

**Utilisation de la taxe d'améliorations  
locales pour financer des mesures  
d'amélioration énergétique :  
applicabilité dans l'ensemble du Canada**

**Rédigé pour l'Office de l'efficacité énergétique**

*Rapport préliminaire (révisé), le 7 juin 2005*

*Roger Peters  
Matt Horne  
Johanne Whitmore*

The Pembina Institute  
Case postale 7558, Drayton Valley  
Alberta, T7A 1S7, Canada  
Téléphone : (780) 542-6272  
Courriel : [piad@pembina.org](mailto:piad@pembina.org)

## À propos des auteurs

### **Roger Peters, D.Ing., MIng.**

Roger Peters est conseiller technique principal ainsi que conseiller principal en politiques à l'Institut Pembina. Roger est un ingénieur chimiste spécialisé en environnement qui possède une expérience de plus de 25 ans dans les domaines de l'efficacité énergétique et de l'énergie renouvelable. Dans les années 1980, il a été associé fondateur dans un important cabinet de consultants sur l'efficacité énergétique. De 1993 à 1996, Roger a été directeur des Services techniques au sein de la Saskatchewan Energy Conservation Authority. Roger possède une expérience importante sur le plan international en Asie et en Afrique où il a participé à des projets sur l'efficacité énergétique et l'énergie rurale financés par la Banque mondiale, les Fonds pour l'environnement mondial et l'Agence canadienne de développement international (ACDI).

### **Johanne Whitmore, MSc**

Johanne Whitmore est analyste des politiques sur le changement climatique au sein du Groupe de politiques à l'Institut Pembina. Elle tente de déterminer si les politiques canadiennes sur le changement climatique peuvent répondre aux objectifs de Kyoto et ses recherches portent sur les mesures provinciales et nationales relatives à l'énergie renouvelable et sur la conception de systèmes canadiens d'échange de droits d'émission de gaz à effet de serre. Johanne a également travaillé à titre de chercheuse climatologique au Laboratoire de paléoclimatologie et de climatologie de l'Université d'Ottawa où elle a élaboré un cadre de Système d'information géographique pour héberger les données paléoclimatologiques indirectes à utiliser dans le cadre d'une recherche sur le quaternaire. Mme Whitmore a obtenu une maîtrise ès sciences en géographie à l'Université d'Ottawa (2004).

### **Matt Horne, B.Ing., maîtrise en gestion des ressources**

Matt Horne est analyste de l'énergie communautaire au sein du Groupe des communautés durables à l'Institut Pembina. Il s'intéresse à la planification communautaire énergétique et au travail sur les politiques municipales et provinciales concernant l'énergie renouvelable et l'efficacité énergétique. Avant de travailler au sein de l'Institut Pembina, Matt était chercheur au sein du Groupe de recherche sur l'énergie et les matériaux à l'Université Simon Fraser. Matt a obtenu un baccalauréat en ingénierie de l'Université Dalhousie et une maîtrise en gestion des ressources de l'Université Simon Fraser.

## À propos de l'Institut Pembina

L'Institut Pembina crée des solutions d'énergie durable grâce à la recherche, l'éducation et la défense des droits. Elle promeut la durabilité environnementale, sociale et économique dans l'intérêt public en élaborant des solutions pratiques pour les collectivités, les personnes, les gouvernements et les entreprises. L'Institut Pembina est chef de file en matière de recherche sur les politiques et offre des programmes éducatifs sur les changements climatiques, les enjeux concernant l'énergie, l'économie écologique, l'efficacité énergétique et l'économie d'énergie, l'énergie renouvelable et la gouvernance en matière d'environnement. De plus amples renseignements au sujet de l'Institut Pembina sont disponibles sur le Web à l'adresse suivante : <http://www.pembina.org> ou en communiquant par courriel à l'adresse électronique suivante : [info@pembina.org](mailto:info@pembina.org)



# Table des matières

<a href="#">Introduction .....</a>	<a href="#">1</a>
<a href="#">The LIC Concept in Brief .....</a>	<a href="#">2</a>
<a href="#">The Advantages of LIC Financing of Energy Efficiency and Renewable Energy .....</a>	<a href="#">2</a>
<a href="#">Precedents for Using LICs for Energy Systems on Private Property .....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">LIC Energy Efficiency Program Transaction Costs .....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Legal Framework .....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Reponses by Provincial Departments/Utilities Responsible for Energy Efficiency .....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">Municipal Responses .....</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">Municipal Views and Interest .....</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">Federation of Canadian Municipalities .....</a>	<a href="#">17</a>
<a href="#">Financing Options .....</a>	<a href="#">19</a>
<a href="#">Conclusions .....</a>	<a href="#">21</a>
<a href="#">Recommendations .....</a>	<a href="#">26</a>
<a href="#">Appendix 1: Model Program for Using LICs to Finance Energy Efficiency Improvements .....</a>	<a href="#">29</a>
<a href="#">Benefits of an Energy Efficiency LIC Program .....</a>	<a href="#">29</a>
<a href="#">Designing an Energy Efficiency LIC Program .....</a>	<a href="#">31</a>
<a href="#">Operation of a Energy Efficiency LIC Program .....</a>	<a href="#">35</a>
<a href="#">Carbon Financing .....</a>	<a href="#">37</a>
<a href="#">Appendix 2: Provincial Regulations Governing LICs .....</a>	<a href="#">38</a>
<a href="#">Appendix 3: Reponses by Provincial Departments/Utilities Responsible for Energy Efficiency .....</a>	<a href="#">44</a>
<a href="#">Appendix 4: Municipal Views and Interest in a Pilot .....</a>	<a href="#">57</a>

## Introduction

La taxe d'améliorations locales est utilisée depuis longtemps par les municipalités pour aider à couvrir les coûts des améliorations apportées aux infrastructures, comme les routes ou les trottoirs, jugées avantageuses pour un quartier donné. La taxe d'améliorations locales des propriétaires fonciers qui bénéficient des améliorations est évaluée et, à chaque année, cette taxe est ajoutée à leurs impôts fonciers jusqu'à ce que leur part d'améliorations soit payée.

Une étude menée par l'Institut Pembina en 2004 pour B.C. Hydro et Climate Change Central a révélé que les taxes d'améliorations locales — un instrument financier que connaît déjà très bien le gouvernement local — peuvent servir à financer les mesures destinées à améliorer l'efficacité énergétique dans les immeubles résidentiels et commerciaux. L'étude comprenait un examen de la façon dont le concept peut être appliqué, y compris un processus « modèle » pour les municipalités afin que ces dernières puissent élaborer et mettre en œuvre un programme de taxes d'améliorations locales en vue de financer des mesures destinées à améliorer l'efficacité énergétique ou des projets mettant en cause des sources d'énergie renouvelable.

L'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable devrait permettre aux municipalités d'apporter ces améliorations, sans aucun coût net supplémentaire pour l'administration locale. Grâce à ce mécanisme, les municipalités sont également en mesure de choisir directement la façon dont l'énergie est utilisée au sein de leur secteur de compétence à un coût net peu élevé ou sans aucun coût net pour le contribuable. Finalement, elles peuvent jouer un rôle important parmi leurs homologues canadiens et internationaux en apportant de réelles améliorations environnementales.

L'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada a financé l'Institut Pembina pour étudier dans quelle mesure les taxes d'améliorations locales pourraient servir à financer des mesures d'efficacité énergétique ou des projets mettant en cause des sources d'énergie renouvelable partout au Canada. Il s'agit d'examiner les divers obstacles légaux à l'utilisation de la taxe d'améliorations locales à cette fin qui peuvent exister dans chacune des provinces, d'obtenir un plus grand soutien de la part du personnel provincial qui œuvre dans le domaine de l'efficacité énergétique et de désigner les municipalités qui peuvent être intéressées à mettre le concept à l'essai.

---

<sup>1</sup> « Using Building Improvement Charges to Finance Building Energy Efficiency Improvements: A Concept Report » [www.pembina.org/publications\\_item.asp?id=170](http://www.pembina.org/publications_item.asp?id=170)

Les municipalités où le concept de taxe d'améliorations locales appliqué au financement des améliorations en matière d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable pourrait être mis à l'essai de façon profitable sont :

- celles qui possèdent déjà un programme interne et du personnel qui se consacre à la gestion de l'énergie;
- celles où le Conseil soutient fermement la réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'autres initiatives environnementales ou celles où il existe du personnel expérimenté spécialisé dans la conception de bâtiments à haut rendement énergétique ou dans la rénovation des immeubles en vue de les rendre moins énergivores;
- celles qui sont peu endettées, ce qui leur permettra de fournir ou d'obtenir le financement nécessaire;
- celles qui ont déjà eu recours à la taxe d'améliorations locales pour financer des travaux municipaux.

## Résumé du concept de taxe d'améliorations locales

La présente section donne un bref aperçu du financement des mesures d'efficacité énergétique ou des projets mettant en cause des sources d'énergie renouvelable au moyen d'une taxe d'améliorations locales. L'annexe 1 comprend de plus amples renseignements sur les avantages d'un programme de taxes d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable pour les municipalités et les propriétaires d'immeuble, ainsi qu'un programme « modèle » pour les municipalités afin que ces dernières puissent concevoir et appliquer le concept. Ce programme modèle a été élaboré à partir de discussions avec des municipalités en Colombie-Britannique, en Alberta et au Yukon, et il a été mis à jour avec l'information tirée de la présente étude.

Les avantages de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable

Le principal avantage que présente l'utilisation de la taxe d'améliorations locales plutôt que d'autres méthodes pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique, c'est que de cette façon, le remboursement du coût des améliorations est associé à l'immeuble plutôt qu'au propriétaire actuel de l'immeuble. Cela peut éliminer certains des obstacles associés aux améliorations en matière d'efficacité énergétique dans les immeubles, y compris :

- l'hésitation à accepter des investissements pour lesquels la période de récupération est longue;
- la préférence pour les améliorations dont les coûts de revient de base sont peu élevés;
- le manque d'accès aux capitaux pour améliorer les immeubles existants;
- le manque d'accès aux capitaux pour construire de nouveaux immeubles moins énergivores;
- la résistance de l'industrie de la construction et des concepteurs.

Si la taxe d'améliorations locales était utilisée en guise de financement, les améliorations complètes et permanentes pour lesquelles la période de récupération est longue (p. ex. des fenêtres à haut rendement énergétique, des mises à niveau de mur, des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation, et des systèmes de contrôle) attireraient davantage les propriétaires de résidence et d'immeuble, puisque le coût et les avantages de ces améliorations sont transférés aux nouveaux propriétaires si la propriété est vendue avant que les investissements soient rentables. S'il s'agit d'un nouvel immeuble, le financement grâce à la taxe d'améliorations locales permettrait à tous les propriétaires de l'immeuble au cours des années de partager les coûts de construction supplémentaires pour atteindre les niveaux d'efficacité énergétique les plus élevés (p. ex. LEED Gold ou Net Zero Energy); ainsi, les propriétés pourraient être vendues à des prix concurrentiels.

---

<sup>2</sup> Ibid.

Ce type de financement est avantageux pour les propriétaires actuels, puisque les économies annuelles sont supérieures au paiement de la taxe d'améliorations locales. Il est également avantageux pour les futurs propriétaires, puisque que ces derniers profitent des coûts d'énergie moins élevés tout en ne versant qu'une part équitable des coûts.

De plus, l'utilisation à grande échelle de la taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable permettrait aux gouvernements d'augmenter plus facilement le nombre de codes et de normes relatifs aux immeubles et à l'équipement pour deux raisons. D'abord, les coûts supplémentaires seraient partagés entre les propriétaires au s et ne seraient pas assumés uniquement par l'acheteur initial. En deuxième lieu, l'augmentation de l'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable favoriserait l'accroissement de la part de marché des technologies efficaces jusqu'à ce que de nouveaux règlements soient possibles.

Le recours au mécanisme de financement au moyen d'une taxe d'améliorations locales attirerait surtout les municipalités qui possèdent déjà un programme interne et du personnel qui se consacre à la gestion de l'énergie, qui profitent d'un soutien solide de la part de leur conseil et qui ont connu du succès relativement à la réduction des gaz à effet de serre et d'autres initiatives environnementales, qui ont des entrepreneurs expérimentés dans la conception des immeubles à haut rendement énergétique et qui sont peu endettées, ce qui leur permettra de fournir ou d'obtenir le financement nécessaire.

#### Conditions préalables à l'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour les systèmes énergétiques installés dans des propriétés privées

A Il est important de savoir si la taxe d'améliorations locales peut servir à financer des projets visant à accroître l'efficacité énergétique des propriétés privées. Au Yukon, les améliorations locales sont définies comme « les projets ou services que le conseil estime utiles à un secteur de la municipalité plutôt qu'à l'ensemble de cette dernière »<sup>3</sup>. En 1984, le gouvernement du Yukon a lancé un nouveau programme de taxes d'améliorations locales pour améliorer les services offerts aux résidents des régions rurales, en prolongeant le réseau d'électricité jusqu'à leurs propriétés et en leur donnant accès au service téléphonique. Les coûts de ces programmes peuvent être recouverts sous forme de taxes d'améliorations locales en vertu de la *Loi sur l'évaluation et la taxation* du Yukon, qui définit en quoi consiste une amélioration locale et décrit les façons dont les coûts liés à ces programmes peuvent être recouverts par le gouvernement du Yukon.

Deux aspects novateurs de ce programme du Yukon le distinguent de tous les autres programmes de taxes d'améliorations locales conventionnels :

- les systèmes énergétiques en question sont présents uniquement sur la propriété privée du résident et n'apporte aucun avantage direct à d'autres résidents;
- une fois payés, ces systèmes appartiennent exclusivement au résident; ils n'appartiennent pas à la municipalité.

<sup>3</sup> <http://www.gov.yk.ca/legislation/acts/municipal.pdf>

En Colombie-Britannique et en Alberta, la loi est ambiguë concernant l'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour les améliorations privées. En Colombie-Britannique, la Charte des communautés<sup>4</sup> définit la taxe d'améliorations locales comme étant limitée uniquement aux projets qui peuvent être particulièrement avantageux pour des propriétés privées d'une façon limitée et déterminable. En Alberta, la taxe d'améliorations locales peut être utilisée pour tous les projets que le conseil municipal estime utiles à un secteur de la municipalité plutôt qu'à l'ensemble de cette dernière<sup>5</sup>.

Coûts des transactions dans le cadre des programmes de taxes d'améliorations locales pour financer l'accroissement de l'efficacité énergétique

Il est également important de savoir comment un programme de taxes d'améliorations locales visant l'accroissement de l'efficacité énergétique ou le recours à des sources d'énergie renouvelable serait financé par une municipalité. Les coûts du programme varieront selon la taille de la municipalité, l'étendue du programme et l'expérience de la municipalité relativement aux taxes d'améliorations locales. Un programme de taxes d'améliorations locales qui soutient les améliorations en matière d'efficacité énergétique devrait être établi selon le principe de la récupération des coûts, afin que les coûts de transaction ultérieurs puissent être récupérés dans le cadre du paiement de la taxe d'améliorations locales.

- Les intérêts sur les dépenses en capital : la municipalité devra avoir les fonds suffisants pour payer les améliorations au moment où elles sont apportées et approuvées.
- Les transactions du personnel : les employés municipaux doivent établir les paramètres initiaux du programme, négocier avec les entrepreneurs et les propriétaires concernant les demandes et les approbations de taxes d'améliorations locales, et assurer le suivi des paiements de la taxe d'améliorations locales.
- Les transactions du conseil : en plus d'approuver le lancement du programme initial, les conseils municipaux doivent généralement approuver tous les coûts des améliorations locales sous la forme d'un règlement municipal.
- La publicité : pour faciliter l'adoption du programme par les propriétaires, la municipalité devra promouvoir le programme.
- La certification des entrepreneurs : la municipalité devra avoir une liste d'entrepreneurs certifiés avec lesquels les propriétaires peuvent communiquer lorsqu'ils apportent des améliorations.

---

<sup>4</sup> [http://www.qp.gov.bc.ca/statreg/stat/V/vanch\\_00.htm](http://www.qp.gov.bc.ca/statreg/stat/V/vanch_00.htm)

<sup>5</sup> <http://www.qp.gov.ab.ca/documents/acts/M26.cfm>

## Cadre législatif

Les règlements qui définissent la façon dont la taxe d'améliorations locales peut être utilisée pour financer les améliorations municipales figurent dans la loi qui régit les pouvoirs municipaux dans chacune des provinces. Bien que la formulation diffère selon les différentes lois et les différents règlements provinciaux, les trois approches fondamentales suivantes sont utilisées :

- **une définition souple de la taxe d'améliorations locales** : la loi municipale est très souple dans la définition qu'elle donne d'une amélioration locale (p. ex. tous les projets que le conseil municipal estime utile à un secteur de la municipalité plutôt qu'à l'ensemble de cette dernière<sup>6</sup>). Les municipalités sont alors libres de choisir quels types de projet sont visés par cette définition, projets qui doivent quelquefois être approuvés par la province. L'Alberta, le Yukon, la Colombie-Britannique, le Québec et Terre-Neuve se situent dans cette catégorie.
- **une définition restreinte de la taxe d'améliorations locales comportant une certaine souplesse** : la loi municipale définit quelles sont les améliorations qui peuvent généralement être financées en imposant une taxe d'améliorations locales et elle contient des dispositions permettant de considérer d'autres types d'améliorations. La Saskatchewan, le Manitoba et l'Île-du-Prince-Édouard se situent dans cette catégorie.
- **une définition explicite de la taxe d'améliorations locales** : la loi municipale définit explicitement quelles sont les améliorations qui peuvent être financées en imposant une taxe d'améliorations locales et cette définition ne peut être modifiée d'aucune façon. L'Ontario, la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick entrent dans cette catégorie.

Dans toutes les provinces, des règlements municipaux sont requis pour chacun des plans relatifs à la taxe d'améliorations locales, et dans plusieurs des provinces, ces règlements doivent être approuvés par les commissions municipales provinciales. Un résumé des lois municipales sur la taxe d'améliorations locales est présenté au tableau 1. Notre interprétation de la facilité avec laquelle les lois actuelles permettraient l'imposition d'une taxe d'améliorations locales aux améliorations en matière d'efficacité énergétique est donnée dans le tableau 2. Des commentaires sur les lois municipales respectives dans chacune des provinces sont présentés à l'annexe 2.

