



Démystifier le **financement** pour les projets d'efficacité et de décarbonation dans le bâtiment

9 décembre 2025, Montréal





ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE



ANALYSE + STRATÉGIE



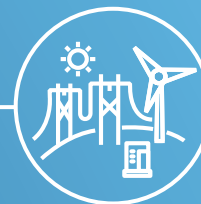
BÂTIMENTS



MOBILITÉ



INDUSTRIE



ÉNERGIE



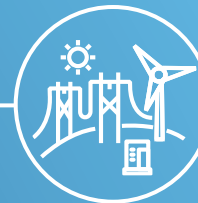
21 ans



65⁺ professionnel·le·s
dévoué·e·s



1000⁺ projets dans
35 provinces et états





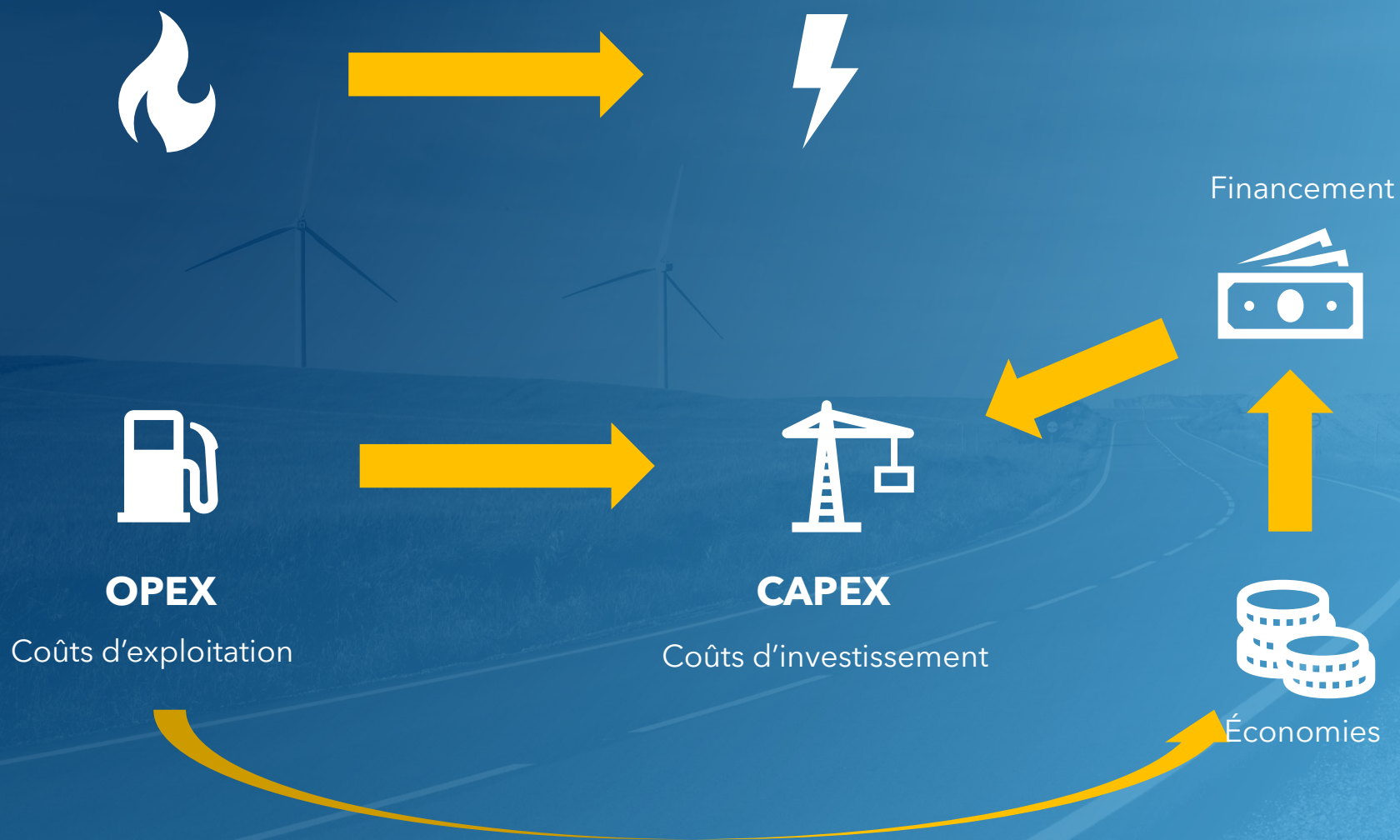
Agenda en trois temps

- 1. Pourquoi le financement?**
- 2. Qu'est-ce qui existe au Québec**
- 3. Qu'est-ce qui n'existe pas**

La transition énergétique... est une transition de coûts

Les subventions ne sont pas *suffisantes* - ni toujours *nécessaires*

Résoudre l'enjeu du *financement*, c'est résoudre l'enjeu de la *transition*



Le financement traditionnel peut être **cher**

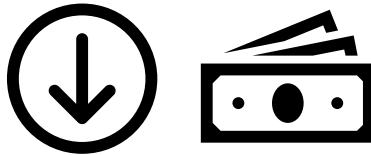
... et l'impact sur la rentabilité peut être **massif**

Source:
Regulatory
Assistance
Project

Deux solutions pour rendre le capital plus abordable



Directe

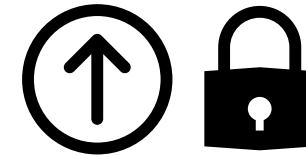


Réduire le taux **d'intérêt** en le **subventionnant**



Disponible au Québec
pour EE et décarb.

