans certaines régions du pays. Vous pouvez également payer le coût en entier ou en partie grâce à votre réserve de remplacement des immobilisations.



---

## Le projet peut-il démarrer dès que la vérification de l'efficacité énergétique est terminée?

En se fondant sur la vérification, l'ESÉ formulera un certain nombre de recommandations sur les améliorations possibles. Votre coopérative devra décider du nombre de travaux qu'elle veut entreprendre.

## Quels types de projets les ESÉ recommandent-elles généralement?

Étant donné que les ESÉ préfèrent les ensembles de projets plus importants, elles encouragent les clients à entreprendre une vaste gamme d'améliorations en même temps. Pour certaines, le délai de récupération sera court. D'autres prendront plus de temps avant d'en voir le rendement. Il est généralement logique pour une coopérative d'entreprendre autant de travaux que possible.

## Comment déterminer quelles recommandations des ESÉ à mettre en œuvre?

Vous prendrez une décision éclairée pour votre coopérative en comparant chacune des recommandations de l'ESÉ avec des normes éprouvées. Voici quelques suggestions :

1. Déterminez un délai moyen de récupération pour l'ensemble des recommandations. Il devrait être d'environ sept ans et demi, et tous les éléments devraient avoir été récupérés après dix ans.
2. Déterminez les travaux qui pourraient faire l'objet d'une subvention. La proposition de l'ESÉ devrait le mentionner.
3. Assurez-vous que la proposition de l'ESÉ commence par les modernisations les plus rapides et les plus

faciles, comme le remplacement des luminaires et des toilettes.

4. Assurez-vous que la proposition comprend des éléments plus complexes et plus coûteux dont les bénéfices sont à plus long terme, par exemple le remplacement des fenêtres ou des chaudières.
5. La proposition de l'ESÉ utilisera certaines hypothèses à propos de l'augmentation des coûts de l'énergie au fil du temps. Si vous ne savez pas si ces hypothèses sont fiables, consultez votre gestionnaire des relations. Si l'ESÉ a été trop optimiste à cet égard votre coopérative sera déçue par le résultat.
6. Demandez si l'ESÉ propose l'utilisation d'éléments de qualité. Un tel projet représente une occasion précieuse d'améliorer votre propriété. Ne la gâchez pas avec de fausses économies.

La plupart des coopératives auront de la difficulté à mesurer la proposition de l'ESÉ par rapport à ces normes. Envisagez l'embauche d'un consultant indépendant avant de consentir à quoi que ce soit.

## Où peut-on trouver un consultant indépendant?

Plusieurs coopératives entretiennent déjà des liens avec une société d'ingénierie ou des experts en bâtiment qui disposent de l'expertise technique dont vous avez besoin. Vous pouvez aussi demander des recommandations à votre gestionnaire des relations ou à votre fédération.

## Tout cela semble très coûteux. Ne devrions-nous pas être préoccupés par le coût total d'un tel projet?

Vous devrez vous assurer que le coût de l'ensemble du projet est raisonnable par rapport à la valeur de votre propriété ainsi qu'à l'importance du prêt hypothécaire restant ou de toutes autres dettes. Votre gestionnaire des relations peut vous aider à prendre cette décision.



---

S'en tenir au délai de récupération mentionné plus haut est très important. Vous devez insister sur le fait que l'ensemble des projets comprenne certains éléments qui seront récupérés en quelques années seulement.

Ne soyez cependant pas trop conservateur quant aux éléments du bâtiment que vous acceptez d'améliorer. Gardez à l'esprit que les projets financés par des ESÉ devront être d'une certaine envergure; nous parlons ici d'un coût minimal pouvant varier entre 300 000 \$ et 1 M\$. Autrement, l'entreprise ne voudra peut-être pas faire affaire avec vous.

## **Une autorisation particulière est-elle nécessaire avant d'entreprendre notre projet?**

La plupart du temps, oui. Il est important de maintenir la SCHL et tous les autres prêteurs informés de vos plans. En restant en contact avec l'Agence, vous pouvez vous éviter un retard inattendu ou même un refus. Discutez de votre plan avec votre gestionnaire des relations avant de le finaliser.

## **Une fois l'autorisation accordée, peut-on signer un contrat avec une ESÉ?**

Avant de signer, vérifiez auprès de votre avocat et de la SCHL ou de votre prêteur hypothécaire si les modalités du contrat standard de l'ESÉ sont acceptables.

## **L'ESÉ choisit-elle elle-même les ouvriers et les fournisseurs qui effectueront les travaux?**

Oui. L'ESÉ aura une liste des fournisseurs et des installateurs pré approuvés qu'elle considère comme étant fiables.

## **Une fois toutes les décisions prises, pouvons-nous simplement laisser l'ESÉ effectuer les travaux?**

Votre coopérative partage la responsabilité de s'assurer que le projet est une réussite.

Un représentant de la coopérative aura pour responsabilité

- de s'assurer que le projet va de l'avant;
- d'avertir les membres de tous les inconvénients que le projet entraînera;
- de donner accès au bâtiment, aux unités occupées par les membres, aux aires dont l'accès est contrôlé, comme le local électrique, et de remettre des préavis d'entrée, comme il est exigé dans les règlements de votre coopérative;
- de s'assurer une bonne tenue de dossiers afin
  - d'établir l'historique complet des travaux, et
  - de consigner tous les travaux effectués.

Tout ce travail requiert une personne fiable afin de surveiller le projet, au nom de la coopérative, et de rester en contact avec les membres. Une personne, peut-être le gestionnaire de votre coopérative, doit faire le lien entre le projet et la coopérative. Peu importe la personne que la coopérative embauchera ou nommera, le conseil devra être conscient que le projet lui demandera beaucoup de son temps.

## **Les membres peuvent-ils continuer à vivre dans la coopérative pendant les travaux?**

Oui. Selon la nature des travaux, certaines perturbations pourraient survenir, mais les ESÉ effectuent ce type de projets depuis plus de 30 ans. Elles savent que les entreprises, comme votre coopérative, doivent rester ouvertes pendant les travaux.



---

## Comment peut-on savoir si un projet est une réussite?

Votre contrat avec l'ESÉ doit faire référence à une norme de mesure internationale appelée « PIMVR ». Cette norme a été élaborée pour vérifier les gains financiers provenant de l'économie d'énergie. L'ESÉ établira un système solide qui utilise cette norme pour faire le suivi de la consommation d'énergie et d'eau à la suite de la réalisation du projet.

## Pouvons-nous vraiment nous attendre à des économies, une fois que tous les travaux auront été payés?

Si vous comparez les économies d'énergie des grands projets avec le rendement de divers investissements financiers, l'expérience démontre que les projets énergétiques sont gagnants. Cependant, les coûts des services publics augmentent. Après un projet majeur, vous constaterez peut-être que, par rapport aux années précédentes, vos factures de services publics sont plus élevées plutôt que moins élevées, même si votre coopérative consomme moins d'énergie.

Nous vous suggérons de vérifier votre rapport de performance annuel pour voir comment vos coûts énergétiques se comparent à ceux de vos pairs. (Ou allez à Coup de Circuit, où vous avez plus de choix avec des comparaisons.) Si vos coûts énergétiques sont comparativement plus bas, vous saurez que votre coopérative a bénéficié du projet.



**DERNIÈRE MISE À JOUR JUILLET 2022**