6

Tiré de la loi municipale de l'Alberta <http://www.qp.gov.ab.ca/documents/acts/M26.cfm>

Tableau 1 : Les lois provinciales et territoriales qui régissent la taxe d'améliorations locales

Province et territoire	Loi qui régit la taxe d'améliorations locales	Définition de l'amélioration locale ou de son équivalent	Restrictions	Commentaires
Yukon	<i>Loi municipale</i>	Les projets ou services que le conseil estime utiles à un secteur donné de la municipalité plutôt qu'à l'ensemble de cette dernière	Aucune	
Colombie-Britannique	Chartes des communautés et de Vancouver	Les projets qui sont susceptibles d'améliorer les biens réels d'une façon limitée et déterminable.	Aucune	Permet à la municipalité d'emprunter de l'argent pour s'acquitter de la taxe d'améliorations locales sans qu'une autorisation soit requise si tous les coûts sont recouverts.
Alberta	<i>Municipal Government Act</i>	Tous les projets que le conseil municipal estime utiles à un secteur donné de la municipalité plutôt qu'à l'ensemble de cette dernière.	Aucune	
Saskatchewan	<i>Local Improvements Act</i>	Tous les travaux ou les services payés en imputant une partie ou la totalité des coûts aux biens-fonds qui en bénéficient [différemment des autres bien-fonds].	Par exemple : le pavage, les trottoirs, les aqueducs et les conduits d'égout, l'éclairage public, les ouvrages antibruits, l'exploitation de parcs, l'aménagement paysager.	Doit être approuvé par la commission municipale.

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
 – Ébauche

Manitoba	<i>Loi sur les municipalités</i> et Charte de Winnipeg	Utile à un secteur ou à l'ensemble de la municipalité.	Spécifie les améliorations permises, mais également tout autre projet dont le coût nécessite un investissement en capital.	Doit être approuvé par la commission municipale. La Loi définit également les « services spéciaux » qui comprennent l'entretien d'une amélioration locale.
Ontario	<i>Loi sur les Règlements</i> 119/03		Spécifie 16 améliorations permises, mais ces dernières comprennent des travaux relatifs aux gaz et à la chaleur.	Doit être soumis à la commission municipale. Permet à la municipalité d'apporter des améliorations locales à des propriétés privées.
Québec	<i>Code municipal du Québec</i> , L.R.Q., chapitre C-27.1	Les travaux municipaux de toute nature, y compris les travaux d'entretien.	Aucune	Peut s'appliquer à l'ensemble de la municipalité et aux travaux des propriétaires d'immeubles ou des propriétaires en bordure d'aménagements urbains.
Nouveau-Brunswick	<i>Loi sur les municipalités</i>		Spécifie les améliorations permises : les routes, les trottoirs, la plantation d'arbres, les aqueducs et les conduits d'égout.	La taxe d'améliorations locales est rarement imposée dans les municipalités du N.-B., ainsi la plupart des municipalités ne sont pas habituées à ce moyen d'intervention.

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
 – Ébauche

Nouvelle-Écosse	<i>Municipal Government Act</i>		Spécifie les améliorations permises : les aqueducs et les conduits d'égout, les routes, les trottoirs, le déboisement, le câblage souterrain.	Le déboisement peut être effectué dans une propriété privée.
Île-du-Prince-Édouard	<i>Municipalities Act</i>	Taxe imposée pour couvrir le niveau de service différent offert à un secteur spécifique de la municipalité.	Doit être axé sur le développement régional, communautaire, industriel ou commercial ou sur un ensemble résidentiel. housing development	Les nouveaux services qui correspondent aux catégories générales doivent être approuvés par la province.
Terre-Neuve	<i>Municipalities Act</i>	Les propriétés qui profitent directement des travaux publics.	Des exemples fournis : les aqueducs, les conduits d'égout, les systèmes de tempête, les bordures, les caniveaux, les trottoirs et les routes.	La taxation des services permet explicitement des améliorations à des propriétés privées en vue d'améliorer la valeur des services municipaux ou de les étendre.

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
 – Ébauche

Tableau 2 : Applicabilité des lois sur la taxe d'améliorations locales aux améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable

Province et territoire	Applicabilité à l'efficacité énergétique
Yukon	Déjà utilisée pour les améliorations en matière d'énergie renouvelable. La taxe d'améliorations locales pourrait être également appliquée à l'efficacité énergétique.
Colombie-Britannique	Aucune entrave d'ordre juridique stricte à l'ajout d'améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable puisque la municipalité a le pouvoir de définir les améliorations et elle peut également emprunter pour financer les améliorations si la totalité des coûts est récupérée.
Alberta	Aucune entrave d'ordre juridique stricte à l'ajout d'améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable puisque la municipalité a le pouvoir de définir les améliorations. Cependant, cela est jugé comme allant à l'encontre du règlement sur la taxe d'améliorations locales établi par les Affaires municipales provinciales.
Saskatchewan	Aucune entrave d'ordre juridique stricte à l'ajout d'améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, mais ces améliorations devraient être approuvées par la commission municipale.
Manitoba	Des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable peuvent être ajoutées en tant que « projets d'immobilisations » en vertu de la loi actuelle, mais ces améliorations devraient être approuvées par la commission municipale. La Charte de Winnipeg permet la désignation de districts d'amélioration locale qui couvriraient les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable.
Ontario	Les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable ne seraient pas permises en vertu de la liste actuelle des améliorations locales permises, mais des améliorations locales peuvent être apportées à des propriétés privées et il semble que de nouvelles applications puissent être approuvées par la commission municipale.
Québec	Aucune entrave d'ordre juridique stricte à l'ajout d'améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable puisque la municipalité a le pouvoir de définir les améliorations. Cependant, cela est jugé comme allant à l'encontre du règlement sur la taxe d'améliorations locales établi par le <i>ministère des Affaires municipales et des Régions</i> .
Nouveau-Brunswick	Les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable ne seraient pas permises en vertu de la liste actuelle des améliorations locales permises.
Nouvelle-Écosse	Les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable ne seraient pas permises en vertu de la liste actuelle des améliorations locales permises, mais la province a affirmé qu'un programme pilote peut être mis à l'essai sans modifier la loi.
Île-du-Prince-Édouard	Des règles flexibles régissent les services que peuvent offrir les municipalités, par conséquent, des améliorations en matière

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
– Ébauche

	d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable peuvent être permises en tant que nouveau service qui doit faire l'objet de l'approbation provinciale.
Terre-Neuve	Les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable peuvent être couvertes par la taxation de services qui peut être appliquée pour financer les améliorations apportées à des propriétés privées. Cela dépendra de l'interprétation provinciale de la définition de travaux publics

7

7

---

*Le ministère des Affaires municipales et des Régions était, jusqu'à récemment, appelé le ministère des Affaires municipales, Sport et Loisir.*

Bien que seulement deux provinces, l'Ontario et Terre-Neuve, permettent explicitement à une municipalité d'avoir recours à une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations apportées à une propriété privée, aucune loi provinciale ne semble interdire explicitement cette pratique. Plusieurs améliorations, comme la réparation des conduits d'égout qui est généralement financée par une taxe d'améliorations locales, nécessitent un certain travail sur des propriétés privées. Dans certains cas, une taxe d'améliorations locales a été appliquée pour financer une amélioration qui a été utile à une seule propriété<sup>8</sup>.

La langue utilisée dans toutes les lois municipales reflète l'intention initiale de la taxe d'améliorations locales ou de son équivalent, qui était de fournir un moyen de financer de nouveaux services ou des services améliorés demandés par un groupe de propriétaires et qui seraient utiles uniquement à leurs propriétés<sup>9</sup>.

Dans plusieurs provinces, l'application d'une taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations dans un seul immeuble privé a été souvent considérée comme allant à l'encontre du règlement sur la taxe d'améliorations locales, plutôt que comme une application illégale. Afin de mettre cette idée à l'épreuve, nous avons communiqué avec les ministères provinciaux responsables de la loi municipale dans deux provinces, l'Alberta et le Québec, afin de connaître leur interprétation.

Le *ministère des Affaires municipales et des Régions* (MAMR) au Québec a convenu qu'en vertu du Code municipal du Québec, « les travaux municipaux de toute nature, y compris les travaux d'entretien » pourraient être financés sous forme d'une taxe d'améliorations locales et, par conséquent, les améliorations en matière d'efficacité énergétique pourraient être admissibles si de tels projets peuvent être interprétés comme une forme de « travail municipal ». Toutefois, le MAMR s'inquiétait surtout du fait que le recours à une taxe d'améliorations locales pour financer des projets d'efficacité énergétique dans des immeubles soit perçu comme une subvention accordée par les municipalités aux propriétaires privés, ce qui est illégal en vertu de la loi provinciale<sup>11</sup>. Le MAMR était également d'avis que le concept pourrait être perçu comme une augmentation de la charge fiscale des propriétaires. Cependant, bien qu'il y ait augmentation de l'impôt foncier, il s'agirait d'un choix volontaire de la part des propriétaires afin de financer des améliorations qui leur feraient réaliser des économies. Par conséquent, de l'avis du MAMR, il s'agissait surtout d'une question de perception; par ailleurs, certaines questions d'ordre juridique bien réelles concernant l'interprétation des améliorations en matière d'efficacité énergétique comme étant des « travaux municipaux » et la possibilité de « prêt » d'argent par les municipalités pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique dans des immeubles privés doivent toujours être résolues.

Les questions soulevées par les Affaires municipales de l'Alberta étaient également fondées sur un problème de perception relativement au règlement sur l'utilisation de la

---

<sup>8</sup> Par exemple, un temple Sikh à Surrey (C.-B.).

<sup>9</sup> Il faudrait faire une distinction entre la taxe d'améliorations locales et la taxe municipale évaluée selon les propriétés pour l'entretien d'un nouvel emplacement, l'entretien d'une tranchée de drainage, etc. Dans ces cas, c'est la municipalité qui prend l'initiative.

<sup>10</sup> Bernard Guay, *Ministère des Affaires municipales et des Régions*, communication personnelle, mars 2005.

taxe d'améliorations locales, plutôt que sur le caractère légal de leur application en vue d'apporter des améliorations dans des immeubles privés.

- La loi (« Municipal Government Act ») n'envisage pas qu'une municipalité prête de l'argent à un contribuable pour quelque raison que ce soit.
- Dans tous les cas, les améliorations locales sont apportées à des terres publiques. Ainsi, la loi ne prévoit pas la participation d'une municipalité à la construction d'une résidence privée.
- Une rénovation effectuée dans une résidence ne peut pas être définie comme une amélioration locale.

Contrairement à ces interprétations, plusieurs des municipalités interrogées dans le cadre de la présente étude croyaient qu'elles possédaient actuellement l'autorité légale requise pour avoir recours à la taxe d'améliorations locales afin d'apporter des améliorations en matière d'efficacité énergétique, et plusieurs d'entre elles étaient intéressées à le faire.

Afin de résoudre l'ambiguïté de la loi concernant l'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable dans les immeubles, les provinces devront reconnaître qu'il s'agit d'une utilisation non conventionnelle de la taxe d'améliorations locales et fournir aux municipalités (par leurs ministères des affaires municipales ou leurs commissions municipales) l'autorité de ce faire et leur donner des directives à cet égard. Certaines provinces peuvent choisir de modifier réellement le règlement approprié qui régit l'utilisation de la taxe d'améliorations locales, alors que d'autres peuvent interpréter la législation et déterminer que les taxes d'améliorations locales peuvent maintenant être utilisées pour apporter des améliorations en matière d'efficacité énergétique fait partie des taxes d'améliorations locales (par exemple, en ayant recours aux commissions municipales pour exercer un certain contrôle sur cette utilisation). Certaines municipalités individuelles qui désirent mettre à l'essai la taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique peuvent en prendre l'initiative, informer la province de leur intention et recommander que la province considère ce projet pilote comme un essai de cette nouvelle utilisation.

## Réponses des ministères provinciaux et des services publics responsables de l'efficacité énergétique

Des entrevues ont été réalisées avec des membres du groupe de travail fédéral, provincial et territorial sur la gestion axée sur la demande (GAD) dans chacune des provinces à l'est de l'Alberta afin de discuter des questions suivantes :

1. *Croyez-vous que la taxe d'améliorations locales permettrait de surmonter plusieurs des obstacles financiers qui empêchent d'accroître l'efficacité énergétique dans les immeubles, en associant les coûts supplémentaires à la propriété plutôt qu'au propriétaire?*
2. *Selon vous, quelles sont les améliorations pour lesquelles une taxe d'améliorations locales visant à financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable serait le plus appropriée – les nouveaux immeubles ou les immeubles existants; les immeubles résidentiels, commerciaux ou institutionnels; les complexes, les lotissements ou les immeubles individuels; des produits spécifiques (des fenêtres, des chauffe-eau solaires, des CVC, des thermopompes) ou des trousseaux de rénovation combinées?*
3. *Que pensez-vous du programme modèle de taxes d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable proposé dans le document de présentation ci-joint? Est-ce qu'il couvre toutes les étapes nécessaires? Quels sont les autres points qui devraient être ajoutés? Est-ce que tous les coûts, y compris les coûts de transaction, ont été abordés de façon appropriée? Croyez-vous que certaines des étapes seront difficiles à mettre en œuvre?*
4. *Selon vous, quelle serait la meilleure source de financement du programme de taxes d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable : les emprunts municipaux, les fonds renouvelables municipaux, les fonds verts de la FCM ou d'autres options?*
5. *Est-ce que votre organisme serait prêt à aider ou à financer les municipalités qui désirent mettre à l'essai la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable?*
6. *Quelles sont les municipalités dans votre province qui seraient les plus intéressées à mettre à l'essai un programme de taxes d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable?*

Ces sujets ont déjà été abordés en 2004 lors de communications avec le Yukon, la Colombie-Britannique et l'Alberta. Les réponses aux questions susmentionnées, tirées de chacune des communications avec les provinces, sont présentées à l'annexe 3, alors que les réponses clés associées à chacun des sujets sont résumées dans le tableau 3.

Table 3: Responses from Provincial Contacts

Question	Key Responses
<p>1: Élimination des obstacles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le concept est très prometteur si toutes les questions d'ordre juridique peuvent être résolues et si les idées fausses au sujet de l'application de la taxe d'améliorations locales aux améliorations apportées dans les immeubles privés sont clarifiées. Il est important de préciser qu'il ne s'agit pas d'une subvention, que ce concept est adopté en toute liberté et qu'il est utile à l'ensemble de la communauté grâce à ses caractéristiques environnementales et aux économies qu'il permet de réaliser.</li> <li>➤ Le concept doit être mis à l'essai dans plusieurs régions du pays afin de déterminer son acceptabilité, ses coûts de transaction et sa mise en application.</li> <li>➤ Le concept peut fournir un outil supplémentaire aux services publics d'électricité et aux services de distribution de gaz permettant de miser sur des mesures stratégiques d'efficacité énergétique pour lesquelles les périodes de récupération sont longues, dans le cadre de leurs programmes de GAD.</li> <li>➤ Le concept serait encore plus utile s'il était utilisé pour résoudre la scission entre le propriétaire et les locataires qui habitent des immeubles où le propriétaire paie les impôts fonciers et les factures d'électricité.</li> <li>➤ Le concept serait encore plus utile s'il était utilisé pour résoudre la scission entre le propriétaire et les locataires qui habitent des immeubles où le propriétaire paie les impôts fonciers et les factures d'électricité.</li> </ul>
<p>2: Types d'immeuble et mesures relatives à l'efficacité énergétique et à l'énergie renouvelable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le principal objectif visé devrait être l'adoption de mesures pour lesquelles la période de récupération est longue lorsque les mesures de financement conventionnelles (prêts, hypothèques, contrats de rendement) sont insuffisantes pour surmonter l'obstacle que représente une période de récupération de deux à quatre ans au plus.</li> <li>➤ En général, les répondants sont d'avis que la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable seraient applicables dans les secteurs commerciaux et résidentiels. En ce qui concerne les immeubles commerciaux et institutionnels, les projets seront moins nombreux mais de plus grande envergure, ce qui permettra de réduire les coûts de transaction. Par ailleurs, les propriétaires de résidence sont moins susceptibles de prendre des décisions concernant le rendement financier.</li> <li>➤ Dans la plupart des cas, la municipalité devrait être l'entité qui choisit le type d'immeuble recherché et les mesures à inclure dans un programme de taxes d'améliorations locales pour financer les</li> </ul>

	<p>améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. Le profil d'immeuble variera selon les municipalités. Dans certains cas, s'il y a une entente entre toutes les municipalités, il sera possible d'établir un programme provincial ou un programme de GAD axé sur des technologies spécifiques.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Les mesures les plus souvent mentionnées qui pourraient être financées grâce à une taxe d'améliorations locales sont les thermopompes puisant l'énergie dans le sol, les chauffe-eau solaires, les fenêtres et la réhabilitation thermique complète des immeubles commerciaux et institutionnels. De plus, le concept peut également être utile pour financer des technologies stratégiques de réduction de charge durant les périodes de pointe, comme les panneaux solaires PV et les microturbines.</li><li>➤ Il peut y avoir un marché cible spécialisé où la taxe d'améliorations locales est utilisée pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable dans les régions du Nord où les municipalités n'ont pas de services de réseau électrique ou de services de réseau de distribution de gaz et n'ont pas les fonds nécessaires pour offrir ces services dans leur secteur. La taxe d'améliorations locales pourrait être utilisée comme au Yukon pour financer toutes les mesures d'économie d'énergie ou de production d'énergie sur place qui réduisent la demande d'expansion des services.</li></ul> <p>Nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ La taxe d'améliorations locales pour financer les projets qui visent l'amélioration de l'efficacité énergétique et de l'utilisation de sources d'énergie renouvelable conviendrait particulièrement aux nouveaux aménagements ou lotissements de sites ou de friches industrielles, où il pourrait être utilisé pour obtenir des résultats à long terme et des améliorations bien définies comme des maisons d'énergie zéro net et des bâtiments obtenant la certification LEED « or » ou « argent ». L'application du concept devrait être considérée au début du processus de planification, puisqu'elle a des incidences sur plusieurs décisions prises par les concepteurs.</li><li>➤ Il existe d'autres options stratégiques (y compris la réglementation) permettant de mettre en œuvre des projets d'amélioration de l'efficacité énergétique dans de nouvelles constructions qui ne sont pas aussi facilement applicables aux immeubles existants. Il faut faire attention de ne pas compromettre les progrès récents réalisés dans le domaine de l'efficacité énergétique dans les nouvelles constructions en présentant un concept qui suppose des différences de coûts.</li></ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les mesures admissibles et individuelles relativement aux nouvelles constructions devraient comprendre des technologies éconergétiques bien définies et à prix de revient élevé qui ne sont généralement pas comprises dans les constructions à rendement énergétique élevé, mais qui pourraient avoir une valeur stratégique importante relativement à la réduction des charges durant les périodes de pointe ou aux constructions d'énergie zéro comme les chauffe-eau solaires.</li> </ul> <p>Immeubles existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En ce qui concerne les immeubles existants, le concept pourrait être appliqué de façon rapide et stratégique, en mettant l'accent sur des secteurs et des types d'immeuble particuliers, et en choisissant des mesures qui produisent des résultats à long terme. Pour les constructions existantes, il serait approprié de restreindre l'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer les projets d'amélioration de l'efficacité énergétique et de l'énergie renouvelable aux améliorations majeures apportées aux enveloppes de bâtiment, ce qui comprend les murs, les fenêtres, le toit et, dans le cas des immeubles commerciaux, des améliorations complètes de la gestion de l'énergie et de l'éclairage. Des mesures individuelles, comme l'installation d'un système de chauffage ou de fenêtres, seraient mieux couvertes par d'autres options de programme.</li> <li>➤ En ce qui concerne les vieux immeubles, les propriétaires pourraient poursuivre l'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer les projets d'amélioration de l'efficacité énergétique et de l'énergie renouvelable au-delà de la période de récupération afin de financer la rénovation générale de leurs immeubles grâce aux économies d'énergie réalisées.</li> </ul>
<p>3:          Le processus modèle de taxes d'améliorations locales pour financer des projets d'amélioration de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beaucoup de municipalités connaissent bien le processus de taxes d'améliorations locales et, par conséquent, le processus modèle ne présente pas de difficultés particulières tant et aussi longtemps qu'il y a un nombre d'employés suffisant, qu'on procède au recouvrement des coûts et que des mesures de financement sont en place.</li> <li>➤ Afin de limiter les coûts de transaction, les coûts des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable admissibles à la taxe d'améliorations locales devraient être supérieurs au montant minimum spécifié (p. ex. 3 000 \$).</li> <li>➤ Le calendrier des paiements relativement à une taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable doit être d'une durée plus longue que la période de récupération afin que les mesures adoptées créent des mouvements positifs de trésorerie pour le propriétaire immobilier; sinon, il n'y a aucun incitatif à utiliser le concept.</li> <li>➤ Promouvoir le concept de façon à faire disparaître l'idée erronée selon laquelle il s'agit d'une taxe ou d'une subvention constituera un défi de</li> </ul>

