

PROJET DE RÉNOVATION DE WOODGREEN TORONTO (ONTARIO)

Efficiency Capital réalise le premier projet d'efficacité énergétique certifié IREE au Canada pour les bâtiments de logements communautaires de WoodGreen

Le projet de rénovation écoénergétique majeure de plusieurs bâtiments de logements communautaires de WoodGreen est le premier au Canada à obtenir la certification Investor Ready Energy Efficiency (IREE) reconnue partout dans le monde et basée sur le cadre de l'Investor Confidence Project (ICP). Ce cadre donne aux bailleurs de fonds l'assurance que les projets de rénovation ont été soumis à une méthode d'analyse normalisée qui offre le meilleur projet de sa catégorie, certifié par une tierce partie indépendante.

Démontrer que les projets d'efficacité énergétique satisfont aux exigences de certification de l'ICP, c'est reconnaître le leadership en matière de développement de projets et de mise en œuvre de pratiques exemplaires et donner l'assurance que les projets ont pris les mesures voulues pour réaliser les économies prévues.

WoodGreen Community Services est une organisation de services sociaux à but non lucratif qui exerce ses activités dans la ville de Toronto. Elle apporte un soutien au logement à plus de 37 000 personnes réparties sur 12 emplacements distincts. Alors que les villes s'efforcent d'améliorer l'accessibilité des logements et de réduire les émissions des bâtiments, le renouvellement et le remplacement des infrastructures dans le secteur des logements multifamiliaux à but non lucratif comme celui dans lequel évolue WoodGreen représente une excellente occasion de réduire la consommation et les coûts énergétiques. Pour tirer parti de ces possibilités, les fournisseurs de logements établissent des partenariats avec le secteur privé de manière innovante, ce qui contribue à accroître l'activité de rénovation qui est essentielle pour atteindre les objectifs globaux d'atténuation du climat et d'abordabilité.

« GBCI Canada et le CBDCa félicitent Efficiency Capital pour avoir obtenu la première certification de l'Investor Ready Energy Efficiency (IREE) au Canada. Grâce à une certification comme celle de l'IREE, les projets peuvent plus facilement débloquer les fonds nécessaires pour accélérer la mise en œuvre de rénovations de grande qualité. Ce projet montre que les améliorations écoénergétiques dans les bâtiments résidentiels, y compris les logements à but non lucratif, peuvent jouer un rôle clé pour aider le Canada à atteindre ses objectifs d'atténuation du changement climatique. »

Thomas Mueller

Président et chef de la direction, CBDCa et GBCI Canada

Le projet de WoodGreen a porté sur sept emplacements. On s'attend à ce que les mesures d'efficacité énergétique prévues donnent les résultats suivants :



Économies annuelles de plus de 141 000 \$ (17 %) sur les coûts des services publics.



Réduction de la consommation d'énergie de plus de 1,7 gigawattheures (suffisamment d'énergie pour alimenter plus de 50 résidences unifamiliales pendant un an en Ontario)



Réduction de 250 tonnes d'éq. CO2 d'émissions annuelles (14 %)



Économies garanties pour les 10 premières années du projet.

Promoteur et bailleur de fonds



Ingénieur de projet principal



Entrepreneur

Baldwin & McCaul Inc.

Logements communautaires WoodGreen Toronto (Ontario)

Développement et réalisation du projet par Efficiency Capital

Efficiency Capital offre des économies d'énergie à travers un éventail de solutions d'investissement uniques basées sur la performance. Ses solutions améliorent la performance énergétique et environnementale des bâtiments et sont sans aucun coût initial pour les propriétaires. Efficiency Capital s'associe aux propriétaires d'immeubles pour financer, développer et gérer des améliorations durables qui garantissent une réduction des coûts, une diminution de l'empreinte carbone et une augmentation de la valeur des actifs.

Le premier projet certifié IREE au Canada a satisfait ou dépassé les exigences du cadre de l'ICP. Ce résultat remarquable illustre le leadership d'Efficiency Capital dans la normalisation des améliorations écoénergétiques des bâtiments et l'accélération du développement de l'économie de la rénovation au Canada. Le modèle unique d'Efficiency Capital en matière d'investissement, de développement stratégique et de gestion de projets utilise l'ICP comme un mécanisme qui facilite la transformation du marché en accordant la priorité aux rénovations écoénergétiques des bâtiments – ce qui est à l'avantage des propriétaires des bâtiments et de leurs communautés.

