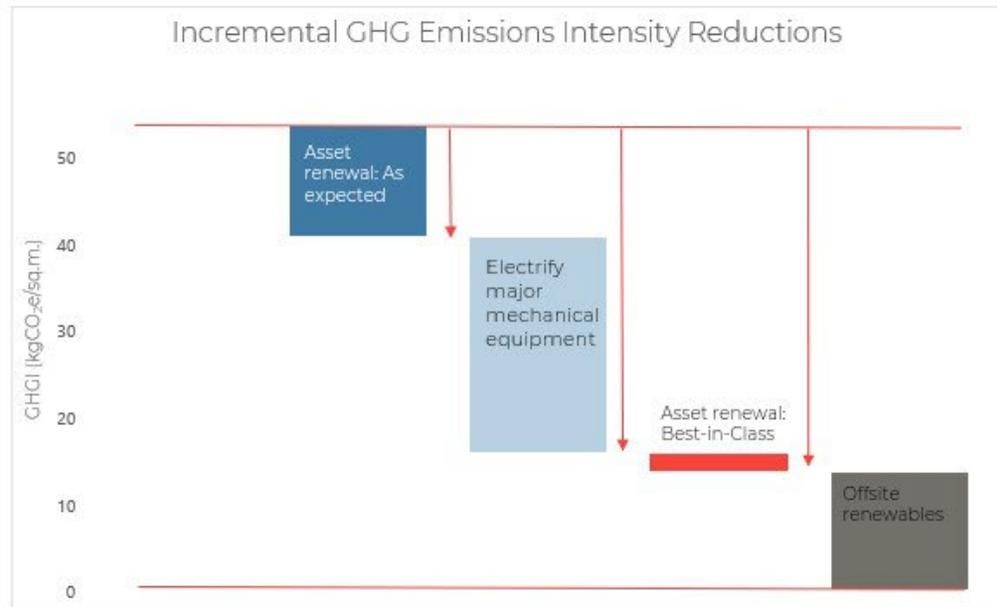


VILLE D'OTTAWA : RÉNOVATIONS MAJEURES VISANT LA CARBONEUTRALITÉ

Les immeubles commerciaux de petite taille ont été construits autour des années 1980 et présentent une superficie de plancher brute moyenne de 4 700 m².

Ces immeubles font partie de centres commerciaux linéaires à plusieurs bâtiments et de centres commerciaux à grande surface et se trouvent aussi au rez-de-chaussée de certains projets à usage polyvalent. Ces immeubles sont souvent loués auprès de propriétaires/exploitants spécialisés dans des installations commerciales et à bâtiments multiples que l'on trouve dans la ville.

Les graphiques ci-dessous illustrent l'investissement initial et la réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre (GES) selon les trois options de rénovation progressive décrites ci-dessous.



Upfront... = Coût initial des investissements en \$/m²

Unit Cost... = Coût unitaire (\$/m²)

Asset Renewal best...= Renouvellement des immobilisations avec les meilleures solutions

Major Equip...= Électrification des équipements principaux

Asset Renewal as...= Renouvellement des immobilisations tel que prévu

Incremental GHG...= Réductions supplémentaires de l'intensité des émissions de GES

GHGI...= Intensité des GES (kg eCO₂/m²)

Electrify major...= Électrification des principaux équipements mécaniques

Offsite Renewables= Énergies renouvelables hors site

Dans la perspective d'une transition complète vers le concept de l'adaptation à la carboneutralité, l'analyse montre les coûts supplémentaires suivants par rapport au renouvellement des immobilisations prévu.

COÛT INITIAL DES INVESTISSEMENTS		ÉCONOMIES D'ÉNERGIE		RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES		COÛT DU CYCLE DE VIE PAR TONNE ÉCONOMISÉE (SUR 25 ANS)	
\$1 100/m ²	+94 %	12 \$/m ² /année	-27 %	27 kg eCO ₂ /m ² /année	-67 %	1 000 \$/tonne	-27 %

