

INITIATIVE DES
INNOVATEURS ÉNERGÉTIQUES



**INVESTISSEMENT EN
GESTION DE L'ÉNERGIE**

**une amélioration des résultats
nets pour les propriétaires-baillleurs
et les locataires**



Resources naturelles
Canada

Office de l'efficacité
énergétique

Natural Resources
Canada

Office of Energy
Efficiency

Canada



Office de l'efficacité énergétique
Office of Energy Efficiency

Engager les Canadiens sur la voie de l'efficacité
énergétique à la maison, au travail et sur la route



Imprimé sur
du papier recycle

N° de cat. : M27-01-1123F

© Sa Majesté la Reine du Chef du Canada, 1999

INTRODUCTION

On estime que la superficie commerciale totale louée au Canada atteint plus de 450 millions de mètres carrés (4,8 milliards de pieds carrés). Les caractéristiques du marché de la location d'espace à bureaux et de points de vente peuvent faire de l'investissement en gestion de l'énergie un défi considérable.

Le total des coûts de l'énergie de fonctionnement au Canada de la propriété commerciale louée atteint environ six milliards de dollars par an. Plusieurs propriétaires de bâtiments ont reconnu la valeur de réduire les coûts de l'énergie et ont déjà réalisé d'importants investissements en ce sens. De tels investissements peuvent créer une situation où tous sont gagnants, les propriétaires-bailleurs ainsi que les locataires, et il existe toujours d'excellentes occasions dans ce marché pour économiser encore plus.

INSTALLATIONS LOUÉES : COÛTS ET OBLIGATIONS

Dans la propriété louée ou les immeubles à revenu, un propriétaire et un locataire signent un bail qui oblige chacune des parties à respecter certaines obligations. Certaines conditions du bail obligent le propriétaire à fournir une gamme de services, y compris les services publics, le nettoyage et l'entretien pour l'espace loué et toutes les zones communes.

Les baux se divisent essentiellement en trois types :

- le bail brut - le locataire paie un taux fixe pour l'espace quel que soit le coût de fonctionnement et d'entretien du bâtiment;
- année de base fixe (loyer brut avec augmentations) - le locataire paie des augmentations des coûts de fonctionnement et des taxes par rapport à ceux établis pour l'année de base;
- le bail net - le locataire paie tous les coûts encourus.

Le présent guide porte principalement sur le bail net, car c'est le plus souvent utilisé dans les marchés canadiens des locaux à bureaux et des points de vente.

Dans un bail net, le locataire doit payer tous les coûts de fonctionnement qui comprennent habituellement les services publics, l'entretien et les réparations, les taxes, l'assurance et une part proportionnelle des dépenses pour les installations communes. Les coûts de l'énergie sont généralement déterminés selon une formule décrite dans le bail ou en installant un compteur de l'énergie consommée dans le local loué par le locataire.

Le revenu du propriétaire provient de deux sources : le loyer de base ou le loyer net et ce que l'on décrit comme étant le « loyer additionnel ».


Le propriétaire appelle la combinaison de ces deux sources de revenu loyer total ou « tout compris »; le locataire appelle ces sources de revenu pour le propriétaire coûts d'occupation totaux ou « tout compris ».

Les investissements en gestion de l'énergie peuvent se faire dans les systèmes électriques, les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation de l'air fournis à tous les occupants du bâtiment ou utilisés par eux. Les coûts de fonctionnement et d'entretien pour les installations communes sont souvent décrits comme les frais d'entretien des zones communes ou comme des coûts et taxes de fonctionnement.

POURQUOI INVESTIR EN GESTION DE L'ÉNERGIE?

Investir en gestion de l'énergie améliore le résultat final. Tout investissement dans un bâtiment doit maintenir la valeur actuelle de la propriété, qui autrement pourrait être réduite, ou devrait produire une valeur, un revenu et un profit additionnels. L'objectif est de convertir, dans un délai acceptable, l'investissement en gestion de l'énergie et (ou) la réduction du coût de fonctionnement pour le locataire en augmentation du revenu net d'exploitation (RNE).