Indirecte

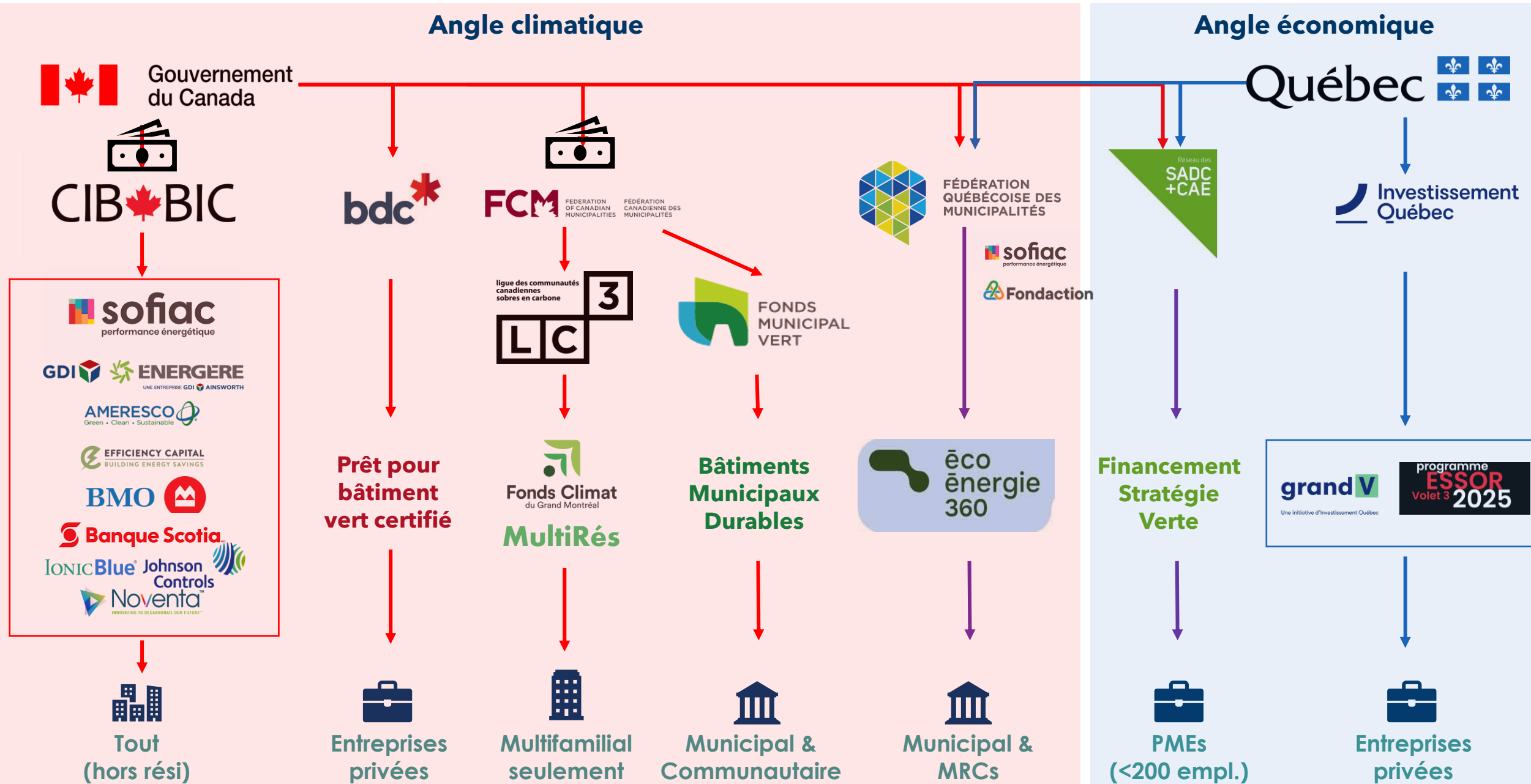


Augmenter la **sécurité** du prêt à travers
un mécanisme de **remboursement**



Peu disponible au Québec
pour EE et décarb.

Sources de financement pour l'EE disponibles au Québec

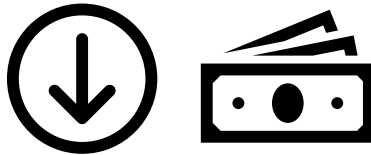


Détails sur les programmes

Source	Programme	Bâtiments	Mesures	Montant/prêt	Notes
Banque d'Infrastructure du Canada (BIC)	Grands projets via ESE (Sofiac , Ameresco , etc.)	Min. >1\$M dépenses en énergie / an, existants	Décarbonation oblig. (-30% GES par projet)	Variable (gros)	Possibilité de clé-en-main, sans mise de fond
	Petits-moyens projets via banques (BMO , Scotia)	Petits et moyens existants (hors rési)	Décarbonation oblig. (-30% GES par projet)	Variable (petit-moyen)	Pas d'accompagnement, certification requise (IREE)
Banque de Développement du Canada (BDC)	Prêt pour bâtiment vert certifié	Entreprises canadiennes, bâtiment neuf ou existant	EE et/ou décarbonation (selon certification)	Variable (toute taille)	Doit mener à certification (LEED, BOMA, ou autre)
Fond Climat du Grand Montréal (FCGM) , avec Efficiency Capital	MultiRés	Multirésidentiels existants chauffés au mazout ou gaz dans le Grand Montréal	Décarbonation oblig. (-30% GES par projet)	Variable (petit-moyen)	Combinable avec APH select de la SCHL