Matrice de mise à niveau des installations techniques des immeubles

	COMPOSANT ????	INSTALLATION ACTUELLE/TYPE	MODERNISATION MAJEURE
Immeubles de vente au détail de petite taille et de faible hauteur	Enveloppe	Toits et murs isolés de façon minimale. Les fenêtres des vitrines sont un mélange de vitrages simples et doubles ayant souvent été remplacés au moins une fois et qui peuvent bientôt être prêts à être remplacés de nouveau.	Nouveau revêtement des murs extérieurs avec isolation supplémentaire allant jusqu'à R-20. Isolation du toit, y compris la ré-isolation et le prolongement des parapets. Nouvelles fenêtres à double vitrage, les meilleures de leur catégorie, avec cadres à rupture de pont thermique et portes isolées et étanches à l'air. Nouveaux vestibules, dans la mesure du possible.
	CVC	Le chauffage et le refroidissement des locaux sont assurés par des unités de toit alimentées au gaz. La ventilation est assurée par des unités de toit souvent dotées de ventilateurs d'extraction distincts.	Systèmes de gestion de l'air extérieur dédiés avec récupération d'énergie et commandes améliorées.
	Changement de source d'énergie	Chaudières à eau chaude alimentées au gaz, avec rendement type de 80 %.	Meilleures unités de toit de leur catégorie avec ventilateurs à vitesse variable et thermopompes atmosphériques pour climat froid. Chauffage électrique par résistance d'appoint.
	Eau chaude domestique et appareils ménagers	Des chauffe-eau domestiques distincts alimentés au gaz desservent divers types d'appareils et offrent divers débits.	Chauffage de l'eau par thermopompe atmosphérique.
	Panneaux solaires	Pas de dispositif de production d'énergie renouvelable.	Installation de panneaux solaires couvrant 50 % de la superficie du toit.

Postulats importants concernant le coût du cycle de vie et l'analyse des émissions de carbone

Tarif d'électricité de 11 à 15 ¢/kWh; indexation de l'électricité de 2,0 %.

Tarif du gaz naturel de 19 à 24 ¢/m³; indexation du gaz naturel de 2,0 %.

La chronologie des coûts du carbone tient compte de l'annonce faite en novembre 2020 par le gouvernement fédéral de porter la taxe carbone à 170 \$ la tonne jusqu'en 2030 et de la maintenir au même niveau jusqu'en 2050.

Taux d'actualisation 2,5 %; inflation 1,9 %.

Quels sont les avantages globaux du programme de rénovation majeure?

Résilience climatique et confort des occupants. Les améliorations apportées à l'enveloppe prémunissent les immeubles contre les risques liés aux conditions météorologiques extrêmes et à l'alimentation en énergie (p. ex. les pannes de courant) et entraînent une amélioration de la qualité de l'air intérieur et du confort thermique.

Synchronisation avec la transformation des locaux. Le secteur de la vente au détail vit une transformation qui offre des possibilités de synchroniser l'écologisation ou la décarbonation des locaux avec les activités de renouvellement et de densification nécessaires afin d'offrir aux locataires plus qu'un simple local reconfiguré dans le monde post-COVID.

Valeur ajoutée à la propriété. Une étude de haut niveau sur l'évolution de la valeur des biens immobiliers réalisée par la Ville montre qu'un investissement plus global — comme dans le cas des nouveaux bâtiments conçus de manière durable — améliorera la valeur des immeubles commerciaux.

Comment mettre en œuvre un projet d'une telle envergure?

Adaptation du plan d'investissement. La meilleure façon d'éviter les coûts d'immobilisation supplémentaires dans un projet de rénovation majeure est de synchroniser ces dépenses d'immobilisation avec les renouvellements en cours et planifiés dans le cas des systèmes qui se chevauchent. En ce qui concerne les immeubles de vente au détail de petite taille ou de faible hauteur, les étapes clés sont les suivantes,

- Remplacement/mise au goût du jour des vitrines et des façades et réfection des toitures
- Modernisation des équipements de chauffage et de refroidissement montés sur les toits
Lorsque vient le temps de moderniser la ventilation pour améliorer la qualité de l'air
- Lorsque vient le temps de moderniser ou de remplacer des chambres électriques devenues obsolètes

Planification des améliorations de l'enveloppe et du chauffage, de la ventilation et de la climatisation.

L'amélioration de l'enveloppe (c.-à-d. les murs, le toit, les fenêtres) avant de passer à un autre système de chauffage/refroidissement ou d'installer des panneaux solaires est une bonne pratique pour éviter de surdimensionner l'équipement et d'ajouter des coûts liés à d'autres activités d'entretien. Cela dit, le fait de surdimensionner légèrement les équipements de toiture pour tenir compte du fait que certaines améliorations de l'enveloppe n'ont pas été réalisées avant le changement de source d'énergie peut ne pas avoir d'incidence notable sur le coût du cycle de vie de l'ensemble du projet.