	<p>taille.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les municipalités qui utilisent le concept peuvent devoir accepter un certain niveau de défaut de paiement de la taxe d'améliorations locales, mais pas davantage que pour les taxes d'améliorations locales habituelles.</li> <li>➤ Il faut déterminer si un financement conventionnel est préférable lors de la sélection des mesures et des types d'immeuble. Certains propriétaires de résidence peuvent préférer augmenter leur hypothèque plutôt que d'utiliser la taxe d'améliorations locales.</li> <li>➤ Tous les responsables des programmes de taxes d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable doivent s'assurer que l'avantage net que retire le propriétaire immobilier sous la forme de factures d'électricité moins élevées moins le paiement de la taxe d'améliorations locales n'est pas réduit à zéro par les augmentations d'impôt foncier en raison d'une cotisation fiscale plus élevée.</li> <li>➤ La certification des entrepreneurs admissibles en vertu du programme des taxes d'améliorations locales pour financer les projets d'amélioration de l'efficacité énergétique et de l'énergie renouvelable est très importante. Lorsqu'il y a un nombre insuffisant d'installateurs ou d'entrepreneurs formés qui peuvent être certifiés relativement à une technologie donnée, RNCan peut jouer un rôle important en soutenant la formation et la certification.</li> <li>➤ L'utilisation de différentes modalités d'application de la taxe d'améliorations locales pour remplacer les technologies relatives à l'électricité ou au gaz devrait être évitée en offrant des modalités universelles ou à durée moyenne afin de s'assurer qu'il n'y a aucune iniquité évidente et que le fonctionnement du programme demeure simple.</li> </ul>
<p>4: Financement du programme de taxes d'améliorations locales pour financer des projets d'amélioration de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un fond provincial peut constituer une source de financement permanente pour les municipalités qui offrent un programme de taxes d'améliorations locales pour les mesures d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, grâce aux institutions financières municipales si elles existent.</li> <li>➤ La FCM peut assurer le financement national du programme de taxes d'améliorations locales pour des projets en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable en augmentant la portée des prêts disponibles grâce aux fonds verts.</li> <li>➤ Les responsables de services de réseau électrique et de distribution de gaz qui offrent un ensemble complet de programmes de GAD bien financés peuvent être intéressés à utiliser la taxe d'améliorations locales pour financer les projets visant l'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable afin de rejoindre de nouveaux clients ciblés par la GAD et d'avoir recours aux</li> </ul>

	<p>municipalités pour offrir le programme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Certaines municipalités peuvent déjà être très endettées et, par conséquent, elles peuvent ne pas être en mesure de financer elles-mêmes un programme d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable.</li> <li>➤ Certaines municipalités sont en mesure de financer elles-mêmes un programme de taxes d'améliorations locales pour des projets d'amélioration de l'efficacité énergétique et de l'énergie renouvelable à partir de réserves ou d'obligations non garanties — au moins pour un programme modeste. Même si c'était le cas, il ne serait pas facile pour autant de convaincre la population qu'il est avantageux pour lui de mettre de côté les fonds nécessaires à la mise en œuvre du programme. Ce défi serait beaucoup moins important si les fonds d'exploitation étaient reçus spécifiquement pour le programme.</li> <li>➤ Un programme de taxes d'améliorations locales pour financer des projets visant l'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable peut fournir une méthode efficace pour regrouper des projets écoénergétiques comme les projets de contrepartie de la fixation du carbone, tout en assumant les coûts des projets grâce au « financement carbone ».</li> </ul>
<p>5: Soutien provincial pour les programmes pilotes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La plupart des provinces ont des budgets consacrés à l'efficacité énergétique qui peuvent être investis pour contribuer conjointement à un programme pilote de taxes d'améliorations locales pour financer des projets visant l'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable, couvrant ainsi les coûts de la formation, de la production de rapports, des ateliers, etc.</li> <li>➤ La résolution politique des problèmes de perception ou des questions d'ordre juridique réelles ou apparentes à l'échelle provinciale est nécessaire avant que les ministères responsables de l'efficacité énergétique puissent intervenir.</li> </ul>
<p>6: Municipalités proposées pour les programmes pilotes</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beaucoup de grandes villes canadiennes font partie du programme Partenaires pour la protection du climat (PPC) de la FCM et ont été le plus souvent mentionnées comme des candidats potentiels en vue d'un programme pilote de taxes d'améliorations locales pour financer des projets visant l'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable.</li> </ul>

## Réponses des municipalités

Les municipalités de chacune des provinces ont été interrogées afin de déterminer si elles étaient intéressées à mettre à l'essai la taxe d'améliorations locales pour financer des projets visant l'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable, et pour connaître leur opinion sur a) les types de mesures qu'elles peuvent soutenir grâce à un programme de taxes d'améliorations locales, b) le processus modèle de taxes d'améliorations locales proposé, et c) les options de financement. Une réunion a également été organisée avec la Fédération canadienne des municipalités canadiennes (FCM) afin de connaître ses opinions sur le concept et pour déterminer son intérêt à fournir le financement et à assurer la promotion d'un programme pilote ou national de taxes d'améliorations locales pour financer des projets d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable.

### Opinions et intérêt des municipalités

Les réponses des municipalités sont résumées au tableau 4. Les réponses individuelles sont présentées à l'annexe 4.

Tableau 4 : Intérêt des municipalités à mettre à l'essai le concept d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable

Municipalité (province)	Intérêt pour le programme pilote	Commentaires
Vancouver (C.-B.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La municipalité est intéressée au concept, mais elle ne serait pas prête à lancer un programme pilote avant que la Charte des communautés soit modifiée de façon non ambiguë en vue de permettre la mise en place d'un programme de taxes d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle est membre des PPC et elle a adopté récemment la stratégie de réduction des émissions de GES.</li> </ul>
Hinton (Alb.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle est intéressée (en 2004) à mettre en place le programme pilote dès que les questions d'ordre juridique à l'échelle provinciale auront été résolues.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle est membre des PPC.</li> </ul>
Regina (Sask.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle est intéressée à mettre en place le programme pilote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le Comité du Ruban vert (Green Ribbon Committee)</li> </ul>

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
 – Ébauche

	<p>pour les immeubles existants, en commençant par le secteur commercial et industriel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle désire un soutien provincial et la résolution de toutes les questions d'interprétation juridique.</li> </ul>	<p>de la Ville met en place actuellement des programmes de réduction des émissions de GES, sous l'égide des PPC.</p>
Winnipeg (Man.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle est intéressée à utiliser le concept pour améliorer les immeubles du centre-ville.</li> <li>➤ Elle est intéressée à plus long terme à utiliser le concept pour les systèmes énergétiques dans les collectivités (p. ex. les thermopompes à Waverly West).</li> <li>➤ Elle aimerait obtenir un soutien provincial et souhaite que de plus amples renseignements sur le concept et sur l'expérience du Yukon soit fournis aux politiciens et aux employés de la ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La Charte de Winnipeg permet la désignation de districts d'amélioration locale et des améliorations à apporter aux biens réels.</li> <li>➤ Les discussions du Conseil au sujet du plan d'action des PPC sur le changement climatique sont presque terminées.</li> <li>➤ La municipalité possède une certaine expérience concernant l'utilisation du système d'impôt foncier pour encourager la rénovation des immeubles.</li> </ul>
Ottawa (Ont.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La ville est intéressée au programme pilote pour les immeubles existants dès que cela sera possible.</li> <li>➤ Elle est très peu endettée, par conséquent, elle peut financer le programme pilote à partir de ses réserves.</li> <li>➤ La ville considère qu'elle possède l'autorisation légale de mettre en œuvre le programme pilote.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle est membre des PPC.</li> <li>➤ Ottawa Hydro a le nouveau mandat d'entreprendre des programmes de GAD.</li> </ul>
Québec (Qc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La ville est intéressée à un programme pilote qui couvrirait des mesures offrant de longues périodes de récupération pour les immeubles existants et les nouveaux immeubles.</li> <li>➤ Le financement pourrait être assumé grâce à un partenariat avec la FCM, le gouvernement et les services publics provinciaux, et des banques privés.</li> <li>➤ Elle est prête à contribuer au</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La nouvelle Charte de la ville permet à la municipalité d'utiliser la taxe d'améliorations locales pour financer des travaux non municipaux.</li> <li>➤ Elle est membre des PPC.</li> </ul>

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
 – Ébauche

	<p>coût d'un programme pilote.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle aurait besoin du soutien ou de l'approbation du gouvernement provincial et du conseil municipal.</li> </ul>	
Chelsea (Qc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La ville est intéressée au programme pilote, particulièrement pour les édifices du patrimoine.</li> <li>➤ Elle est intéressée à plus long terme à utiliser le concept pour les nouvelles zones de développement.</li> <li>➤ Elle aurait besoin de l'approbation du gouvernement provincial.</li> <li>➤ Elle serait prête à contribuer au coût d'un programme pilote.</li> <li>➤ Elle souhaiterait un financement de la FCM et d'Hydro Québec.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Member of PCP</li> <li>➤ La taxe d'améliorations locales ne peut pas être utilisée par les plus petites municipalités du Québec si bien que seuls les « travaux municipaux » peuvent être couverts en utilisant la taxe de secteur.</li> <li>➤ Les prêts accordés aux municipalités doivent être approuvés par la province.</li> </ul>
Fredericton (N.-B.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La ville est intéressée à un programme pilote, plus particulièrement si le financement est offert à partir d'un fonds prévu spécifiquement à cette fin.</li> <li>➤ Elle est particulièrement sensible à tout ce qui peut être perçu comme une augmentation des taxes puisque l'objectif de la ville est d'attirer de nouveaux propriétaires provenant de la banlieue urbaine.</li> <li>➤ Il s'agira d'un programme difficile à vendre aux employés sans un soutien politique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle est membre des PPC.</li> <li>➤ Elle a terminé récemment un examen important des possibilités en matière d'efficacité énergétique dans les édifices municipaux. Par conséquent, certains employés connaissent bien ces questions.</li> <li>➤ Elle a exprimé des inquiétudes concernant le nombre peut-être insuffisant d'entrepreneurs qualifiés pour effectuer le travail de réhabilitation thermique si le programme était mis en place.</li> </ul>
Halifax (N.-É.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La ville est intéressée à un programme pilote et elle croit que qu'un tel programme correspondrait parfaitement aux initiatives actuelles de durabilité.</li> <li>➤ Bien que la loi actuelle ne permette pas un programme de taxes d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle est membre des PPC.</li> <li>➤ Elle termine actuellement l'élaboration d'un plan sur l'énergie dans les collectivités, ainsi qu'une stratégie sur l'énergie renouvelable et sur l'énergie dans les quartiers.</li> </ul>

	d'énergie renouvelable, la ville croit qu'elle pourrait conclure une entente avec la province afin de mettre en place un programme pilote.	
--	--	--

- Toutes les municipalités interrogées ont exprimé un réel intérêt pour le concept de taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, et elles sont ouvertes à l'idée d'un programme pilote. Bien que les objectifs proposés pour le programme pilote varient entre les municipalités, on a noté plusieurs opinions communes : le concept serait très utile pour aider à réaliser leurs objectifs de réduction des émissions de GES sous l'égide du programme Partenaires pour la protection du climat de la FCM.
- Bien que l'approbation du conseil municipal soit nécessaire, que des formations supplémentaires doivent être offertes et que des employés supplémentaires doivent être recrutés, la mise en œuvre d'un programme de taxes d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable serait possible au sein de la municipalité.
- La résolution par la province des problèmes d'ordre juridique, apparents ou réels, concernant l'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable dans des propriétés privées est essentielle avant la mise en œuvre des programmes pilotes.
- Les municipalités seraient prêtes à contribuer aux coûts d'un programme pilote (soit avec leurs propres fonds ou grâce à des fonds empruntés).
- Dans la mesure où une vaste gamme d'options visant à financer le programme de taxes d'améliorations locales (y compris le recours aux prêts de la FCM et au financement des services publics de la GAD) leur serait offerte, les municipalités accepteraient plus volontiers de mettre en œuvre un tel programme.

#### Fédération canadienne des municipalités

La FCM serait prête à promouvoir le concept de taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable et à fournir le financement requis grâce au nouveau financement pour les infrastructures prévu dans le Budget de 2005<sup>111</sup>. En vertu de l'entente avec le gouvernement fédéral, ce financement peut être utilisé pour répondre aux nouvelles priorités gouvernementales. Si le gouvernement fédéral précisait spécifiquement que le programme de taxes d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable est important, cela permettrait à la

<sup>111</sup> Elizabeth Arnold, FCM, communication personnelle, avril 2005.

FCM d'inscrire cette politique à la liste des éléments pour lesquels ses prêts peuvent être utilisés.

La meilleure façon de faire l'essai du financement de la FCM pour les programmes de taxes d'améliorations locales visant à financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable serait de mettre à l'essai le financement dans les provinces où le gouvernement provincial est prêt à donner une interprétation des règlements sur la taxe d'améliorations locales qui permettrait à une municipalité de financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. Il y avait des municipalités dans ces provinces qui étaient prêtes à mettre à l'essai le concept. Si l'approche fonctionne bien, le financement de la FCM pourrait être accordé à d'autres provinces.

La FCM croit que plusieurs de ses membres qui font partie du programme Partenaires pour la protection du climat de la FCM seraient intéressés à utiliser la taxe d'améliorations locales afin de favoriser la mise en œuvre de leurs plans de réduction des émissions de GES, ce qu'ont confirmé les discussions avec Ottawa, Winnipeg, Regina, Québec et d'autres provinces qui sont membres du PPC.

La FCM aimerait que d'autres sources de financement soient utilisées en guise de complément à ses prêts. Ces dernières regroupent les organismes de financement municipaux, les obligations non garanties, les réserves municipales, les banques du secteur privé et les services publics provinciaux (consulter la section suivante).

La FCM est comme n'importe quel emprunteur en terme de gestion des risques, mais elle peut être en mesure d'offrir des taux inférieurs et peut tirer profit d'un bon registre de prêts antérieurs avec une municipalité. De plus, la FCM ne considérerait pas le prêt comme une vraie dette si tous les coûts du programme étaient recouvrés grâce à la taxe d'améliorations locales<sup>11</sup>. Les paiements de la taxe d'améliorations locales peuvent être assignés à la FCM dans le cadre d'un contrat de prêt avec la municipalité. Un critère supplémentaire en ce qui a trait au prêt de la FCM et à celui des fonds verts de la FCM, c'est qu'une municipalité doit démontrer la façon dont les mesures sont avantageuses pour l'environnement, y compris pour la réduction des émissions de GES.

La FCM serait également prête à promouvoir le concept de taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable dans le cadre des renseignements qu'elle transmet aux membres de la PPC sur les politiques de réduction des émissions de GES.

---

<sup>12</sup> La province du Manitoba considère le financement d'un programme de taxes d'améliorations locales de cette façon. Tous les prêts accordés pour une amélioration dont les coûts sont totalement remboursés par les bénéficiaires ne sont pas considérés comme une dette.

## Options de financement

Certaines municipalités ne sont pas endettées et possèdent des réserves financières qui peuvent être utilisées avec l'approbation du Conseil à des fins communautaires. Si un programme de taxes d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable fonctionnait selon un régime de récupération complet des coûts, il est probable que certaines municipalités pourraient choisir d'utiliser ses réserves à cette fin.

Les municipalités dans certaines provinces sont également autorisées à émettre des obligations non garanties pour financer des travaux ou des projets municipaux. Une fois de plus, si un programme de taxes d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable fonctionnait selon un régime de récupération complet des coûts, les investisseurs pourraient obtenir un rendement suffisant.

### *Emprunt provincial*

La plupart des provinces ont un mécanisme qui leur permet d'accorder des prêts aux municipalités afin de financer des améliorations locales ou d'autres travaux ou projets municipaux. Quelquefois, ce mécanisme fonctionne sur une base commune, un moyen selon lequel certaines municipalités investissent leurs réserves, alors que d'autres empruntent. Si le gouvernement provincial approuve l'utilisation de ces fonds pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable et qu'une municipalité n'a pas atteint sa limite de dette, il s'agirait d'une source de fonds utile. Certains organismes prêteurs municipaux et provinciaux considéreront qu'un prêt pour des travaux municipaux n'est pas une dette si les coûts sont remboursés par les bénéficiaires. Puisque ce serait le cas pour un programme de taxes d'améliorations locales visant à financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, les municipalités qui ont une dette importante pourraient quand même financer le concept de cette façon.