Au Canada, la valeur des installations louées est généralement déterminée en utilisant une méthode basée sur le revenu. La valeur de la propriété est calculée en utilisant une formule qui divise le RNE prévu par le taux actuel de capitalisation. Tout changement qui produit des revenus plus élevés ou des dépenses plus faibles affecte positivement le RNE de la propriété, en en augmentant ainsi la valeur.



Lorsque les conditions du marché sont favorables aux vendeurs ou aux propriétaires-bailleurs, les propriétaires immobiliers ont tendance à augmenter les loyers afin d'augmenter leur revenu. Cela a mené à la perception que, dans un bail net, la gestion de l'énergie n'est pas une priorité puisque le propriétaire peut transférer le coût de l'énergie aux locataires, quelle que soit l'ampleur de l'augmentation de ces coûts.

Dans des conditions de marché favorables aux acheteurs ou aux locataires, les locataires exigent de l'espace locatif concurrentiel et tiennent compte d'autres facteurs tels que les coûts de l'énergie et du fonctionnement, le confort, l'ambiance et la qualité de l'air intérieur. Dans un tel marché, les locataires sont en position de concentrer leur intérêt sur des coûts d'occupation totaux ou « tout compris », qui encouragent les propriétaires à percevoir la gestion de l'énergie comme une façon de retenir ou d'attirer des locataires.

Si on adopte la gestion de l'énergie, le propriétaire peut retenir des locataires « à risque » ou enlever des locataires à ses concurrents, peut-être à un loyer de base accru parce que les coûts d'occupation totaux du propriétaire sont égaux ou meilleurs que ceux de la concurrence. D'une manière ou d'une autre, le RNE s'améliore et la valeur de la propriété est maintenue ou accrue.

Si la gestion de l'énergie n'est pas adoptée, le propriétaire pourrait perdre des locataires à ses concurrents dont les coûts d'occupation totaux seront moins élevés. Par ailleurs, le propriétaire pourrait être forcé de baisser son loyer de base pour conserver ses locataires et, dans un cas comme dans l'autre, le RNE diminue et la valeur de la propriété est réduite.

Une des premières préoccupations lorsqu'on envisage investir en gestion de l'énergie est de savoir quels coûts peuvent être recouverts sur la durée de vie des baux. La réponse se trouve dans l'équilibre entre l'allocation du coût de l'investissement en gestion de l'énergie et le maintien des économies dans les coûts de fonctionnement.

RECOUVREMENT DE L'INVESTISSEMENT EN CAPITAL PAR DES DISPOSITIONS DANS LES BAUX

L'approche la plus répandue pour le recouvrement du capital, lorsque des baux nets sont en vigueur, est d'amortir l'investissement et de refiler le montant aux locataires comme coût de fonctionnement. La meilleure façon est d'inclure des dispositions à cet effet dans les baux.

Dans un bail net, le coût total d'occupation comprend généralement le loyer de base et des coûts additionnels pour l'espace loué et les installations communes. Étant donné que le loyer de base est fixe pour la période de location, le propriétaire doit imputer le coût amorti de l'investissement en gestion de l'énergie à la composante « coûts additionnels » du loyer. L'examen des conditions et des dispositions du bail existant déterminera si le recouvrement de l'investissement en gestion de l'énergie est possible au cours de la durée du bail actuel.

Les « coûts additionnels » comprennent normalement les dépenses liées à la consommation d'énergie, à l'entretien, aux services fournis et aux taxes (immobilières et commerciales) et ils augmenteront si ces dépenses augmentent.