Fédération Canadienne des Municipalités (FCM) - Fond Municipal Vert (FMV)	Bâtiments municipaux durables	Municipal et communautaire, neuf ou existant	EE et/ou décarbonation	Max. 10\$M, max 80%	Peut inclure max 20% subventions
	Transformation locale vers carboneutralité	Municipal, neuf ou existant	EE et/ou décarbonation (doit être innovant)	Max. 10\$M, max 80%	Peut inclure max 20% subventions
Fédération Québécoise des Municipalités (FQM) , avec Fondation, SOFIAC	ÉcoÉnergie 360	Municipal et MRCs, bâtiment existant	EE et/ou décarbonation	Variable (toute taille)	Possibilité de clé-en-main, sans mise de fond
Réseau des Sociétés d'aide au développement des collectivités (SADC) et des Centres d'aide aux entreprises (CAE)	Financement Stratégie Verte	PME < 200 employés, bâtiment existant	EE et/ou décarbonation	Max. 50\$k	Accompagnement partiel
Investissement Québec (IQ)	Grand V	Entreprises québécoises, bâtiment existant ou neuf	EE et/ou décarbonation (si améliore productivité)	Min. 250\$k	100hrs d'accompagnement
	Essor (volet 3)	Entreprises québécoises (sauf secteurs exclus), bâtiment existant ou neuf	EE et/ou décarbonation	Min. 100\$k	Secteurs exclus: mines, immobilier, finance, institutionnel et public