### *Fonds verts de la FCM*

Si le gouvernement fédéral convient que la taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable constitue une utilisation valide des nouveaux fonds offerts à la FCM dans le Budget de 2005, la FCM est alors prête à fournir du financement aux municipalités qui désirent utiliser le concept. La FCM ne pourra offrir un financement pour la taxe d'améliorations locales visant à financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable que dans les provinces où le gouvernement provincial interprète les règlements sur la taxe d'améliorations locales de telle sorte qu'une municipalité puisse apporter des améliorations en matière d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable en toute légalité.

La FCM est comme n'importe quel emprunteur en terme de gestion des risques, mais elle peut être en mesure d'offrir des taux inférieurs. Si tous les coûts peuvent être recouverts grâce à la taxe d'améliorations locales, le prêt ne vient pas s'ajouter aux dettes de la municipalité, particulièrement s'il est possible que les paiements de la taxe d'améliorations locales soient assignés à la FCM dans le cadre d'un contrat de prêt avec la municipalité. Un critère supplémentaire en ce qui a trait au prêt de la FCM et à celui des fonds verts de la FCM : la municipalité doit démontrer en quoi les mesures envisagées sont avantageuses pour l'environnement, y compris pour la réduction des émissions de GES.

### *Prêts accordés par le secteur privé*

Une municipalité qui a de bonnes relations d'investissement ou d'emprunt avec des banques du secteur privé peut également emprunter de cette source pour financer un programme de taxes d'améliorations locales aux fins d'améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. Le régime de récupération complet des coûts du programme réduirait le risque pour l'organisme prêteur et, par conséquent, le prêt devrait être accordé avec des taux d'intérêts raisonnables. Si une municipalité a obtenu une part du financement nécessaire pour un programme de taxes d'améliorations locales visant à financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable de l'une des autres sources susmentionnées, cela devrait permettre au secteur privé d'accorder un prêt à des taux inférieurs.

### *Services d'électricité, de distribution de gaz et d'efficacité énergétique*

Les services d'électricité et de distribution de gaz dans plusieurs provinces, notamment en Colombie-Britannique, au Manitoba et au Québec, offrent des programmes complets de gestion axée sur la demande qui visent à réduire l'utilisation de l'électricité et du gaz dans les immeubles grâce à des mesures d'efficacité énergétique. Au Nouveau-Brunswick, la province prévoit établir un service d'efficacité énergétique indépendant qui gèrera le programme qui sont financés par les profits publics réalisés à partir de toutes les économies d'énergie. Dans chacun des cas, les responsables de ces services peuvent être intéressés à financer des mesures pour lesquelles la période de récupération est plus longue grâce à un programme de taxes d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, mis en œuvre en leur nom par les municipalités. Ces dernières prélèveraient sur les paiements de taxes d'améliorations locales un montant suffisant pour administrer le programme, et le reste des paiements serait retourné au service public concerné.

De plus, les services publics de plusieurs provinces sont confrontés à des charges de pointe de plus en plus importantes durant l'été et l'hiver et celles-ci pourraient être prises en charge par des investissements stratégiques dans des technologies comme l'héliothermie, le stockage de l'énergie électrique, etc. La mise en œuvre un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière

d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable grâce auquel il serait possible d'investir dans ces technologies permettrait de regrouper les améliorations apportées dans un seul programme tout en réduisant la résistance des consommateurs qui est causée par la barrière que représentent les coûts initiaux de ces améliorations.

### *Financement carbone*

Les améliorations majeures apportées sur place en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable peuvent être considérées comme un projet compensatoire de réduction des émissions de GES à l'échelle nationale, conformément au nouveau plan pour contrer les changements climatiques qui vise à honorer notre engagement de Kyoto (avril 2005). Un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable peut s'avérer une méthode efficace pour regrouper divers projets en matière d'efficacité énergétique tout en fournissant un « financement carbone » afin de couvrir les coûts de ces projets. Chaque année, une municipalité pourrait vendre des crédits de réduction des GES à un acheteur comme le Fonds pour le climat ou à des grands émetteurs finaux parmi les industries canadiennes et le paiement de la taxe d'améliorations locales sera ainsi réduit en fonction du montant versé. De cette manière, le propriétaire bénéficierait de la réduction des émissions de GES sans avoir à participer personnellement au marché compensatoire.

## Conclusions

### *Concept de base*

Toutes les provinces et les municipalités interrogées estiment que le concept d'application d'une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable constitue un outil important qui permettra d'accroître l'utilisation des technologies d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable dont la période de récupération actuelle (jusqu'à quatre ans) dépasse le seuil acceptable pour les propriétaires. Par conséquent, l'application de cette taxe permettra aux municipalités de gérer les coûts de leurs services publics ainsi que leurs émissions de gaz à effet de serre.

L'application de la taxe permettrait aussi aux services publics d'électricité ou de gaz naturel d'établir des mesures stratégiques en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable dont les périodes de récupération seraient plus longues mais dont les avantages immédiats comme la réduction des charges de pointe ou d'autres avantages importants seraient bénéfiques pour le système.

Dans le cas où les propriétaires paient des taxes ainsi que les coûts des services publics, cette taxe constitue un moyen de réduire l'obstacle que représente le clivage relatif aux mesures incitatives en permettant aux propriétaires d'apporter des améliorations à leurs immeubles sans avoir à augmenter les loyers.

Parce qu'il est question de mesures dont la période de récupération est particulièrement longue et pour lesquelles il existe peu de mesures incitatives ou de programmes, cette taxe convient parfaitement pour procurer des compensations pour la réduction des émissions de GES.

Le principal obstacle à la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique apportées aux immeubles est l'incertitude qui règne quant à l'interprétation juridique de la taxe d'améliorations locales par les gouvernements provinciaux. Dans toutes les provinces, la taxe ne peut être appliquée que si les obstacles juridiques, réels ou apparents, qui compromettent l'utilisation de la taxe d'améliorations locales à cette fin sont supprimés. Pour ce faire, les gouvernements provinciaux devraient présenter une interprétation officielle des lois régissant l'application de la taxe d'améliorations locales aux municipalités, laquelle ne pourrait être effectuée que par les ministères responsables des affaires municipales de chacune des provinces. Dans de nombreuses provinces, les ministères responsables de l'efficacité énergétique et des municipalités se montrent toutefois très intéressés à mettre en œuvre des stratégies de mise en œuvre et à concevoir des programmes fondés sur le concept de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable, et ce, aussitôt que les questions d'ordre juridique seront résolues.

Le gouvernement fédéral peut également soutenir le programme en diffusant des renseignements sur la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable ainsi que sur les avantages associés à l'application de celle-ci, et en offrant un soutien financier ou autre en matière de formation et d'accréditation. Il incombe toutefois aux gouvernements provinciaux de prendre la décision finale en ce qui a trait à l'utilisation de la taxe.

*Technologies et mesures à inclure dans un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable*

Le concept de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable devrait être réservé aux technologies et aux mesures qui ne sont pas visées par d'autres mesures incitatives ou programmes des gouvernements fédéral ou provinciaux, à moins que les propriétaires soient toujours réticents en raison des coûts initiaux élevés. Cette taxe ne devrait pas être appliquée aux mesures dont le coût marginal par rapport aux technologies et aux approches traditionnelles diminue rapidement puisque cela risque d'amoindrir l'efficacité du processus de réduction des coûts.

Pour les nouvelles constructions, la taxe semble mieux adaptée aux améliorations regroupant des mesures d'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable qui dépassent les normes de construction proposées par des programmes comme R2000, Energy Star et la norme LEED Silver. Actuellement, ces normes sont progressivement intégrées aux normes de construction courantes. Les coûts supplémentaires associés à ces nouveaux immeubles diminuent et la période de récupération se situera bientôt entre zéro et quatre ans. La taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable devrait donc être appliquée aux habitations à consommation énergétique nette nulle et à celles qui correspondent aux normes LEED or ou argent pour lesquelles la période de récupération est supérieure à quatre ans. L'application de la taxe serait particulièrement utile aux municipalités qui souhaitent aménager des lotissements (nouveaux ou existants) pour ces types d'immeubles (ou des systèmes énergétiques de quartier) et où un nombre suffisant de promoteurs sont prêts à construire des habitations en respectant ces normes.

Pour les constructions existantes, les applications les plus prometteuses seraient probablement les rénovations ou les améliorations importantes apportées dans des quartiers désignés où de nombreux propriétaires peuvent bénéficier du programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, et où les modalités d'application de la taxe d'améliorations locales peuvent être modifiées de manière à inclure d'autres types d'améliorations des immeubles qui ne sont pas des mesures d'efficacité énergétique. Les améliorations devraient être limitées aux améliorations permanentes apportées à l'enveloppe de l'immeuble (les murs, les fenêtres, les toits) et, dans le cas des

immeubles commerciaux, aux améliorations importantes apportées au système d'éclairage et au chauffage, à la ventilation et à la climatisation. Le principal objectif consiste à rénover les immeubles existants de sorte qu'ils soient comparables aux nouveaux immeubles éconergétiques construits aujourd'hui.

La taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable pourrait également s'appliquer à certains systèmes individuels, en particulier ceux qui ont une valeur stratégique à court et à long terme, comme les chauffe-eau solaires et les systèmes de panneaux solaires PV, parce qu'ils permettent de gérer la demande d'électricité ou la charge de pointe. Les technologies comme les pompes à chaleur géothermique, pour lesquelles la période de récupération est très longue si elles sont utilisées pour le chauffage ou la climatisation de maisons éconergétiques individuelles, ne devraient pas être financées par le programme de taxe d'améliorations locales, à moins qu'elles soient utilisées pour chauffer des immeubles de grande taille ou des regroupements de maisons.

Il est probable qu'il soit plus facile de mettre en œuvre un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable dans les immeubles commerciaux ou institutionnels, et ce, en raison du nombre réduit de participants et de l'envergure des projets.

Il serait judicieux d'appliquer la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable aux collectivités du nord de plusieurs provinces et territoires qui pourraient l'utiliser pour limiter la construction de nouveaux prolongements du réseau électrique ainsi que l'accroissement de la capacité du réseau. Cela correspond à la première utilisation de ce concept au Yukon.

### *Processus modèle de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable*

En général, le processus modèle présenté à l'Annexe 1 a été jugé comme un bon modèle à partir duquel un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable pourrait être élaboré. Voici les principaux points soulevés par les provinces et les municipalités :

- L'échéancier des paiements doit être établi de manière à ce que le paiement annuel (auquel s'ajoute une augmentation de l'impôt foncier de base qui est liée à une hausse de la valeur de la propriété) est inférieur aux économies moyennes réalisées grâce aux améliorations apportées, ce qui permet aux propriétaires d'obtenir des liquidités.

- L'accréditation des entrepreneurs est très importante. Seuls les entrepreneurs qui ont des connaissances et de l'expérience dans la construction d'immeubles à haut rendement énergétique devraient pouvoir entreprendre des travaux financés par un programme de taxe d'améliorations locales. Plusieurs entrepreneurs expérimentés ont été mentionnés, notamment l'Association des éco-collectivités, Homeworks, le EAGA Partnership, le Better Buildings Partnership, Efficiency Vermont et les entreprises canadiennes de services en matière d'énergie. Certaines provinces pourraient avoir besoin d'un soutien financier pour être en mesure d'offrir la formation et l'accréditation nécessaires.
- Afin de limiter les coûts de transaction, un coût minimal pour les améliorations devrait être établi (p. ex., 3 000 \$).
- La promotion du programme doit mettre l'accent sur le fait qu'il s'agit d'un programme volontaire, et non pas d'une nouvelle taxe, et que le total net de la taxe et des coûts des services publics sera inférieur.
- Par souci d'équité et afin de réduire les coûts, les modalités de paiement de la taxe d'améliorations locales seront les mêmes pour les consommateurs d'électricité et de gaz naturel.

### *Financemen*

La Fédération canadienne des municipalités est prête à financer des programmes de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable dans le cadre du nouveau financement pour l'infrastructure qui est prévu au Budget fédéral 2005 (il est nécessaire que le gouvernement fédéral demande à la FCM d'inclure cette option dans l'entente sur le nouveau financement, et que les problèmes juridiques, réels ou apparents, soient résolus dans chaque province). Puisqu'il est peu probable que cette clarification des questions légales soit effectuée simultanément dans toutes les provinces, la FCM propose d'offrir le financement aux provinces à tour de rôle. Cela permettra également de mettre en œuvre un projet pilote.

Bien que les services publics d'électricité et de gaz naturel n'aient pas été consultés directement, BC Hydro a participé au financement de l'étude de 2004 sur le concept de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, et de plusieurs personnes-ressources des provinces et des municipalités ont mentionné que les services publics pourraient être intéressés par le concept qui constitue un moyen d'encourager les propriétaires qui ont appliqué des mesures dont la période de récupération est longue à utiliser le financement qu'ils ont obtenu pour la maîtrise de la demande d'électricité. Cela peut s'avérer particulièrement efficace lorsque les mesures dont la période de récupération est longue peuvent jouer un rôle stratégique en augmentant les possibilités d'exportation (p. ex., au Manitoba, au Québec et en Colombie-Britannique) ou en permettant de gérer la demande de pointe (p. ex., en Ontario).

Certaines provinces disposent d'organismes de financement provinciaux qui financent

les travaux municipaux ainsi que divers autres projets ou programmes que les municipalités souhaitent mettre en œuvre. Dans certains cas, si les bénéficiaires sont en mesure de recouvrer la totalité des coûts, ces prêts ne sont pas considérés comme une dette. Dans d'autres cas, les municipalités ont une dette suffisamment basse, ce qui leur permet de financer un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable à même les réserves municipales.

Puisqu'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable viserait les mesures dont la période de récupération est longue et qui ne sont pas régies par des programmes d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable ou qui ne font pas l'objet de mesures incitatives dans le cadre de ces programmes, il serait possible de couvrir en partie le coût de ces mesures par un financement carbone c.-à-d. en vendant des crédits de réduction des émissions de GES dans le cadre du nouveau programme de compensations proposé. En regroupant des projets dans le cadre d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, une municipalité pourrait récompenser les propriétaires qui ont investi dans la réduction d'émissions de GES sans avoir à participer personnellement au marché de compensation.

### *Mise à l'essai du concept*

Toutes les municipalités interrogées étaient intéressées à appliquer une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable à condition que :

- les municipalités puissent obtenir du financement si elles en ont besoin
- les questions d'ordre juridique soient clarifiées;
- les gouvernements fédéral et provinciaux financent les coûts liés à la formation du personnel, à l'accréditation des entrepreneurs, etc., durant la première étape du projet.

Toutes les municipalités interrogées sont membres du programme Partenaires pour la protection du climat (PPC) de la FCM, et elles estiment que la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable est un outil efficace qui leur permettra de mettre en œuvre leurs plans communautaires de réduction des émissions de GES. Il est probable que la majorité des municipalités qui sont membres du programme PPC seront intéressées à mettre en œuvre un projet pilote ou à appliquer la taxe.

Les ministères responsables de l'efficacité énergétique dans chaque province sont prêts à coordonner et à soutenir la mise en œuvre d'un projet pilote; à condition que les questions d'ordre juridique soient clarifiées et que le gouvernement fédéral soit en mesure de fournir un soutien pour le projet pilote. Les municipalités attendent de

l'Office de l'efficacité énergétique qu'il :

- Encourage les gouvernements provinciaux à prendre les mesures nécessaires pour régler les questions d'ordre juridique.
- Fournisse un soutien technique et financier pour mettre en œuvre un projet pilote (p. ex., formation des employés municipaux, vérification des coûts de transaction, etc.).
- Avise la FCM qu'elle peut utiliser le nouveau financement prévu pour l'infrastructure pour financer les programmes de taxe d'améliorations locales.
- Soutienne la formation et l'accréditation des entrepreneurs.

Dans les provinces (ou les municipalités) où les services publics proposent des programmes de gestion axée sur la demande, ceux-ci peuvent participer au financement ou au soutien d'un projet pilote.

Il a également été question d'organiser un atelier sur le concept de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable à l'intention des employés et des conseils municipaux des municipalités qui se sont montrées intéressées à mettre en œuvre un projet pilote, et des employés municipaux du Yukon, où cette taxe est déjà appliquée, pourraient participer à cette atelier.

### *Applicabilité dans les provinces*

Le Tableau 5 présente le taux d'applicabilité d'un projet pilote dans chacune des provinces en fonction des examens juridiques et des réponses fournies lors des entrevues des provinces et des municipalités.

**Tableau 5 : Applicabilité d'un projet pilote de taxe d'améliorations locales dans les provinces**

Province ou Territoire	Applicabilité d'un projet pilote	Explication
Yukon	S.O.	Déjà utilisé à Whitehorse pour l'énergie renouvelable, mais ce territoire n'a pas été interrogé dans le cadre de la présente étude.
Territoires du Nord-Ouest	S.O.	N'a pas été interrogé dans le cadre de la présente étude.
Nunavut	S.O.	N'a pas été interrogé dans le cadre de la présente étude.
Colombie-Britannique	Élevée	Lois flexibles. Les ministères provinciaux responsables de l'environnement et de l'énergie vont accorder leur soutien, mais le soutien du ministère responsable des affaires municipales n'a pas encore été obtenu. L'intérêt des municipalités dépend du soutien clair du gouvernement provincial.
Alberta	Moyenne	Lois flexibles. Toutefois, la légalité du concept est remise en question par le ministre responsable des affaires municipales. Soutien de la Climate Change Central, mais le ministère de l'énergie n'a pas encore examiné la question. Une municipalité est prête à mettre en œuvre le projet pilote.
Saskatchewan	Élevée	Lois flexibles et certaines municipalités ont laissé entendre que l'application de la taxe aux améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable était légale. Toutefois, le gouvernement provincial et les municipalités ont besoin d'un soutien politique et de sources de financement.
Manitoba	Élevée	Lois flexibles. Intérêt élevé de la part du gouvernement provincial et des municipalités dans certains secteurs importants. Manitoba Hydro pourrait participer.
Ontario	Élevée	Lois restrictives qui devraient probablement être modifiées pour inclure les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. Intérêt de la part du gouvernement provincial et la nouvelle Conservation Action Team constitue le véhicule idéal pour régler les questions d'ordre juridique. Intérêt élevé de la part des municipalités. Les services publics pourraient participer.
Québec	Moyenne	Lois flexibles bien que le ministère responsable des affaires municipales estime qu'il n'est pas possible d'appliquer cette taxe aux améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. Intérêt de la part du gouvernement provincial et des municipalités et participation possible d'Hydro Québec.
Nouveau-	Moyenne	Lois restrictives. Intérêt modéré de la part du gouvernement

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
 – Ébauche

Brunswick		provincial en raison de l'intérêt actuel pour la création de nouvelles organisations en matière d'efficacité énergétique. Intérêt de la part des municipalités.
Nouvelle-Écosse	Élevée	Lois restrictives, mais le gouvernement provincial a laissé entendre qu'il est prêt à autoriser la mise en œuvre d'un projet pilote sans modifier les lois. Intérêt de la part des municipalités dans le cas de projets d'envergure.
Î.-P.-É.	Faible	Lois flexibles. Intérêt modéré de la part du gouvernement provincial, mais les municipalités n'ont pas été interrogées.
Terre-Neuve	S.O.	N'a pas été interrogé dans le cadre de la présente étude.