Le calendrier du recouvrement par le propriétaire de son investissement en gestion de l'énergie et de

tout rendement sur l'investissement prévu tiendra compte de trois sources de revenu :

- l'imputation aux « coûts additionnels » du coût d'installation de la gestion de l'énergie (ce qui peut ne pas être raisonnable si le coût est élevé), ou le coût amorti de l'investissement en gestion de l'énergie (ce qui peut ne pas être possible si le bail ne permet pas l'imputation de tels frais);
- les économies de gestion de l'énergie, c'est-à-dire la différence entre la portion des « coûts additionnels » imputés au locataire et ce que le propriétaire doit réellement payer comme coûts d'énergie après l'entrée en vigueur de l'investissement de la gestion de l'énergie;
- le loyer net accru au renouvellement du bail ou aux nouveaux locataires pour recouvrir le coût d'investissement sur une période raisonnable.

Lorsque le propriétaire a déterminé comment recouvrir les coûts de gestion de l'énergie, il pourra être nécessaire de négocier des économies partagées avec les locataires.

En supposant que leurs coûts d'occupation n'augmentent pas, la réaction des locataires aux investissements en gestion de l'énergie devrait être positive. Compenser les coûts de fonctionnement accru en réduisant les coûts de l'énergie de fonctionnement devrait satisfaire les locataires étant donné l'amélioration du confort, de l'ambiance, de la qualité de l'air intérieur de la propriété et des autres bénéfices. Les locataires s'attendent aussi à profiter des coûts réduits de fonctionnement du propriétaire après que celui-ci aura recouvert son investissement en gestion de l'énergie.


OPTIONS DE GESTION DE L'ÉNERGIE ET DE RECOUVREMENT DES COÛTS DANS LES BAUX EXISTANTS

Lorsqu'un bail net ne contient aucune disposition facilitant l'investissement en gestion de l'énergie en imputant les coûts additionnels aux locataires, le propriétaire peut négocier de telles dispositions avec le locataire ou les ajouter au moment de renouveler le bail. Si le bail contient déjà des dispositions sur l'investissement en gestion de l'énergie, le propriétaire-bailleur devrait informer les locataires qu'un tel investissement a été entrepris. Il est recommandable et pourrait être nécessaire en vertu du bail de partager les économies des coûts d'énergie avec les locataires.

Les propriétaires pourraient décider de ne pas recouvrir les investissements en gestion améliorée de l'énergie par l'entremise des coûts de fonctionnement, mais plutôt d'absorber ces coûts afin de conserver ou d'attirer des locataires en maintenant un prix concurrentiel pour l'espace. En général, les investissements en gestion de l'énergie sont attrayants pour les locataires à long terme.

Les baux nets devraient permettre le recouvrement des investissements dans les situations où les propriétaires immobiliers doivent améliorer la performance de leur bâtiment pour se conformer aux codes.

Dans un bail brut, le propriétaire, après avoir tenu compte de la durée du bail et des détails de financement, etc., sera encouragé à entreprendre un investissement en gestion de l'énergie lorsque son coût est compensé par des économies au cours d'une période acceptable.



Dans un bail à année de base fixe, le propriétaire peut être en mesure d'imputer le coût de l'investissement en gestion de l'énergie, tel que décrit ci-dessus, ou peut négocier un accord de partage du coût avec le locataire.

Dans la plupart des cas, à la fin de la durée du bail, le propriétaire aura augmenté l'efficacité énergétique de la propriété et accru sa compétitivité dans le marché. De plus, la propriété peut permettre l'obtention d'un loyer de base accru à cause de ces coûts de fonctionnement qui pourraient être moins élevés que ceux des bâtiments de la concurrence.

INTRODUCTION DANS LES BAUX DE CLAUSES POUR FACILITER L'INVESTISSEMENT EN GESTION DE L'ÉNERGIE

En ce qui concerne les baux nets, les pratiques actuelles sont de prévoir des clauses sur l'investissement en gestion de l'énergie qui portent sur les services publics et la prestation de services par le propriétaire. Des clauses nouvelles ou adaptées ou une nouvelle interprétation du libellé de clauses existantes dans les baux, doivent aussi être utilisées pour effectuer un investissement en gestion de l'énergie. Normalement, ce genre de bail confère la responsabilité et le pouvoir discrétionnaire aux propriétaires et prévoient des mécanismes de recouvrement des coûts. Les clauses sont souvent générales et permettent une grande marge de manoeuvre au propriétaire, lui permettant de réagir par des initiatives précises de gestion de l'énergie.