Deux solutions pour rendre le capital plus abordable

Directe

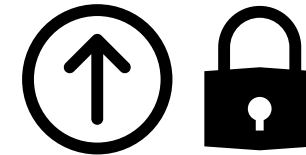


Réduire le taux **d'intérêt** en le **subventionnant**



Disponible au Québec
pour EE et décarb.

Indirecte



Augmenter la **sécurité** du prêt à travers
un mécanisme de **remboursement**



Peu disponible au Québec
pour EE et décarb.

Ce qui manque au Québec

D'autres juridictions ont créé des **mécanismes de remboursement** permettant de lier le prêt pour décarbonation / EE à un **mécanisme de remboursement** existant.

Ce dernier permet de **sécuriser** le prêt, **réduire** le risque, **réduire** les taux d'intérêts, et permettre des périodes de remboursement plus **longues**

Les deux mécanismes les plus connus

- Prêt rattaché à **l'impôt foncier** (« PACE »)

- Prêt rattaché à la **facture d'énergie**

Bref aperçu du financement de type « PACE »

Le financement PACE est remboursé via une « charge spéciale » ajoutée à la facture d'impôt foncier.

Prêt lié à

Transférable
à la vente

Hors bilan

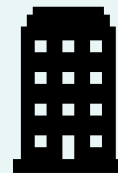
Prêt
prioritaire

Consentement du
prêteur hypothécaire
requis

**Prêt conventionnel
pour EE/décarb.**



**Financement
de type
C-PACE
lié au bâtiment**



✓
Permet des
longues
périodes de
remboursement

✓
Peut permettre
un effet de
levier plus
important

*l'applicabilité peut
varier

✓
Réduit le risque
de non-
remboursement
et aide à obtenir
des taux
d'intérêt bas

✓
Étape de plus



Le grand intérêt de programmes de type « PACE »?

Pas besoin de subventionner les taux d'intérêts avec des fonds publics – la seule existence d'un mécanisme de remboursement sécurisé permet d'obtenir des conditions de financement plus avantageuses, même à partir de fonds privés.

Cependant, la réglementation actuelle ne permet pas ce type de programme au Québec.