## Recommandations

Un diagramme de processus (Figure 1) montre comment un projet pilote de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable pourrait être mis en œuvre. Voici les mesures recommandées :

1. Le présent document devrait être remis à tous les ministères responsables de l'efficacité énergétique et des affaires municipales des provinces et des territoires, ainsi qu'aux principaux services publics d'électricité et de gaz naturel qui offrent des programmes pertinents de GAD.
2. L'Office de l'efficacité énergétique ainsi que les ministères provinciaux responsables de l'efficacité énergétique doivent agir rapidement afin de résoudre les questions d'ordre juridique associées à l'utilisation d'une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. Pour ce faire, il sera d'abord nécessaire de discuter de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable avec les groupes de travail sur la GAD fédéral, provinciaux et territoriaux, pour ensuite encourager les discussions au sujet de l'utilisation de la taxe entre les ministères responsables de l'efficacité énergétique et des affaires municipales de chaque province. Le ministère responsable des affaires municipales devrait fournir une interprétation des lois régissant les améliorations locales au sein des municipalités, ce qui permettrait à ces dernières d'appliquer la taxe d'améliorations locales aux améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable apportées aux immeubles.
3. S'il y a lieu, les ministres de l'énergie devraient aborder cette question avec leurs homologues municipaux. Dans les provinces comme l'Ontario, il est nécessaire d'encourager des organisations comme le Conservation Action Team, qui comptent des représentants des deux ministères, à examiner ce concept dès que possible. RNCan pourrait également encourager d'autres discussions en ajoutant le concept d'efficacité et d'énergie renouvelable à l'ordre du jour de la réunion du Conseil des ministres de l'énergie qui aura lieu en septembre 2005.
4. Afin qu'il soit possible de régler les questions d'ordre juridique plus rapidement, les municipalités comme la ville d'Ottawa et d'autres municipalités qui ont été interrogées dans le cadre de la présente étude et qui sont intéressées à mettre rapidement en œuvre un projet pilote devraient participer aux négociations.

5. RNCan devrait inclure l'option de financement de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable à l'entente conclue avec la FCM au sujet d'un financement d'infrastructure. À mesure que les questions d'ordre juridique seront réglées dans chacune des provinces, la FCM devrait signaler aux municipalités de ces provinces qu'elle peut accorder des prêts pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable à l'aide de la taxe d'améliorations locales.
6. À mesure que les questions d'ordre juridique seront réglées dans chacune des provinces et que les municipalités obtiendront la confirmation que les taxes d'améliorations locales peuvent être utilisées pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique, des renseignements sur la manière d'utiliser la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable devraient être transmis aux municipalités de cette province qui sont membres du programme PPC, et elles devraient également être invitées à proposer un projet pilote pour mettre à l'essai l'application de la taxe au sein d'une région désignée et des mesures sélectionnées en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. L'OEE et les ministères provinciaux responsables de l'efficacité énergétique devraient préciser aux municipalités quel rôle ils joueront au sein de chaque programme pilote. Les municipalités choisiront le type de financement qu'elles préfèrent utiliser et elles détermineront les divers besoins, dont la formation du personnel, pour lesquels le soutien des gouvernements fédéral et provincial sera nécessaire pour la mise en œuvre du projet pilote.
7. Il serait important de demander aux gestionnaires des programmes de GAD des services publics provinciaux s'ils souhaitent participer et financer les programmes pilotes.
8. L'Office de l'efficacité énergétique du gouvernement fédéral doit entreprendre la conception d'outils et de documents de soutien ainsi que d'ateliers de formation dont auront besoin les municipalités qui sont intéressées à appliquer la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable :
  - Séminaires de familiarisation sur les avantages et le processus détaillé d'application d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable à l'intention des employés municipaux et des membres du conseil municipal.
  - Ateliers de formation à l'intention des employés municipaux qui gèrent un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable.

- Normes pour la formation et l'accréditation des entrepreneurs en ce qui a trait aux pratiques de construction en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable.
  - Processus de compensations pour les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable apportées aux immeubles qui peuvent être utilisés par les municipalités pour entreprendre des projets d'améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable financés par des taxes d'améliorations locales et pour générer des crédits de compensation qui seront vendus dans le cadre du nouveau marché de compensations canadien.
  - Brochures et autres documents qui peuvent être utilisés par les provinces et les municipalités pour publiciser et expliquer le concept de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable.
  - Services de vérification pour chaque programme pilote, lesquels permettent de déterminer les exigences liées à l'application du programme, la viabilité financière, les coûts de transaction ainsi que d'autres renseignements nécessaires pour évaluer le concept.
7. Les municipalités devraient personnaliser le programme modèle de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable présenté à l'Annexe 1, pour qu'il corresponde à leurs besoins particuliers et pour s'assurer que certaines caractéristiques essentielles sont conservées :
- Le programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable devrait être appliqué aux améliorations dont le coût supplémentaire est significatif, qui présentent des avantages connexes, qui ne sont pas régies par des lois et pour lesquelles aucune mesure incitative majeure n'est offerte.
  - Établir des délais pour le paiement des taxes d'améliorations locales afin que le paiement annuel (plus l'augmentation de l'impôt foncier de base) soit inférieur aux économies réalisées en raison de l'amélioration.
  - Seuls les entrepreneurs qui ont des connaissances et de l'expérience dans la construction d'immeubles à haut rendement énergétique devraient pouvoir obtenir l'accréditation requise pour entreprendre des travaux financés par un programme de taxe d'améliorations locales.
  - Établir un coût d'amélioration minimal (p. ex. 3 000 \$) afin de limiter les coûts de transaction.
  - Pour promouvoir le programme, mettre l'accent sur le fait qu'il s'agit d'un programme volontaire, et non pas d'une nouvelle taxe, et que cela permettra de réduire les coûts que représentent la combinaison des taxes et des coûts des services publics.

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
– Ébauche

- Par souci d'équité et de réduction des coûts, utiliser les mêmes modalités de paiement de la taxe d'améliorations locales pour les consommateurs de gaz naturel et d'électricité.

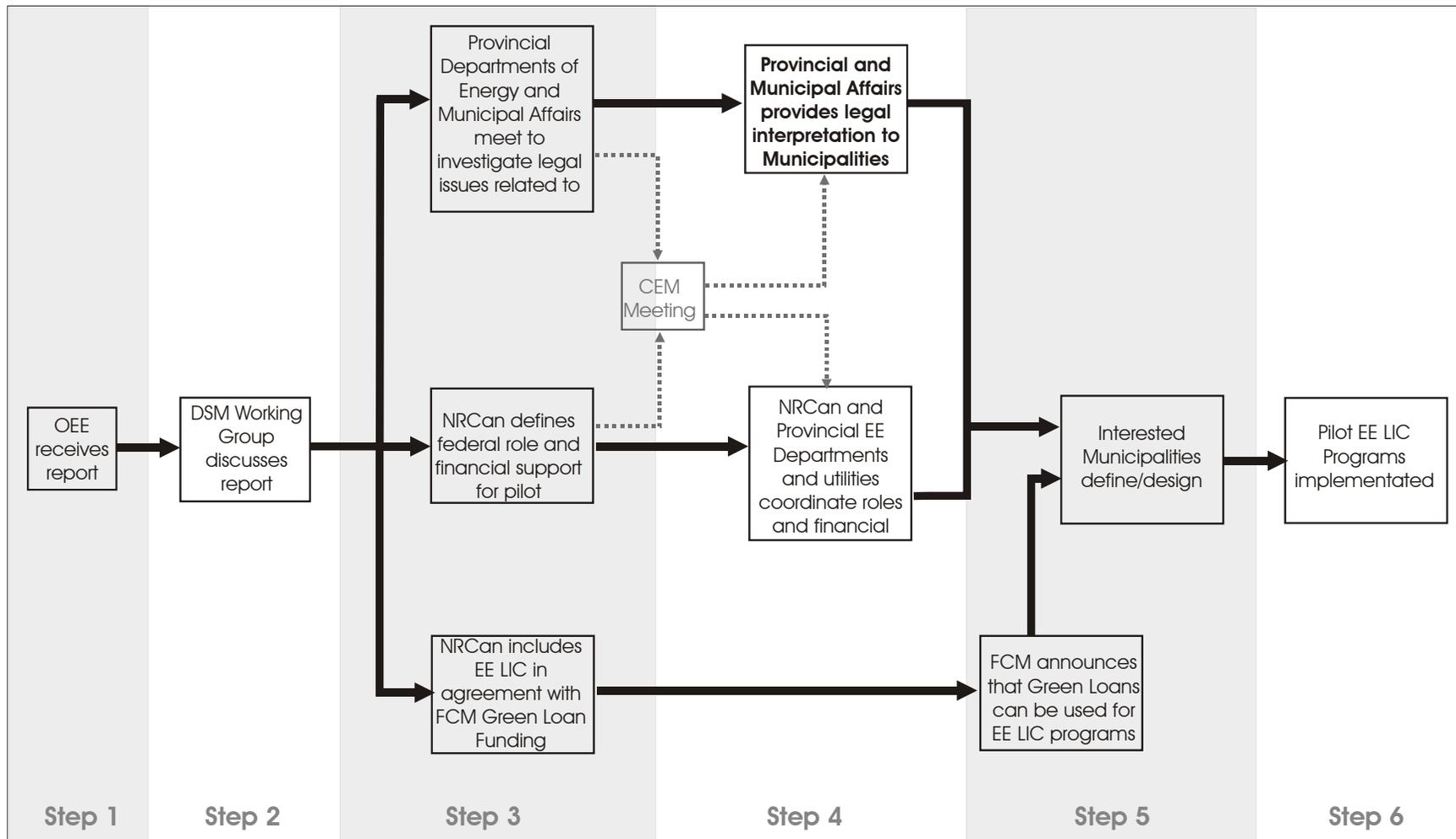


Figure 1 : Étapes de mise en œuvre de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
– Ébauche

## **Annexe 1 : Programme modèle d'application de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique**

### Avantages liés à l'utilisation d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique

Le mécanisme de taxe d'améliorations locales se distingue des autres instruments financiers à plusieurs égards ::

- À l'instar d'un prêt, une taxe d'améliorations locales permet de payer graduellement une amélioration apportée à une propriété.
- Contrairement à un prêt, une taxe d'améliorations locales n'est pas attribuée à une personne, mais à une propriété.
- À l'instar d'une taxe, la taxe d'améliorations locales est présentée comme un élément distinct sur la facture d'impôt foncier.
- Contrairement à une taxe, la taxe d'améliorations locales est habituellement de nature volontaire — les propriétaires (la majorité d'entre eux) en font la demande.
- Il est facile de structurer une taxe d'améliorations locales de manière à assurer la récupération de la totalité des fonds investis par une municipalité pour les améliorations.
- Les taxes d'améliorations locales sont déjà appliquées par la plupart des municipalités canadiennes

Comme il est mentionné ci-dessus, le principal avantage que représente le financement des améliorations en matière d'efficacité énergétique à l'aide d'un programme de taxe d'améliorations locales comparativement à d'autres méthodes est que ce mode de financement permet d'associer le remboursement des coûts des améliorations à la propriété plutôt qu'au propriétaire actuel.

Dans le cas des résidences ou des immeubles commerciaux existants, pour lesquels les améliorations en matière d'efficacité énergétique constituent des avantages financiers à long terme, le taux de remboursement de la taxe d'améliorations locales sera inférieur aux économies d'énergie annuelles réalisées grâce à l'amélioration. Le propriétaire de l'immeuble obtient un bénéfice financier dès la première année de l'installation. De plus, après l'installation de l'amélioration, les propriétaires peuvent vendre leur propriété à tout moment sans perdre leur investissement. Quel que soit le moment de la vente, les coûts de l'amélioration seront inférieurs aux économies réalisées par les propriétaires grâce à la réduction des coûts des services publics qu'entraîne cette amélioration. Ainsi, les acheteurs de propriétés auxquelles des améliorations en matière d'efficacité énergétique ont été apportées et auxquelles une taxe d'améliorations locales est imputée n'auront qu'à payer annuellement le montant restant de la taxe d'améliorations locales tout en obtenant chaque année un bénéfice net lié à cette amélioration.

Dans le cas des nouvelles résidences ou des nouveaux immeubles commerciaux, les coûts supplémentaires liés aux améliorations en matière d'efficacité énergétique pourront être ajoutés au montant de la taxe d'améliorations locales. Ainsi, le coût en capital de ces mesures éconergétiques est soustrait du prix de vente d'une nouvelle maison; ce qui est la principale raison pour laquelle l'industrie du bâtiment s'est longtemps opposée à ce que les recours en matière d'efficacité énergétique pour les nouvelles maisons soient améliorées. La taxe d'améliorations locales permettrait plutôt à un nouveau propriétaire de payer les investissements supplémentaires par des versements annuels. Puisque ces paiements seraient inférieurs aux économies d'énergie annuelles réalisées grâce aux améliorations, le nouveau propriétaire bénéficierait immédiatement des améliorations en matière d'efficacité énergétique. En fait, en supprimant l'obstacle financier que représente actuellement l'achat d'une maison à haut rendement énergétique pour les nouveaux acheteurs, la mise en œuvre du programme de taxe d'améliorations locales devrait permettre aux municipalités d'établir un code de bâtiment plus stricte en matière d'efficacité énergétique.

De plus, l'utilisation proposée de la taxe d'améliorations locales pour les améliorations en matière d'efficacité énergétique incite les propriétaires à investir dans l'efficacité énergétique de leur immeuble. Puisqu'ils obtiendront une réduction nette des coûts totaux au cours de la première année d'installation, les économies réalisées grâce à l'accroissement de l'efficacité énergétique de leur immeuble permettront aux propriétaires de réduire leurs loyers pour attirer des locataires ou de ne pas modifier le prix des loyers pour réaliser des profits plus importants.

L'utilisation de la taxe d'améliorations locales permet de faire tomber plusieurs barrières précises qui limitent les investissements dans les immeubles éconergétiques :

1. *Hésitation associée aux longues périodes de récupération.* Les coûts de nombreuses améliorations qui sont susceptibles de réduire la consommation d'énergie dans les immeubles ne pourront être récupérés qu'après plusieurs années. Peu de mesures incitatives visent les propriétaires actuels qui ont l'intention de revendre leur propriété après quelques années. Par contre, en associant les paiements de la taxe d'améliorations locales à la propriété, plutôt qu'au propriétaire, ce type d'investissement est susceptible d'intéresser un plus grand nombre de propriétaires. Si une propriété est vendue avant que les économies réalisées ne permettent de récupérer l'investissement initial, l'ancien propriétaire n'aura payé qu'une partie de l'investissement tout en ayant bénéficié d'une partie des économies réalisées.
2. *Préférence pour les améliorations dont le coût initial est peu élevé.* Les coûts en capital initiaux élevés de nombreuses améliorations importantes en matière d'efficacité énergétique expliquent que de nombreux propriétaires privilégient plutôt des améliorations peu coûteuses. Il est donc plus difficile d'effectuer des améliorations importantes car les avantages obtenus sont souvent trop peu importants pour justifier des mesures supplémentaires. Par exemple, si un propriétaire dépense de l'argent pour l'intempérisation et le calfeutrage de ses fenêtres, il est moins

susceptible de les remplacer par des fenêtres éconergétiques en raison du temps et de l'argent qu'il a déjà investis. Dans ce cas, il est probable qu'aucune amélioration en matière d'efficacité énergétique ne sera apportée avant de nombreuses années. Si un programme de taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations importantes en matière d'efficacité énergétique est mis en œuvre, les propriétaires auront la capacité financière d'investir dans des mesures plus coûteuses et à plus haut rendement éconergétique plutôt que de se contenter de choix peu coûteux.

3. *Financement insuffisant pour l'amélioration des immeubles existants.* Le manque d'accès au capital et des dettes élevées expliquent souvent le fait que les propriétaires d'immeubles résidentiels ou commerciaux ne sont pas en mesure d'emprunter le montant supplémentaire dont ils auraient besoin pour apporter des améliorations importantes en matière d'efficacité énergétique. Le coût des améliorations financées par une taxe d'améliorations locales ne s'ajoute pas à la dette personnelle du propriétaire puisque celle-ci est associée à la propriété et que les coûts de l'amélioration sont récupérés grâce aux économies d'énergie réalisées.
4. *Financement insuffisant pour la construction d'immeubles éconergétiques.* Les nouveaux immeubles construits selon les normes les plus élevées en matière d'efficacité énergétique peuvent être plus coûteux que les immeubles traditionnels, mais ces coûts sont largement récupérés au fil des ans. Toutefois, les coûts supplémentaires initiaux de ces immeubles peuvent dissuader de nombreux acheteurs qui ne peuvent pas ou ne veulent pas payer une hypothèque trop élevée. En incluant les coûts de construction supplémentaires que représentent les améliorations en matière d'efficacité énergétique à une taxe d'améliorations locales, tous les propriétaires de la maison ou de l'immeuble bénéficieront des améliorations apportées, et les économies d'énergie réalisées permettront de récupérer cet investissement au cours des années à venir.
5. *Réticence de la part de l'industrie du bâtiment.* En général, les entrepreneurs et les fournisseurs d'équipement s'opposent aux codes et aux normes plus strictes en matière d'efficacité énergétique parce qu'ils estiment que ces changements vont faire chuter les ventes (selon le point 4, mentionné ci-dessus). Le fait de permettre que les coûts supplémentaires en matière d'efficacité énergétique soient inclus à une taxe d'améliorations locales pour réduire les coûts initiaux associés aux mesures d'efficacité énergétique stimulerait les ventes, ce qui mettrait fin aux préoccupations des entrepreneurs et permettrait aux gouvernements d'améliorer plus rapidement les normes en matière d'efficacité énergétique.