Autres options. Il est possible que la mise en œuvre de toutes les mesures recommandées dans la stratégie des rénovations majeures visant la carboneutralité soit difficile pour certaines installations en raison de contraintes budgétaires, de limitations du réseau électrique local, de préoccupations d'ordre patrimonial, etc. Bien entendu, l'approche demeure flexible, tout en étant holistique. Toutefois, dans le cas des immeubles de vente au détail de petite taille ou de faible hauteur pour lesquels d'autres options doivent être envisagées, il est important de garder à l'esprit :

- que l'abandon du chauffage à partir de combustibles fossiles devra avoir lieu et qu'il pourrait être nécessaire d'améliorer l'enveloppe afin d'éviter toute augmentation démesurée des factures d'électricité. Il est important d'analyser la capacité énergétique du site par rapport à la réduction possible de la charge en chauffage du système. Les technologies de gestion de l'énergie, telles que le stockage de l'énergie dans des batteries, peuvent également être des avenues intéressantes, en particulier si elles permettent d'optimiser le rapport coût-bénéfice des systèmes utilisant des énergies renouvelables qui ont été installés;
- que lorsque les améliorations apportées à l'enveloppe ainsi qu'aux dispositifs de régulation ne sont pas suffisantes pour permettre un changement complet de source d'énergie à l'aide de thermopompes atmosphériques, il est possible d'installer des systèmes d'échange géothermique ou de se raccorder à des systèmes énergétiques urbains à faibles émissions de carbone. L'échange géothermique est particulièrement viable pour les commerces de détail de faible hauteur si la réfection des stationnements ou l'installation de stations de recharge sont également prévues. Pour connaître les possibilités de raccordement à un système énergétique urbain, n'hésitez pas à communiquer avec un représentant de la Ville d'Ottawa ou d'Ottawa Hydro.

Quels sont les aides financières et les programmes disponibles?

Banque de l'infrastructure du Canada — Infrastructures vertes. La BIC peut accorder des prêts à faible taux d'intérêt (p. ex. aussi peu que 1 % pour une réduction minimale de 50 % des émissions de GES) afin de soutenir l'investissement, en particulier lorsque d'autres prêteurs sont impliqués et que les projets totalisent un financement de plus de 25 millions de dollars.

Une liste actualisée des bailleurs de fonds de la BIC et de leurs offres peut être consultée sur la page Web de la Stratégie d'amélioration des bâtiments d'Ottawa.

Mesures incitatives et remises d'Enbridge Gas. Enbridge offre une série de mesures incitatives liées à l'équipement et personnalisées pour les projets de rénovation et de remplacement d'équipement. La Commission de l'énergie de l'Ontario a récemment approuvé une série de mesures incitatives révisées qui seront mises en œuvre par Enbridge au début de l'année 2023. Il convient de souligner que les personnes qui présentent des demandes pour de telles mesures n'ont pas besoin d'être des clients d'Enbridge. Ainsi, les installations qui prévoient se doter de thermopompes électriques, par exemple, peuvent également bénéficier de mesures incitatives pertinentes.

Programmes Économisez l'énergie de la SIERE. La Société indépendante d'exploitation du réseau d'électricité (SIERE) offre des mesures incitatives et des remises pour l'équipement et les systèmes électriques ou pour des améliorations globales à l'échelle de l'installation, comme cela peut être le cas dans le cadre d'un projet de rénovation majeure. Les mesures incitatives concernant la refonte des équipements de CVC, les moteurs à vitesse variable, la modernisation des refroidisseurs et les thermopompes unitaires peuvent être particulièrement utiles pour ceux qui s'engagent dans des rénovations plus importantes ou qui installent pour la première fois un système de refroidissement à l'échelle de leur installation en même temps qu'ils procèdent à des rénovations axées sur la décarbonation.

Où puis-je trouver ces informations?

Ville d'Ottawa — Évolution énergétique

Ville de Toronto — Net Zero Existing Buildings; Conseil du bâtiment durable du Canada — Décarbonation des grands bâtiments du Canada; Accélérateur de transition — Alliance pour la décarbonation des bâtiments

Institut Pembina — Reframed Initiative