Le C-PACE très établi aux États-Unis, présent autre part au Canada



Plus de 2\$ milliards depuis 2009



> 2500 projets - 1 défaut de paiement



R-PACE à Toronto, Halifax, Ottawa, +++

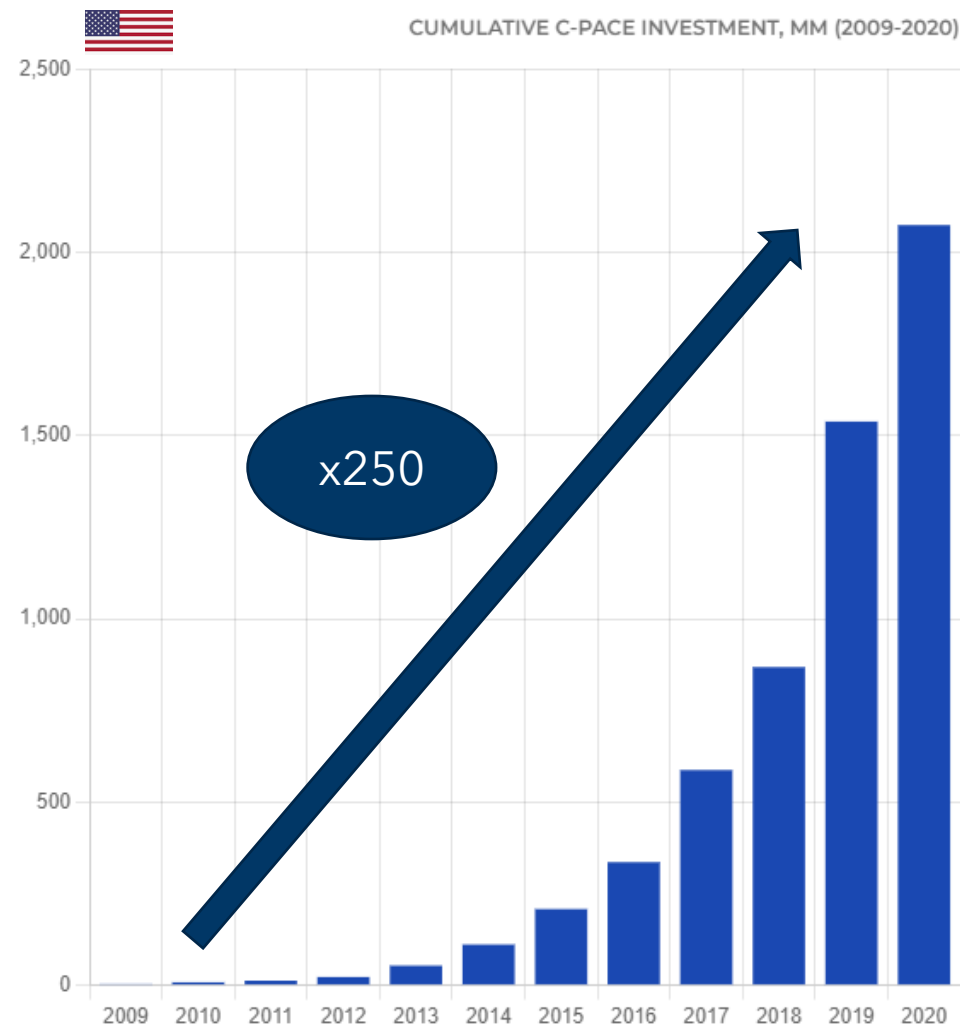


C-PACE en Alberta et à Toronto

À quoi ressemble les projets typiques C-PACE aux États-Unis?



- **50% efficacité énergétique**, 23% énergie renouvelable, 22% mix, 7% résilience
- **84% bâtiments existants**, 16% nouveaux bâtiments
- **Surtout hôtels, bureaux, commerces**, aussi industriel, OBNLs, multirés., etc.
- **50% des projets entre 500k et 5\$M (USD)**, 30% > 5\$M, 20% < 500k.



*C-PACE = Commercial Property-Assessed Clean Energy (C-PACE) = Investissements en énergie propre sécurisés sur le bâtiment. Sources des chiffres: <https://www.pacenation.org/pace-market-data/>, 2009-2020, données de défaut de paiement de <https://www.energy.gov/sites/prod/files/2019/06/f64/CPACE-Special-Assessment-final.pdf>, 2008-2019.



Conclusion en trois temps

- 1. Pas de transition sans financement**
- 2. Au Québec, les options sont nombreuses, mais éparpillées...**
- 3. ... et malgré cela, il en manque**

Contact



Lorenzo Daieff

Consultant Exécutif

lorenzo.daieff@dunsky.com

514.504.9030 ext. 4254