Les deux nouvelles sections décrivent de quelle manière un programme de taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique apportées à des immeubles peut être conçu et mis en œuvre et il sera également question des principales décisions à chacune des étapes d'élaboration du programme. Puisque cette utilisation de la taxe d'améliorations locales n'a pas encore été mise à l'essai, plusieurs options peuvent permettre d'accroître la flexibilité du programme et faire en sorte que les chances de réussite soient meilleures.

### Concevoir un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique

Voici les aspects à prendre en considération pour l'élaboration d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique :

*Capacité financière et ressources en personnel.* Les municipalités doivent évaluer leur capacité à mettre en œuvre un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique. Il est nécessaire d'obtenir le financement nécessaire pour effectuer les améliorations. Ces fonds peuvent provenir du budget municipal, du gouvernement fédéral ou provincial, des organisations comme la Fédération canadienne des municipalités (FCM) ou de l'émission d'obligations. Les organisations provinciales comme la Municipal Finance Authority of British Columbia offrent ce type de financement et de nombreuses municipalités connaissent bien le processus à suivre et utilisent cette ressource chaque année. L'endettement varie selon chacune des municipalités, mais la plupart des gouvernements provinciaux devraient être en mesure d'emprunter le capital supplémentaire nécessaire pour mettre en œuvre un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et assurer le recouvrement du montant total de l'emprunt par la sélection du taux d'intérêt appliqué (consulter le point 9, Structure de financement, présenté ci-dessous). En Colombie-Britannique, une municipalité peut dépenser jusqu'à 25 % des revenus totaux en capital et intérêts (excluant les subventions uniques). Toutefois, il n'est pas recommandé que le remboursement de la dette des municipalités soit supérieur à 15 % des revenus totaux.

Le personnel nécessaire pour gérer ce programme devra être réaffecté ou engagé, selon l'envergure estimée du programme et de la charge de travail. Si les municipalités ont déjà des employés qui sont affectés à la gestion des améliorations en matière d'efficacité énergétique dans les services publics de la municipalité, ils peuvent être utilisés pour fournir une assistance technique au personnel responsable de la taxe d'améliorations locales. Cela peut permettre de réduire les coûts associés à la mise en œuvre et au traitement de la taxe d'améliorations locales. Les types de coûts de transaction associés à la mise en œuvre d'un programme de taxe d'améliorations locales sont examinés dans la prochaine section du présent document. Il est essentiel d'affecter suffisamment de ressources en personnel pour la gestion de la taxe d'améliorations locales.

*Unité administrative.* Il serait préférable que l'unité qui gère actuellement les taxes d'améliorations locales traditionnelles prenne en charge le programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et que des employés supplémentaires ayant reçu une formation sur l'efficacité énergétique et l'énergie renouvelable des immeubles soient affectés à cette unité. Le mécanisme de taxe d'améliorations locales utilisé est le même, mais son application est passablement différente et celle-ci nécessite donc du personnel spécialisé. Dans certaines villes où les taxes d'améliorations locales sont traitées par différents

services, et ce, selon la nature de l'amélioration (taxes d'améliorations locales sur le drainage, taxes d'améliorations locales sur les routes, etc.), il serait difficile d'intégrer une taxe d'améliorations locales sur l'efficacité énergétique à l'un des programmes existants, et il serait nécessaire de créer une unité distincte à cette fin.

*Soutien du conseil.* Chaque taxe d'améliorations locales mise en œuvre par une municipalité doit d'abord être explicitement autorisée par un règlement municipal approuvé par le conseil (consulter la section Mise en œuvre d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique présentée ci-dessous). Toutefois, il est préférable que le concept général d'utilisation d'une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique soit approuvé en principe par le conseil municipal, ce qui constitue une première étape de conception et de mise en œuvre d'un programme municipal.

Si le conseil municipal s'est déjà engagé à réduire les coûts d'énergie ou les émissions de gaz à effet de serre dans l'ensemble de la collectivité, il s'agit d'une excellente raison pour justifier l'approbation de la mise en œuvre d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique. Les municipalités du programme PPC de la FCM se sont déjà engagées à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans l'ensemble de la collectivité. Un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique peut être raisonnablement considéré comme un moyen efficace pour la municipalité d'aider l'ensemble de la collectivité à réduire ses émissions de GES. La même raison s'applique aux municipalités qui participent à la Planification communautaire énergétique.

Certaines municipalités peuvent se montrer réticentes à alourdir leur dette pour financer un programme de taxe d'améliorations locales visant des améliorations en matière d'efficacité énergétique, malgré le fait qu'il est prévu que tous les coûts seront récupérés et que le risque de défaut de paiement de la taxe d'améliorations locales est très faible. Cela est particulièrement vrai pour les municipalités qui ont déjà des prêts importants qui leur permettent de financer les taxes d'améliorations locales traditionnelles.

*Soutien du public.* Puisque l'application de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique apportées aux immeubles résidentiels constitue une nouvelle modification significative des postes municipaux traditionnels, il est également fortement recommandé que les municipalités présentent clairement au public les raisons qui justifient qu'elles utilisent cet instrument. Les municipalités doivent, en particulier, s'assurer que le programme n'est pas perçu comme une nouvelle taxe sur les propriétés éconergétiques. Pour ce faire, les municipalités peuvent mettre l'accent sur la nature volontaire du programme ainsi que sur les économies qui pourront être réalisées par suite de ces améliorations.

La publicité doit également mettre en valeur le fait que la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie

renouvelable est conçue pour financer des améliorations dont la période de récupération est plus longue, lesquelles n'étaient pas financées par des prêts traditionnels accordés par des institutions financières. Les améliorations visées par la taxe d'améliorations locales sont différentes de celles qui sont habituellement visées par les banques et qui correspondent le plus souvent à des prêts traditionnels pour les investissements à court terme.

*Technologies éconergétiques admissibles.* La municipalité doit déterminer quelles technologies et quelles améliorations en matière d'efficacité énergétique sont admissibles en vertu du programme de taxe d'améliorations locales. En principe, une taxe d'améliorations locales peut être utilisée pour des améliorations en matière d'efficacité énergétique apportées à tout immeuble (nouveau ou existant). Selon le type de propriétés ou de propriétaires que vise la municipalité, le conseil municipal peut restreindre le programme à un certain type d'immeuble ou à une année de construction précise, ou encore restreindre le type de propriétés admissibles (p. ex., les propriétés des zones résidentielles ou commerciales).

En plus de ces restrictions d'admissibilité, il serait préférable de restreindre l'utilisation de la taxe d'améliorations locales aux améliorations de l'efficacité énergétique des immeubles qui : a) ne peuvent être déplacées facilement, et b) qui sont considérées comme des mesures d'efficacité énergétique. Voici quelques exemples de ces mesures d'efficacité énergétique :

- Améliorations de l'enveloppe de l'immeuble (isolation, étanchéisation à l'air et nouvelles fenêtres) y compris la rénovation du revêtement extérieur et d'autres rénovations extérieures qui constituent des améliorations importantes en matière d'efficacité énergétique.
- Nouveaux systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation, nouveaux systèmes de conditionnement d'air, nouveaux systèmes de chauffage et chauffe-eau à haut rendement énergétique, y compris des chauffe-eau solaires installés de manière permanente.
- Systèmes de panneaux solaires PV et les convertisseurs continu-alternatif, les connexions du réseau et les compteurs associés.
- Mesures d'économie d'eau intégrées comme des toilettes à faible débit.
- De nombreux éléments associés au programme LEED or ou à l'accréditation des habitations à consommation énergétique nette nulle (pour les immeubles commerciaux et résidentiels respectivement).

Il est important de prendre note que les améliorations présentées ci-dessus ont une période de récupération plus longue en raison de leur coût élevé en capital et qu'elles se heurtent aux obstacles que le programme de taxe d'améliorations locales cherche à faire tomber.

La municipalité devrait également restreindre l'application du programme de taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique à un ensemble précis de mesures qui sont reconnues pour accroître de manière significative le rendement énergétique des immeubles en question. Les technologies qui sont inefficaces compte tenu de la zone climatique d'une municipalité

ou les mesures qui ne sont pas optimisées en fonction de la taille, de la fonction ou de la charge de l'immeuble proposé ne devraient pas être admissibles.

*Coordination avec les programmes d'incitation financière.* Certaines améliorations en matière d'efficacité énergétique seront admissibles aux subventions fédérales ou provinciales. Le programme de taxe d'améliorations locales peut être structuré de manière à ce que ces subventions puissent être utilisées lorsque les améliorations sont effectuées. Le programme municipal de taxe d'améliorations locales peut également être limité aux améliorations en matière d'efficacité énergétique qui ne sont pas couvertes par ces programmes. Dans tous les cas, l'objectif consiste à coordonner le programme de taxe d'améliorations locales avec ces subventions, de manière à réduire le travail en double et à empêcher toute confusion dans l'esprit des entrepreneurs en ce qui a trait au fonctionnement de ces programmes.

Certains propriétaires seront également admissibles à des crédits d'impôt pour des investissements qui ne sont pas associés à des mesures de rendement énergétique. Ceux-ci devront être maintenus si une taxe d'améliorations locales en matière d'efficacité énergétique est appliquée.

*Installateurs admissibles.* La municipalité doit concevoir son programme de taxe d'améliorations locales en matière d'efficacité énergétique de manière à s'assurer que, dans la mesure du possible, l'installation est effectuée de manière professionnelle et rentable. Pour ce faire, il est recommandé que la municipalité établisse des critères pour déterminer si les entrepreneurs peuvent effectuer les améliorations et qu'elle fournisse également une prévision des économies qui pourraient être réalisées grâce aux améliorations. Puisque de nombreux propriétaires et entrepreneurs ne sont pas familiers avec ces types d'investissements, il est essentiel que les entrepreneurs qui connaissent bien l'installation et le rendement de ces technologies éconergétiques soient en mesure d'effectuer une vérification du rendement énergétique de l'immeuble ainsi qu'une estimation précise des coûts et des économies associés à l'amélioration recommandée.

Dans de nombreux cas, les organisations professionnelles et les programmes d'accréditation qui garantissent la compétence de leurs membres en ce qui a trait à l'installation de divers types d'améliorations en matière d'efficacité énergétique existent déjà (p. ex., R-2000, EnerGuide pour les maisons et les programmes d'accréditation LEED). Les associations professionnelles du domaine de la technologie (p. ex., la Société canadienne de l'énergie du sol, l'Association des industries solaires du Canada, etc.) ont également établis des codes de conduite pour leurs membres, lesquels pourraient facilement être utilisés par les municipalités.

*Structure de financement.* La municipalité doit également déterminer la structure de financement de la taxe d'améliorations locales. Le programme de taxe d'améliorations locales devrait être géré de manière à assurer la récupération des coûts, parce que l'amélioration est avantageuse pour le propriétaire (bénéfices financiers) et pour l'ensemble de la collectivité (bénéfices pour l'environnement).

Pour réduire la réticence envers les investissements dont la période de récupération est longue et pour permettre de légères réductions des coûts des services publics dès la première année, il est fortement recommandé de structurer les paiements de la taxe d'améliorations locales de sorte que, au cours d'une année moyenne, le remboursement de la taxe d'améliorations locales soit inférieur aux économies réalisées. Par conséquent, la période de remboursement optimale de la taxe d'améliorations locales devrait être un peu plus longue que le temps nécessaire estimé pour récupérer les coûts de l'investissement initial grâce aux économies d'énergie réalisées. Cela dit, il est également plus prudent d'accorder aux propriétaires la flexibilité qu'offre une période de récupération plus courte, ainsi que la possibilité de récupérer rapidement la totalité de l'investissement sans pénalités financières, comme c'est le cas pour les taxes d'améliorations locales traditionnelles. La plus longue période de remboursement offerte variera probablement en fonction des municipalités en raison de la diversité des besoins en énergie, des technologies et des prix, mais cette période devrait se situer entre 15 et 20 ans. Il s'agit d'un délai comparable à la plus longue période de remboursement offerte dans le cadre des programmes de taxes d'améliorations locales traditionnelles.

Dans le cas où l'évaluation de l'impôt foncier de base augmente en raison de l'amélioration, l'échéancier des paiements de la taxe d'améliorations locales doit être établi de manière à ce que les économies d'énergie soient supérieures au paiement de la taxe d'améliorations locales plus l'augmentation de l'impôt foncier de base.

Il est recommandé que le taux d'intérêt de la taxe d'améliorations locales soit établi de manière à couvrir tous les coûts de transaction et de traitement assumés par la municipalité pour l'application d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique. Le montant exact dépendra des dépenses associées au personnel et des coûts d'emprunt pour chaque municipalité, ainsi que de la nature du programme qu'elle choisira de mettre en œuvre.

Pour ce qui est de l'encaissement des paiements, les divers règlements associés aux taxes d'améliorations locales en vertu desquels il est possible de différer le paiement de l'impôt foncier doivent être pris en considération. Par exemple, à Vancouver, les résidents de plus de 65 ans peuvent différer le paiement de l'impôt jusqu'à ce que la propriété soit vendue.

Les limites maximales et minimales des coûts des améliorations doivent être établies par la municipalité. La limite minimale devrait être assez importante (c.-à-d., de 3 000 \$ à 5 000 \$) pour éviter que des coûts de transaction élevés soient déboursés pour des sommes négligeables et pour éviter que ce programme ne fasse concurrence aux programmes existants qui financent adéquatement les améliorations à court terme en matière d'efficacité énergétique et dont les coûts sont peu élevés. Comme il a été mentionné précédemment, le mécanisme de taxe d'améliorations locales est particulièrement bien adapté aux améliorations plus coûteuses dont la période de récupération est plus longue.

Des limites maximales de financement doivent être établies pour s'assurer qu'un grand nombre de demandeurs peuvent bénéficier des fonds disponibles et pour éviter

l'utilisation abusive de ces fonds. Les limites maximales de financement doivent représenter un modeste pourcentage (p. ex., 25 %<sup>111</sup>) de la valeur totale de la propriété. En plus de cette limite générale, des limites maximales de financement plus strictes peuvent être établies pour chaque technologie, en se fondant sur l'avis des entrepreneurs compétents qui ont une certaine expérience de ces technologies. Il est inutile de vérifier le dossier financier personnel d'un demandeur puisque la taxe d'améliorations locales est associée à la propriété, ce qui permet d'économiser une partie importante des coûts de transaction totaux d'un programme de prêt conventionnel.

*Promotion du programme.* La municipalité doit promouvoir et publiciser le programme. Selon le nombre et la proximité des municipalités participantes, ainsi que de la coopération de la municipalité avec des organisations professionnelles pour structurer le programme, la municipalité peut se charger de cette étape par elle-même ou par une campagne menée en collaboration avec les entrepreneurs locaux ou d'autres municipalités participantes. Quel que soit le modèle privilégié, il est essentiel de faire connaître ce programme au public.

#### Mise en œuvre d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique

Voici les étapes d'application et de mise en œuvre d'une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique :

1. Un propriétaire décide d'examiner la possibilité d'apporter des améliorations en matière d'efficacité énergétique à son immeuble. Il peut prendre cette décision par suite d'une évaluation de la consommation d'énergie d'un immeuble existant ou parce qu'il souhaite construire un immeuble à haut rendement énergétique.
2. Le propriétaire communique avec la mairie, laquelle a établi une liste des entrepreneurs admissibles et des technologies qui peuvent être financées par une taxe d'améliorations locales. Le propriétaire peut également communiquer directement avec ces entrepreneurs.
3. Au moins un entrepreneur effectue une évaluation de la consommation d'énergie de l'immeuble et il va ensuite discuter des mesures possibles d'amélioration de l'efficacité énergétique avec le propriétaire, mesures qui doivent faire appel aux technologies déterminées par la municipalité. Il peut être possible de simplifier le processus d'évaluation en établissant des normes de réduction de la consommation pour chacune des mesures ou des technologies admissibles (pour une municipalité en particulier). À cette étape, il serait préférable que le propriétaire ou l'entrepreneur obtienne la confirmation de la mairie que l'amélioration envisagée est admissible au programme.
4. L'entrepreneur détermine le prix estimé des matériaux et des travaux qui doit être approuvé par le propriétaire, et il effectue également une estimation des économies prévues. Si l'amélioration admissible n'est qu'un élément de l'ensemble des

<sup>113</sup> 25 % a été utilisé dans le cadre du programme de taxe d'améliorations locales du Yukon.

rénovations effectuées, la taxe d'améliorations locales ne s'applique qu'aux éléments admissibles du projet. Il est moins onéreux de déterminer les coûts de ces éléments si les mesures ou l'équipement admissibles sont clairement établis et que leur application a été évaluée en collaboration avec des organisations professionnelles qui ont de l'expérience dans ces technologies.

5. Le propriétaire présente la déclaration à la municipalité aux fins d'approbation.
6. Dans le cas où la demande de taxe d'améliorations locales et la déclaration des coûts sont admissibles, la municipalité mentionne au propriétaire quel sera le paiement annuel de la taxe d'améliorations locales et quelle sera la durée de la période de recouvrement, et la municipalité fait également part au propriétaire de l'estimation des économies d'énergie annuelles. Idéalement, les paiements annuels devraient être établis de sorte qu'ils soient inférieurs ou égaux aux économies d'énergie annuelles estimées afin que les économies puissent être réalisées immédiatement. Pour ce faire, il est nécessaire d'établir la durée de la période de recouvrement pour chaque proposition mais, au fur et à mesure que le programme évoluera, les municipalités peuvent juger plus efficace d'utiliser des délais préétablis selon les divers types d'améliorations. Ceci correspond au fonctionnement des taxes d'améliorations locales traditionnelles.
7. Si le propriétaire accepte les modalités de la taxe d'améliorations locales, la municipalité adopte ensuite un règlement municipal pour la taxe d'améliorations locales par suite de l'approbation du conseil municipal.<sup>11</sup> En pratique, il serait préférable d'inclure plusieurs taxes d'améliorations locales dans un seul règlement municipal et de soumettre ces règlements au conseil municipal sur une base régulière. Dans de nombreuses municipalités, les taxes d'améliorations locales sont regroupées et approuvées à seulement deux ou trois reprises au cours de l'année. Lorsqu'il s'agit d'un groupe de nouvelles maisons, un seul règlement suffit pour toutes les habitations d'un lotissement, et il incombe au promoteur de faire la demande de taxe d'améliorations locales (à titre de propriétaire). Les améliorations apportées aux grands immeubles comme les centres commerciaux (ou aux nouveaux immeubles) peuvent être couvertes par leur propre règlement municipal.
8. L'entrepreneur est autorisé à commencer les travaux. Puisque le propriétaire veut sans doute entreprendre les rénovations rapidement, une estimation des coûts et un processus d'approbation simplifiés sont recommandés afin de réduire le délai entre la demande et l'autorisation. Les taxes d'améliorations locales traditionnelles s'appliquent souvent à plusieurs propriétaires et le processus contractuel peut donc prendre plusieurs mois. Le traitement et l'autorisation d'une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique devraient être plus rapides que dans le cas des autres taxes d'améliorations locales.