Services publics

Normalement, un bail net spécifie les responsabilités des locataires qui doivent payer pour les services publics. Des responsabilités additionnelles peuvent

être ajoutées, telles que permettre aux propriétaires-bailleurs d'installer un sous-compteur pour les installations louées. Par exemple, le locataire :

- devra collaborer avec le propriétaire dans toutes les formes de conservation de l'énergie;
- devra se conformer à toutes les lois, règlements et réglementations, etc., portant sur la conservation de l'énergie;
- devra se conformer à toutes les demandes raisonnables du propriétaire concernant la conservation de l'énergie.

Contrôle et prestation de services dans l'installation

Tous les baux nets spécifient la gamme de services fournis par le propriétaire. La plupart des dépenses encourues par le propriétaire dans la prestation de ces services seront incluses dans la section du bail portant sur les « coûts de fonctionnement ». On pourrait ajouter une clause générale ou plus précise qui permettra au propriétaire de mettre en œuvre des mesures de gestion de l'énergie. Par exemple :

Le propriétaire maintiendra ou réparera ou fera maintenir et réparer la structure du bâtiment, y compris, mais sans y être limité, les services publics et l'équipement, les systèmes électriques et mécaniques et les assemblages de murs extérieurs.

Le propriétaire établira de façon générale des clauses qui décrivent en détail la portée de cette responsabilité. Par exemple :

Le propriétaire construira des améliorations dans le bâtiment ou au bâtiment, les zones communes et les installations partagées [...] et construira des installations additionnelles.

Les baux nets les plus récents font en sorte que les propriétaires peuvent amortir les investissements en gestion de l'énergie et refiler cette dépense aux locataires comme coût de fonctionnement. Les baux contiennent généralement une référence permettant à l'investissement d'être amorti au cours de la durée de vie utile de l'équipement en utilisant un calendrier de dépréciation conforme aux principes comptables généralement acceptés. Voici deux exemples de telles dispositions :

L'amortissement du coût d'installation des éléments d'investissement en capital qui servent principalement à réduire les coûts de fonctionnement ou qui pourraient être exigés par le gouvernement.

Le propriétaire aura le droit de répartir raisonnablement et équitablement les coûts qu'il encourt par rapport à ce qui précède ... les coûts amortis de toutes les améliorations découlant d'investissements dans le bâtiment, la machinerie ou l'équipement installé qui est fonctionnel ou qui devient fonctionnel ... et dont l'effet est de réduire les dépenses qui autrement seraient encourues comme coûts de fonctionnement.

Les propriétaires ont l'option de refiler les coûts additionnels de fonctionnement aux locataires, soit au coût réel ou à un niveau égal aux réductions prévues ou démontrées des coûts de fonctionnement.

Dans les cas où l'investissement en gestion de l'énergie comporte le remplacement d'équipement avant la fin de sa durée de vie utile, le propriétaire peut avoir l'option de facturer, comme « coûts additionnels », la portion non amortie de l'équipement ou ajouter la portion non amortie au coût du nouvel équipement et établir un nouveau calendrier d'amortissement.

INTRODUCTION DE CLAUSES PRÉVOYANT L'AMÉLIORATION DU RENDEMENT ÉNERGIQUE

Les baux peuvent aussi prévoir des marchés de services éconergétique (MSE). Un MSE est un contrat de services de génie tout compris et de services généraux qui peut aussi garantir des réductions des coûts de l'énergie. Les projets de MSE peuvent entièrement s'autofinancer à partir des économies des coûts de fonctionnement. Les entreprises qui fournissent ce service se nomment des entreprises de services éconergétiques (ESE).