Pour établir l'analyse de rentabilité de la rénovation du portefeuille de bâtiments de WoodGreen, Efficiency Capital a combiné une analyse énergétique technique détaillée avec des questions de santé et de confort des occupants, ainsi qu'avec des options de gestion des immeubles et de fonds de réserve. Le projet de rénovation qui en a découlé permettra de réduire la consommation des ressources et les émissions de GES tout en affichant un rendement financier de premier ordre pour les occupants et les gestionnaires.

Mesures d'efficacité énergétique à mettre en œuvre aux divers emplacements :



Nouvelles chaudières à haut rendement et installations et améliorations de refroidisseurs à air



Amélioration de l'étanchéité à l'air



Mise à niveau des systèmes d'automatisation des bâtiments



Améliorations des systèmes de pompe et de chauffage



Remplacement des appareils qui consomment de l'eau



Amélioration de l'éclairage

Les exigences d'Efficiency Capital en matière de mise en service détaillée, de mise en œuvre, de suivi, de mesure et de vérification détaillées des performances du projet ont été déterminants à la réussite du projet. Ces mesures permettront de transformer le parc immobilier vieillissant de WoodGreen tout en améliorant la sécurité et le confort des locataires.

L'approche d'Efficiency Capital au développement de projet, à l'engagement des parties prenantes et aux modes de réalisation des projets offre une feuille de route pour atteindre les plus hauts niveaux d'activité en rénovation et en renouvellement des infrastructures à la grandeur du Canada.

L'approche unique d'Efficiency Capital, de WoodGreen et de la ville de Toronto par rapport au financement

Tirant parti de son financement de l'Energy Savings Performance Agreement™ (ESPA), Efficiency Capital a développé et financé le projet WoodGreen dans une optique de performance et d'optimisation à long terme. Sa stratégie d'investissement et de financement a aidé WoodGreen à utiliser un fonds de réserve de 1,3 million \$ pour un projet de rénovation de 3,4 millions \$ qui devrait permettre d'économiser plus de 5,7 millions \$ sur les coûts des services publics pendant la durée de vie utile de l'équipement, des économies qui serviront à financer le projet pendant cette période.

En plus de permettre de telles économies, les rénovations prolongent la durée de vie des bâtiments et améliorent leur performance et le confort des locataires, tout en diminuant les contributions mensuelles aux réserves de capital. Le projet d'efficacité énergétique améliorera le plan d'immobilisations à long terme de WoodGreen en évitant les coûts d'investissement futurs. L'effet net est un montant de 6,1 millions \$ qui s'ajoute à ses réserves.

Au sujet de l'ICP et de l'IREE

La réalisation de projets visant à réduire la consommation d'énergie des bâtiments offre l'une des voies les plus abordables pour réduire les émissions nationales de gaz à effet de serre (GES). Ces projets offrent également le plus grand potentiel d'économies d'énergie et pourraient ouvrir des opportunités économiques de milliards de dollars. Toutefois, pour diverses raisons, dont les besoins relativement importants en fonds d'investissement, la capacité globale du marché de la rénovation et un manque de normalisation de l'industrie, ces opportunités ne se concrétisent pas et des obstacles du marché entravent le développement et la mise en œuvre des projets.

Dans une volonté de lever certains de ces obstacles et de soutenir davantage de rénovations écoénergétiques, le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBCDCa) et Green Business Certification Inc. Canada (GBCI Canada) ont lancé le cadre de l'Investor Confidence Project (ICP) et la certification Investor Ready Energy Efficiency (IREE) au Canada.

Les projets qui obtiennent la certification IREE font l'objet d'un examen de diligence raisonnable par une tierce partie indépendante dans cinq domaines clés du développement et de la mise en œuvre des projets, comme illustré ci-dessous. La certification IREE soutient et reconnaît les projets qui suivent les meilleures pratiques, contribue à augmenter la fiabilité des économies prévues et fournit une plus grande assurance de projet à toutes les parties prenantes. Par la réduction des risques d'investissement et une plus grande normalisation, le cadre de l'ICP et sa certification IREE s'efforcent de développer une économie de la rénovation efficace et vigoureuse au Canada.



« Nous suivons une norme très rigoureuse de développement et de vérification des projets pour satisfaire nos bailleurs de fonds. Nous devons pouvoir compter sur de nouvelles sources de capitaux dans le secteur si nous voulons atteindre nos objectifs climatiques. Avec la certification IREE, nous fournissons un mécanisme normalisé qui permet à un plus grand nombre d'investisseurs traditionnels de participer. Les outils de certification de ce type sont essentiels pour réduire le risque et la diligence requise pour la mise en commun et le financement des rénovations écoénergétiques à grande échelle. »

Matt Zipchen
Président,
Efficiency Capital