---

1

<sup>4</sup> Habituellement, les lois provinciales exigent que chaque nouvelle taxe d'améliorations locales soit approuvée par le conseil municipal.

9. Une fois que les travaux sont terminés, l'entrepreneur présente une facture à la municipalité.
10. La municipalité ou l'autorité désignée procède à une inspection des travaux pour s'assurer que ceux-ci correspondent à l'estimation des coûts qui a été fournie, et que les améliorations apportées permettront de réaliser les économies prévues. Si les travaux effectués ne correspondent pas aux exigences qui avaient fait l'objet d'une entente avec l'entrepreneur, le propriétaire sera tout de même tenu de rembourser la totalité des fonds prêtés par la municipalité. Pour cette raison, tous les contrats doivent clairement mentionner quelles sont les attentes du propriétaire et quelles sont les responsabilités de l'entrepreneur afin que la municipalité soit en mesure de vérifier si les améliorations apportées sont acceptables. L'établissement d'une liste des entrepreneurs compétents ayant une formation adéquate permettra de réduire les risques qu'une telle situation se produise. Dans le cas des technologies de pointe que les propriétaires et les entrepreneurs ne connaissent pas très bien, comme les chauffe-eau solaires, il est essentiel que les entrepreneurs aient de l'expérience en ce qui a trait à l'installation de tels appareils.
11. La municipalité paie les coûts de l'amélioration à l'entrepreneur et elle applique la taxe d'améliorations locales au dossier d'impôt foncier. Le paiement de la taxe d'améliorations locales est effectué annuellement avec le paiement habituel de l'impôt foncier.

Si, en raison d'actes posés par le propriétaire, les améliorations apportées ne permettent plus de réaliser les économies prévues pendant la période de récupération (ou si, par exemple, elles sont retirées lors d'un investissement supplémentaire), le propriétaire sera tout de même tenu de rembourser la totalité des fonds prêtés par la municipalité. Il est possible de remédier à ce problème par un choix judicieux des technologies admissibles et par une coopération avec des entrepreneurs professionnels et des associations de technologie du bâtiment. Il est également préférable de conseiller aux propriétaires de s'assurer que leur assurance couvre les coûts de remplacement des améliorations en matière d'efficacité énergétique en cas de feu ou d'un autre type de détérioration.

Dans le cas d'un défaut de paiement de la taxe d'améliorations locales, la municipalité a les mêmes droits que dans le cas d'un défaut de paiement de l'impôt foncier. Pour les programmes de taxes d'améliorations locales conventionnels, ce problème ne survient habituellement que lorsque le propriétaire a voté contre une amélioration locale qui a été privilégiée par la majorité de ses voisins. Pour ce qui est du programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique, la taxe d'améliorations locales ne s'applique qu'aux propriétés individuelles, et ce, seulement à la demande du propriétaire, ce qui permet d'éviter ce problème.<sup>11</sup>

1

<sup>5</sup> L'opposition à une taxe d'améliorations locales associée à une propriété individuelle peut toujours avoir lieu dans le cas d'une propriété condominiale, où une minorité des membres du conseil de copropriété s'opposent à la taxe d'améliorations locales.

12. Lorsqu'une propriété est vendue, la taxe d'améliorations locales doit être payée par le nouveau propriétaire qui doit avoir été avisé de l'existence de cette taxe (et des bénéfices) lors de la vente. Les autres caractéristiques ou améliorations (comme une assurance supplémentaire) propres à l'application de la taxe d'améliorations locales sont maintenant la responsabilité du nouveau propriétaire. Il devrait être extrêmement rare que la taxe d'améliorations locales en matière d'efficacité énergétique fasse l'objet d'un appel devant la Cour parce que le paiement a déjà été accepté par le propriétaire.

### Financement de carbone

En raison de la création d'un marché compensatoire national pour la réduction des GES en vertu du plan canadien de mise en œuvre du Protocole de Kyoto, les projets visant la réduction des émissions de GES pourront vendre des crédits de carbone au fur et à mesure que les réductions seront obtenues. Les municipalités qui offrent un programme de taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique peuvent réduire les paiements annuels des propriétaires pour la taxe d'améliorations locales en vendant les crédits de réductions des GES en leur nom. De plus amples renseignements au sujet de l'application d'un processus semblable seront communiqués vers la fin de 2005.

## **Annexe 2 : Lois provinciales régissant les taxes d'améliorations locales**

### **Yukon**

**Références : La *Loi sur les municipalités* du Yukon**  
<http://www.gov.yk.ca/legislation/acts/municipal.pdf>

**La *Loi municipale* du Yukon offre des lignes directrices flexibles aux municipalités en ce qui a trait aux taxes d'améliorations locales. Ces lignes directrices ne doivent en aucun cas empêcher une municipalité d'avoir recours à une taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique. L'approche privilégiée sera semblable à celle qui est déjà utilisée dans les Territoires du Nord-Ouest où les taxes d'améliorations locales permettent de financer des systèmes d'énergie renouvelable individuels<sup>11</sup>. La Loi définit les améliorations locales comme « les projets ou services que le conseil estime utiles à un secteur de la municipalité plutôt qu'à l'ensemble de cette dernière ».**

### **Colombie-Britannique**

**Références :**

**La Vancouver Charter :**

[http://www.qp.gov.bc.ca/statreg/stat/V/vanch\\_00.htm](http://www.qp.gov.bc.ca/statreg/stat/V/vanch_00.htm)

**La Charte des communautés de la Colombie-Britannique :**

[http://www.legis.gov.bc.ca/37th4th/3rd\\_read/gov14-3-pt07.htm#section210](http://www.legis.gov.bc.ca/37th4th/3rd_read/gov14-3-pt07.htm#section210)

**En vertu de la Vancouver Charter, la ville de Vancouver a des pouvoirs séparés et distincts des autres municipalités de la Colombie-Britannique. La réglementation relative aux taxes d'améliorations locales que prévoit la Vancouver Charter est moins restrictive que celle de la *Local Government Act* de la Colombie-Britannique, la définition des taxes d'améliorations locales se limitant aux projets qui sont susceptibles d'améliorer**

<sup>11</sup> La ville de Whitehorse a déjà une ébauche de règlement administratif.

**les biens réels d'une manière limitée et déterminable. Vancouver n'est pas tenu de payer des coûts d'entretien pour les améliorations visées par les taxes d'améliorations locales comme le prévoit la *Local Government Act*. En vertu de la Charte, Vancouver dispose de suffisamment de pouvoirs pour être en mesure d'utiliser les taxes d'améliorations locales de manière à ce qu'elles financent les améliorations en matière d'efficacité énergétique.**

**Le gouvernement de la Colombie-Britannique a adopté la Charte des communautés qui remplace l'ancienne *Local Government Act*. Globalement, la Charte des communautés offre une liberté beaucoup plus grande aux administrations municipales de la Colombie-Britannique que ne le faisait la Loi précédente. La Charte énonce explicitement que les municipalités ont le droit d'emprunter de l'argent pour s'acquitter des taxes d'améliorations locales et elle précise également que les municipalités n'ont pas besoin d'obtenir une autorisation supplémentaire pour emprunter de l'argent si tous les coûts relatifs à la taxe d'améliorations locales sont recouverts. Cela fournit aux municipalités tous les moyens légaux qui leur permettront de mettre en œuvre un programme majeur de taxe d'améliorations locales en matière d'efficacité énergétique. À ce titre, la Charte des communautés semble permettre aux municipalités de la Colombie-Britannique d'utiliser des taxes d'améliorations locales pour financer l'efficacité énergétique.**

## Alberta

Références : *La Alberta Municipal Government Act*  
<http://www.qp.gov.ab.ca/documents/acts/M26.cfm>

La définition des améliorations locales de la *Alberta Municipal Government Act* est particulièrement souple. Plus particulièrement, la Loi définit les améliorations locales comme les projets que le conseil estime utiles à un secteur de la municipalité plutôt qu'à l'ensemble de cette dernière. Cela permet d'inclure les améliorations en matière d'efficacité énergétique aux taxes d'améliorations locales sans avoir à modifier les lois en vigueur.

## Saskatchewan

Références : *Local Improvements Manual & Appendixes*  
<http://www.municipal.gov.sk.ca/mrd/munlocalimprove.shtml#1#1>

La *Northern Municipalities Act*, la *Rural Municipality Act, 1989* et *The Urban Municipality Act, 1984*, permettent aux municipalités de financer de nombreux travaux et services. *The Local Improvements Act, 1993* offre un moyen de financer certains projets en imputant les coûts (ou une partie des coûts) aux biens-fonds qui bénéficieront du projet. Les contribuables peuvent payer la totalité d'une taxe d'améliorations locales lorsqu'un projet d'améliorations locales est autorisé ou ils peuvent en payer une partie chaque année en même temps que leurs impôts fonciers, et ce, jusqu'à ce que le montant ait été payé en entier. Des mesures peuvent être utilisées pour inciter les contribuables à payer le montant total plus rapidement.

D'une façon générale, une amélioration locale se définit comme un travail ou un service qui est payé en imputant l'ensemble ou une partie des coûts aux biens-fonds qui bénéficieront du travail ou du service. Les avantages dont bénéficient les biens-fonds doivent être différents ou plus importants que ceux dont bénéficient habituellement les autres biens-fonds de la municipalité.

Le règlement relatif aux améliorations locales doit être approuvé par la Commission municipale de la Saskatchewan.

**L'article 3 de la Loi présente plusieurs travaux et services qui peuvent être mis en œuvre à titre d'améliorations locales. Par exemple, le revêtement des rues, la construction des trottoirs et les installations principales d'alimentation en eau et des égouts constituent habituellement des améliorations locales. L'éclairage des rues (ce qui comprend les coûts de l'électricité), la construction de barrières antibruit, la création de parcs ou l'aménagement paysager peuvent également constituer des améliorations locales.**

**À condition que la Commission municipale approuve le règlement, les améliorations relatives à l'efficacité énergétique ou à l'énergie renouvelable constituent également des améliorations locales conformément à la définition présentée ci-dessus. Il ne semble y avoir aucune raison légale qui inciterait le conseil à ne pas approuver le règlement. Il n'y a aucune mention explicite selon laquelle une amélioration locale ne peut être effectuée dans une propriété privée.**

#### **Manitoba**

**Références : *Loi sur les municipalités* :**

**<http://www.canlii.org/mb/laws/sta/m-225/20050211/part3.html>**

**La section 4, Améliorations locales et services spéciaux, définit les améliorations locales comme un bénéfice pour l'ensemble ou une partie de la municipalité. Plusieurs types d'améliorations y sont décrites, mais « tout autre projet dont le coût comporte un investissement en capital » peut également être considéré comme une amélioration locale. Les services spéciaux sont des services offerts à l'ensemble ou à une partie d'une municipalité, ce qui comprend « l'entretien et l'utilisation d'une amélioration locale ».**

**La Loi exige qu'un plan en matière d'améliorations locales ou de services spéciaux soit élaboré de manière à fournir un aperçu des coûts et des contributions des propriétaires. Il est nécessaire de soumettre les règlements d'autorisation des**

**améliorations locales à trois lectures et le plan d'améliorations locales doit être approuvé par la Commission municipale du Manitoba. Il n'y a aucune mention précisant que les améliorations locales ne sont pas autorisées dans une propriété privée.**

**Un projet visant l'accroissement de l'efficacité énergétique ou le recours à des sources d'énergie renouvelable qui est financé par une taxe d'améliorations locales est considéré comme un projet dont le coût comporte un investissement en capital, de sorte que si la Commission municipale approuve le règlement en matière d'améliorations locales, la taxe d'améliorations locales est légale en vertu de la *Loi sur les municipalités*.**

### Ontario

**[Référence : Loi de 2001 sur les municipalités, Règl. de l'Ont. 119/03 Taxes d'améliorations locales – États des privilèges prioritaires](http://www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Regs/English/030119_e.htm)**

**[http://www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Regs/English/030119\\_e.htm](http://www.e-laws.gov.on.ca/DBLaws/Regs/English/030119_e.htm)**

**Le *Règlement 119/03* fait état de 16 types d'améliorations qui peuvent être financées par les taxes d'améliorations locales. Voici le seul type d'amélioration qui peut s'appliquer aux améliorations relatives à l'efficacité énergétique ou à l'énergie renouvelable :**

***7. Prolonger un système de chauffage ou d'alimentation en gaz, ce qui comprend tous les travaux nécessaires pour assurer l'alimentation en gaz ou le chauffage des lots, un avantage dont les propriétaires bénéficieront.***

**Cela comprend tous les systèmes de chauffage à distance ou les systèmes collectifs de chauffage comme un système de chauffage collectif à énergie géothermique ou un système de chauffage à énergie solaire. Cependant, il serait inapproprié d'inclure d'autres améliorations apportées aux immeubles en matière d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable.**

**Un règlement en matière d'améliorations locales doit être présenté à la Commission municipale de l'Ontario et il doit être approuvé par ce conseil advenant une éventuelle objection à cette amélioration locale. Cela permet à une municipalité de contester auprès du conseil un cas relatif à une taxe d'améliorations locales en matière d'efficacité énergétique.**

**L'Ontario et Terre-Neuve (ci-dessous) sont les seules provinces qui permettent explicitement qu'une amélioration locale soit apportée à une propriété privée de la municipalité. En vertu de l'article 23 de la *Loi sur les municipalités* de l'Ontario « Une municipalité peut conclure avec quiconque un accord en vue de la construction, de l'entretien et de l'exploitation d'un chemin privé ou d'une station privée de purification de l'eau ou d'épuration des eaux d'égout, y compris les bouches d'incendie. » Le *Règlement 113/09* permet également à la municipalité d'entreprendre les travaux privés à titre d'amélioration locale comme si la municipalité entreprenait des travaux pour son propre compte. Par conséquent, malgré qu'il semble plus difficile que des améliorations en matière d'énergie renouvelable ou d'efficacité énergétique soient considérées comme des améliorations locales en Ontario, il n'y a par ailleurs aucune limite quant aux améliorations effectuées dans une propriété privée.**

**Le ministre des Affaires municipales et du Logement estime que le règlement relatif à la taxe d'améliorations locales ne permet pas d'avoir recours aux taxes d'améliorations locales pour des projets relatifs à l'efficacité énergétique. Des projets pilotes peuvent être admissibles à une exonération, mais il faudra que le règlement soit modifié éventuellement.**

## Québec

### Références :

Code municipal du Québec, L.R.Q., chapitre C-27.1

<http://www.canlii.org/qc/laws/sta/c-27.1/20050211/whole.html>

*Loi sur la fiscalité municipale* –

<http://www.canlii.org/qc/legis/loi/f-2.1/20050111/tout.html>

*Loi sur l'interdiction de subventions municipales* –

<http://www.canlii.org/qc/legis/loi/i-15/20050211/tout.html>

**Les lois du Québec sur les municipalités semblent avoir été mises à jour en décembre 2004.**

**En vertu de l'article 979 du *Code municipal du Québec*, le conseil de toute municipalité locale peut imposer une « taxe spéciale » (ne correspond pas directement à une taxe d'améliorations locales) pour le paiement de travaux municipaux. L'article 979 du Code est formulé de manière très générale et ne fait que limiter les travaux qui peuvent être entrepris à titre d'améliorations locales aux « travaux municipaux de toute nature, y compris les travaux d'entretien. » Il se peut donc que le financement des projets en matière d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable au moyen des taxes d'améliorations locales soient approuvés en vertu de la loi actuelle, à condition que les projets en question puissent être considérés comme des « travaux municipaux ».**

**Les taxes spéciales sont déterminées selon l'évaluation municipale, la superficie totale du terrain ou l'étendue en front du terrain et elles s'appliquent :**

- à l'ensemble de la municipalité;
- aux propriétés d'une partie du territoire de la municipalité;
- aux propriétés qui bénéficieront directement des travaux lorsque ces travaux sont effectués dans une partie de la municipalité qui est désignée comme son « secteur central » conformément à un programme particulier d'urbanisme;
- une combinaison de ces catégories.

Au Québec, la taxe spéciale dont il a été question précédemment est également désignée sous le nom de « *taxe de secteur* » ou de « *taxe d'amélioration locale* ».

### Nouveau-Brunswick

Références : *Loi sur les municipalités* - <http://www.gnb.ca/0062/acts/acts/m-22.htm>

Il semble que la dernière mise à jour de cette loi remonte à 1966. Il s'agit probablement de la loi révisée en matière de taxe d'améliorations locales qui est la plus complète, celle-ci comprend jusqu'aux détails des responsabilités du conseil et des secrétaires municipaux.

Les articles 117 à 148 traitent des améliorations locales, et les articles pertinents figurent ci-dessous. L'article 119 de la Loi restreint les travaux qui peuvent être considérés comme des améliorations locales, par conséquent, les taxes d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique n'en feraient pas partie.

### Nouvelle-Écosse

Références : *Municipal Government Act* (1998)

<http://www.gov.ns.ca/legi/legc/statutes/muncpgov.htm>

*Municipal Law Amendment Act* (2004)

[http://www.gov.ns.ca/legi/legc/bills/59th\\_1st/3rd\\_read/b070.htm](http://www.gov.ns.ca/legi/legc/bills/59th_1st/3rd_read/b070.htm)

*Municipal Government Act Introductory Guide* (1999)

<http://www.gov.ns.ca/snsmr/muns/manuals/pdf/mga/ntrogide.pdf>

En vertu de l'article 81 de la *Municipal Government Act*, les municipalités de la Nouvelle-Écosse peuvent augmenter l'impôt foncier (sans pour autant préciser qu'il s'agit d'une taxe d'améliorations locales) dans les cas suivants :

- les travaux effectués dans les réseaux d'égouts ou les canaux d'égouts pluviaux;
- les travaux effectués dans les systèmes de distribution d'eau;
- la conception, l'ouverture, la construction, la réparation, l'amélioration et l'entretien des rues, des bordures, des trottoirs, des caniveaux, des ponts,

- des ponceaux et des murs de soutènement;
- les coûts liés à un important programme d'enlèvement d'arbre ou les coûts liés à l'enlèvement d'arbres d'une propriété privée;
- les coûts liés à l'installation du câblage et d'autres éléments d'un système d'alimentation électrique souterrain.

Aucune disposition de l'article n'indique que d'autres travaux peuvent être financés par des taxes d'améliorations; par conséquent, en raison de la formulation actuelle de la Loi, il est fort probable que les taxes d'améliorations locales qui visent à apporter des améliorations à des propriétés privées ne soient pas permises.