Quelle que soit la structure d'un projet de MSE, le propriétaire devrait prévoir au bail des clauses permettant le recouvrement du coût de la gestion de l'énergie. Il est facile d'atteindre un tel résultat en utilisant les exemples précités.

Il existe plusieurs options de financement des MSE, y compris différentes sortes de baux, de prêts ou de prêts théoriques. Les MSE peuvent être structurés comme une activité hors bilan pour laquelle le propriétaire choisirait de ne pas calculer l'investissement en gestion de l'énergie comme une dette à long terme dans sa comptabilité. Le coût des services d'énergie pour le propriétaire serait identifié comme un « compte débiteur » sur l'état financier et comptabilisé sur une base de l'année courante en utilisant ces démarches comptables.

ANALYSER ET RÉALISER DES INVESTISSEMENTS EN GESTION DE L'ÉNERGIE

Voici une brève description des étapes principales de l'analyse et de la réalisation d'un investissement en gestion de l'énergie :

- établir les objectifs de réduction des coûts de fonctionnement et déterminer le degré d'atteinte de ces objectifs par l'entremise d'investissements en capitaux ou en fonctionnement;
- préparer une liste de mesures de remboursement possibles, y compris des mesures combinant le remboursement à long et à court termes;
- vérifier la conformité aux codes et aux règlements et s'informer des nouvelles technologies et des nouvelles mesures d'économie d'énergie;
- élaborer un plan de gestion de l'énergie et communiquer cette démarche et les bénéfices des investissements en gestion de l'énergie;
- calculer le niveau et le calendrier du recouvrement des coûts d'investissement en gestion de l'énergie en combinant les coûts de fonctionnement (la « réimputation/répercussion ») et les réductions des coûts de fonctionnement;
- envisager de maintenir les coûts de fonctionnement (la « réimputation/répercussion ») pour les locataires au même niveau que les économies estimées de gestion de l'énergie et ensuite partager ces économies après le recouvrement des coûts;
- envisager d'établir deux comptes pour contrôler le projet, un aux fins de la comptabilité fiscale et l'autre pour permettre aux locataires de surveiller les économies, le recouvrement des coûts et le partage.

RESSOURCES ADDITIONNELLES*Office de l'efficacité énergétique de
Ressources naturelles Canada*

L'Initiative des Innovateurs énergétiques de Ressources naturelles Canada offre de l'information et des services de soutien pour aider les organisations commerciales et institutionnelles à accroître l'efficacité énergétique dans toutes leurs installations.

ADRESSES :

Initiative des Innovateurs énergétiques
Office de l'efficacité énergétique
Ressources naturelles Canada
580, rue Booth, 18^e étage
Ottawa (Ontario) K1A 0E4
Télec. : (613) 947-4121
Courriel : innov.gen@rncan.gc.ca
Site Web : <http://batiments.rncan.gc.ca>

*Association canadienne des entreprises de
services éconergétiques (CAESCO)*

Cette organisation nationale représente les entreprises de services éconergétiques, les organisations connexes et le secteur du marché des services éconergétiques du Canada.

PERSONNE RESSOURCE :

Mark S. Anshan, directeur exécutif
CAESCO
55, ave. St-Clair Ouest, bureau 225
Toronto (Ontario) M4V 2Y7
Tél. : (416) 969-9208
Télec. : (416) 969-9225
Courriel : msanshan@istar.ca

*United States Environmental Protection Agency
(Organisation de protection de l'environnement
des États-Unis)*

Cette organisation du gouvernement américain offre de l'information, des programmes et des liens à d'autres organisations nationales et internationales dans le domaine de l'efficacité énergétique et de l'investissement en gestion de l'énergie.

ADRESSE :

U.S. EPA Atmospheric Pollution Prevention
Division
Energy Star Programs
401 M Street SW (6202J)
Washington, DC 20460
U.S.A.
Site Web : www.epa.gov