### Île-du-Prince-Édouard

Références : *Municipalities Act* –

<http://www.gov.pe.ca/law/statutes/pdf/m-13.pdf>

L'article 30 présente les pouvoirs des municipalités et voici les éléments qui s'apparentent aux taxes d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique :

développement régional ou aménagement communautaire;

- développement et promotion de l'industrie ou du commerce;
- développement et promotion de l'habitation;
- projets d'aménagement communautaire.

Selon l'article 33, si une municipalité veut offrir un des services mentionnés dans l'article 30 qu'elle n'offre pas actuellement, elle doit en faire la demande au ministre provincial. La demande doit préciser le service que la municipalité veut offrir, dans quelle mesure ce service est nécessaire, les incidences financières de ce nouveau service ainsi que le soutien qu'il reçoit dans la collectivité. Bien qu'il ne soit pas certain qu'une telle activité sera approuvée, cela indique clairement comment procéder pour obtenir l'approbation de financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique au moyen de taxes d'améliorations locales.

La disposition 2 de l'article 37 accorde aux municipalités le droit d'appliquer des taux de taxes différents pour différents secteurs de la municipalité si les niveaux de services sont clairement différents. Cette disposition permet essentiellement aux municipalités d'avoir recours à un mécanisme qui s'apparente à la taxe d'améliorations locales afin de recouvrer le coût des services et des améliorations.

L'article 64 constitue un problème potentiel puisque celui-ci présente les services pour lesquels une municipalité peut adopter des règlements. Il n'est pas mentionné de manière explicite si un règlement municipal serait nécessaire outre le règlement relatif à la taxation (ce qui est permis), mais aucun élément de cette liste ne correspond vraiment à ce qui est proposé en guise de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique.

## Terre-Neuve

Références : *Municipalities Act* (1999) –  
<http://www.gov.nl.ca/hoa/statutes/m24.htm>

La Loi a été modifiée à plusieurs reprises depuis 1999, mais aucune de ces modifications ne concerne les articles examinés dans le cadre de la discussion suivante.

La Loi ne mentionne pas explicitement la taxe d'améliorations locales, mais la sixième partie sur l'imposition et la taxation (articles 149 à 155) traite de l'impôt pour les améliorations locales et des taxes sur les services, deux notions très semblables qui pourraient être appliquées aux améliorations en matière d'efficacité énergétique.

La disposition 1 de l'article 149 prévoit l'application d'un impôt pour les améliorations locales aux propriétés qui bénéficient directement des travaux communautaires. Cette disposition énonce les types de travaux inclus (alimentation en eau, égouts, réseaux de drainage des eaux de pluie, bordures, caniveaux, trottoirs et rues), mais cela n'exclut pas explicitement d'autres options. Bien que cela ne soit pas clairement défini, la formulation de la Loi semble laisser ouverte la possibilité d'améliorations en matière d'efficacité énergétique.

La disposition 2 de l'article 149 qui définit les taxes sur les services semble offrir encore plus de possibilités; il est mentionné explicitement que les travaux publics sont autorisés sur les propriétés privées et publiques. La municipalité peut invoquer le fait que l'amélioration en matière d'efficacité énergétique va accroître la valeur de la propriété (disposition e), et que cette amélioration est conçue pour accroître la capacité des services municipaux (disposition b). Si la municipalité parvient à convaincre le propriétaire, l'amélioration en matière d'efficacité énergétique peut être payée par une taxe sur les services, qui est pratiquement identique à une taxe d'améliorations locales.

Le problème éventuel que pose ces deux options est que la définition du terme « travaux publics » ne figure pas dans la Loi. Par conséquent, s'il est défini dans un autre article de la Loi, il est possible que ce terme exclut les améliorations en matière d'efficacité énergétique.

### **Annexe 3 : Réponses des ministères et des services publics provinciaux responsables de l'efficacité énergétique**

Les membres des groupes de travail sur la GAD des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux de toutes les provinces à l'est de l'Alberta, à l'exception de Terre-Neuve, ont fait part de leurs commentaires au sujet de l'application d'une taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable. Voici les réponses de ces personnes-ressources ou de celles qui ont été désignées, en plus des notes tirées de l'étude de 2004 qui a été effectuée en Alberta et en Colombie-Britannique.

#### Personnes-ressources

Derek Enriques – BC Hydro

Andrew Pape-Salmon – Ministry of Energy and Mines de la C.-B.

Ted Sheldon – Ministry of Water, Land, and Air Protection de la C.-B.

Simon Knight – Climate Change Central

Floyd Wist – Department of Industry and Resources de la Saskatchewan

Grant McVicar – Office of Energy Conservation de la Saskatchewan

Ken Klassen – Department of Energy, Science and Technology du Manitoba

Martin Whicher – Ministry of Energy de l'Ontario

Alain Deneau – Agence de l'efficacité énergétique du Québec

Dean Munde - Department of Energy du Nouveau-Brunswick

Dan Rae – Municipal Governance Office du Nouveau-Brunswick

Mike Proud – Department of Energy, Environment and Forestry de l'Î.-P.-É.

Hal Doobelsteyn – Department of Energy de la Nouvelle-Écosse

***Q1 : Dans quelle mesure l'application d'une taxe d'améliorations locales peut-elle faire tomber les obstacles à l'accroissement de l'efficacité énergétique***

#### Colombie-Britannique

BC Hydro a contribué au financement de l'étude de 2004 sur les taxes d'améliorations locales, et des discussions ultérieures avec des experts en efficacité énergétique des bâtiments du Ministry of Energy and Mines de la C.-B. ont démontré que la mise en œuvre de projets pilotes et l'utilisation de cette taxe ont reçu l'approbation générale. Le Ministry of Water, Land, and Air Protection offre un soutien semblable, tandis que le Ministry of Community, Aboriginal, and Women's Services n'a toujours pas accordé son soutien, car il évalue toujours la légalité de cette taxe.

#### Alberta

La Climate Change Central a contribué au financement de l'étude de 2004 sur les taxes d'améliorations locales et l'organisation continue de soutenir la mise en œuvre de cette taxe et de projets pilotes à cet égard dans la mesure où les questions d'ordre juridique, qu'elles soient réelles ou apparentes, seront résolues.

### Saskatchewan

Cette taxe peut potentiellement faire tomber les obstacles, mais des projets pilotes doivent être mis en œuvre dans plusieurs provinces pour fournir un aperçu de son application. Les particularités de la Saskatchewan doivent être prises en considération car cette province dispose d'une régie et d'associations séparées pour les municipalités urbaines (SUMA) et rurales (SARM).

Un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable constituerait un complément à plusieurs programmes qui sont actuellement offerts aux municipalités, notamment les conseils en matière d'achats écoénergétiques, la gestion des coûts de l'énergie et le chauffage à l'énergie solaire pour les piscines municipales.

### Manitoba

L'application de la taxe d'améliorations locales aux nouvelles constructions risque d'être limitée au Manitoba parce que de nombreux bâtiments à haut rendement énergétique sont actuellement construits sans augmentation de coût en capital. R2000 et C2000 (Mountain Equipment Co-op, Prince Street Group) ont obtenu un mouvement positif de trésorerie dès la première année. Manitoba Hydro a également mis en œuvre de nombreux programmes de gestion axés sur la demande (« electricity now » et « adding gas ») visant la construction et la rénovation de bâtiments; par conséquent, la taxe d'améliorations locales servirait à l'installation de systèmes dont la période de récupération est longue, puisque cela n'est pas couvert par ces programmes. Manitoba Hydro pourrait effectivement utiliser la taxe d'améliorations locales pour apporter des améliorations qui ne font pas partie de leurs programmes (consulter la section sur le financement ci-dessous).

### Ontario

Les frais de transaction seront plus élevés dans le cas des maisons ou des bâtiments privés.

La taxe d'améliorations locales sera particulièrement utile si elle permet de faire tomber l'obstacle que représente le clivage relatif aux mesures incitatives propres aux immeubles à usage locatif, puisque de nombreux locataires ne sont pas intéressés. Dans la mesure où la taxe d'améliorations locales serait utilisée pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique, le coût de l'énergie et de l'impôt foncier demeurerait le même. Le principal objectif consiste à ne pas augmenter les dépenses annuelles actuelles des propriétaires et des locataires.

Les municipalités doivent être prêtes à accepter les risques associés au recouvrement ou au défaut de paiement comme c'est le cas pour d'autres types d'impôts fonciers. Les municipalités peuvent avoir recours à un privilège mais il serait toujours nécessaire de faire appel aux agences de recouvrement. Pour cette raison, il serait préférable d'utiliser la taxe d'améliorations locales pour les immeubles commerciaux plutôt que pour les bâtiments résidentiels.

Il doit être clairement établi que l'ensemble de la communauté bénéficiera du programme de taxe d'améliorations locales pour financer l'accroissement de l'efficacité énergétique notamment en ce qui a trait aux changements climatiques, aux coûts de l'énergie et à d'autres avantages connexes dont une meilleure qualité de l'air.

## Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique – Ébauche

Il sera également important d'expliquer quelles sont les différences entre la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable et le modèle de marché de services éconergétiques d'ESE. Un programme de taxe d'améliorations locales permettrait de faire tomber l'obstacle que constituent les longues périodes de récupération en associant le coût des travaux à la propriété, tandis que les marchés de services éconergétiques sont associés au propriétaire. De plus, les frais de garantie de l'ESE sont passablement élevés.

### Québec

La taxe d'améliorations locales pour financer les mesures d'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable pourrait constituer un instrument efficace qui permettrait de supprimer les barrières financières qui freinent l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Toutefois, il est important de garder à l'esprit que les municipalités du Québec sont presque toutes endettées et que les coûts initiaux que les municipalités devront engager pour mettre en œuvre des projets d'efficacité énergétique financés par une taxe d'améliorations locales ne doivent pas représenter un fardeau financier pour les municipalités. De plus, de nombreuses municipalités n'ont aucune expérience en matière d'application d'une taxe d'améliorations locales.

### Nouveau-Brunswick

L'application de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable pourrait s'avérer utile, mais, dans de nombreux cas, il est possible que des instruments financiers plus efficaces soient utilisés en vue d'accroître l'efficacité énergétique des bâtiments. Cela concerne particulièrement les propriétaires pour lesquels une augmentation de l'hypothèque et des prêts bancaires est préférable. Il est possible que l'application de la taxe d'améliorations locales pour financer des projets d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable soit préférable dans le cas des entreprises de grande envergure et des ensembles résidentiels. Ce type de programme ne représente peut-être pas une utilisation optimale des ressources de la municipalité (en ce qui a trait aux risques et au personnel mobilisé) parce qu'il est peu probable que l'ensemble de la communauté bénéficie des améliorations. Plus une amélioration sera isolée et plus il sera difficile de convaincre le public que cette mesure ou que ce programme constitue une utilisation judicieuse des ressources disponibles.

### Nouvelle-Écosse

La taxe d'améliorations locales pour financer des projets visant l'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable vaut manifestement la peine d'être examinée.

Le principal défi consisterait à rendre l'investissement que représente la taxe d'améliorations locales plus attrayant pour le propriétaire qui pourrait se contenter d'emprunter de l'argent ou de payer comptant une amélioration. Si une amélioration permet d'augmenter la valeur de la maison, cela n'a pas vraiment d'importance si le propriétaire doit vendre avant que l'investissement lui soit complètement rendu.

Par ailleurs, bien que les flux financiers de ces deux modèles soient probablement semblables, cela ne signifie pas nécessairement que les propriétaires auront cette perception. Par exemple, les propriétaires peuvent douter du fait qu'ils seront en mesure de récupérer leur investissement à même la valeur de revente de leur propriété, et ce, même si cela peut accroître la valeur de la maison.

## Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique – Ébauche

Une autre différence potentielle entre la taxe d'améliorations locales et les prêts bancaires, c'est que la municipalité peut être en mesure d'obtenir un financement nettement supérieur à celui qu'obtiendrait un particulier parce que le gouvernement garantit ces investissements fiables. Par conséquent, même une fois que les coûts administratifs ont été pris en compte, la municipalité peut être en mesure d'offrir de réelles économies à un investisseur.

### Île-du-Prince-Édouard

La taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable pourrait permettre de supprimer ou de réduire les barrières financières. Cette mesure vise principalement les résidences parce que de nombreuses occasions d'amélioration sont offertes mais il n'y a pas suffisamment d'options stratégiques pour encourager les propriétaires à y avoir recours.

### ***Q2 : Quelles sont les améliorations qui peuvent être couvertes par une taxe d'améliorations locale?***

#### Colombie-Britannique

BC Hydro suggère d'utiliser cette taxe pour financer l'installation de pompes à chaleur géothermiques. Les fonctionnaires provinciaux estiment que la taxe pourrait être utilisée pour la plupart des mesures et des types de bâtiments.

#### Alberta

Le projet novateur de chauffage et de stockage d'énergie héliothermique pour plusieurs résidences qui est en cours à Okotoks, en Alberta, a été mentionné comme un bon exemple du type de projet pour lequel l'application de la taxe d'améliorations locales serait idéale. La Climate Change Central n'a pas de recommandations précises et l'organisation estime que la taxe pourrait être utilisée pour la plupart des mesures et des types de bâtiments.

#### Saskatchewan

Il serait préférable que les municipalités choisissent quelles seront les technologies mentionnées dans les lignes directrices d'un éventuel programme d'améliorations locales. Il serait utile de prendre en considération les conseils des fournisseurs de technologies pour élaborer le programme et pour établir un processus de sélection des technologies dans le cadre de ce programme. Les pompes à chaleur géothermiques ne sont pas très populaires en Saskatchewan en raison de l'utilisation généralisée du gaz et des coûts élevés que représente l'installation de pompes à chaleur d'une taille suffisante pour répondre à 100 % des besoins en matière de chauffage des bâtiments.

Le programme R-2000 pourrait être efficace pour les nouveaux immeubles résidentiels puisque aucun programme d'incitation financière n'est offert actuellement. Toutefois, les coûts supplémentaires du programme R-2000 et des programmes d'habitation à haut rendement énergétique sont de moins en moins importants puisque les entrepreneurs adaptent leurs designs et leurs techniques de construction de manière à y intégrer les principes d'efficacité énergétique; le pourcentage de maisons à haut rendement énergétiques est donc de plus en plus élevé. De plus, les exigences en matière d'efficacité énergétique font actuellement l'objet d'un examen et seront

## Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique – Ébauche

éventuellement intégrées aux codes et aux normes qui régissent la construction des immeubles commerciaux. En ce qui concerne l'application de la taxe d'améliorations locales pour financer les mesures d'accroissement de l'efficacité énergétique, il est nécessaire de ne pas compromettre les progrès accomplis à cet égard en laissant croire que cela représente des coûts supplémentaires ou que les coûts surpassent les avantages dont le propriétaire du bâtiment bénéficiera.

Il serait donc préférable de limiter les mesures admissibles pour les nouvelles constructions à des technologies à haut rendement énergétique précises qui sont habituellement utilisées pour des constructions éconergétiques, mais qui peuvent avoir une grande valeur stratégique en ce qui a trait à la réduction de la charge de pointe, ou à des systèmes à consommation énergétique nette nulle comme le chauffe-eau solaire. Dans les nouveaux aménagements ou lotissements de sites ou de friches industrielles, l'application de la taxe d'améliorations locales pour financer l'amélioration en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable pourrait être négociée comme faisant partie d'un plan d'aménagement en vertu duquel tous les bâtiments sont construits selon des normes élevées en matière d'efficacité énergétique. Cela entraînerait une réduction des coûts liés à l'infrastructure des services (c.-à-d. une plus faible capacité des infrastructures nécessaires pour le gaz naturel, l'électricité, ou l'eau) qui permettrait de réduire les frais d'aménagement et les impôts fonciers des promoteurs immobiliers.

Pour ce qui est des bâtiments actuels, il serait judicieux de limiter l'application de la taxe d'améliorations locales visant à financer des mesures d'accroissement de l'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable aux améliorations importantes apportées à l'enveloppe de bâtiment, ce qui comprend les murs, les fenêtres et les toits et dans le cas des immeubles commerciaux, les améliorations apportées à l'ensemble du système de gestion de l'éclairage ou de l'énergie. Il serait préférable que les mesures relatives à l'installation de technologies individuelles (comme les améliorations des systèmes de chauffage autonomes, les fenêtres, etc.) dans les résidences soient couvertes par d'autres programmes.

Il se peut qu'il y ait un marché cible spécialisé pour la taxe d'améliorations locales visant le financement des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable au nord de la Saskatchewan où les municipalités n'offrent pas de réseau électrique ou de réseau de distribution de gaz et n'ont pas les moyens d'offrir de tels services dans la région. Mettre en œuvre des mesures d'efficacité énergétique, d'économie d'énergie ainsi que des techniques et des technologies en matière de gestion axée sur la demande peut s'avérer être une alternative moins coûteuse que d'apporter des améliorations aux réseaux actuels de distribution qui ne seront plus, ou qui ne seront bientôt plus, en mesure de gérer la charge supplémentaire. La taxe d'améliorations locales peut également être utilisée, comme c'est le cas au Yukon, pour financer l'économie d'énergie ou des mesures de production d'énergie sur place qui font en sorte que le prolongement du réseau de distribution ou pour les améliorations visant à accroître la charge maximale du réseau de distribution deviennent moins nécessaires.

### Manitoba

Au Manitoba, l'utilisation la plus efficace de la taxe d'améliorations locales consisterait à l'appliquer aux immeubles locatifs où la facture d'énergie est payée par le propriétaire et qui doivent pouvoir être vendus à tout moment. En raison du blocage des loyers, les propriétaires d'immeubles ne sont aucunement encouragés à apporter des améliorations à leur immeuble puisque les coûts des améliorations ne peuvent être recouverts par une augmentation des loyers. Si une taxe d'améliorations locales permet de financer l'amélioration, la somme des coûts en énergie et de l'impôt foncier demeurera stable et les loyers n'augmenteront donc pas.

## Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique – Ébauche

Comme il est mentionné ci-dessus, Manitoba Hydro s'intéresse également à l'utilisation de cette taxe pour compléter certains de ces programmes de GAD. Manitoba Hydro désire favoriser l'économie d'énergie dans le but d'exporter de l'énergie et cette entreprise a la capacité financière de fournir les fonds renouvelables aux municipalités. (Consulter également la section sur le financement d'un programme de taxe d'améliorations locales ci-dessous.) Manitoba Hydro est actuellement responsable de tous les programmes de GAD de la province, c.-à-d., l'électricité et le gaz.

Il serait également possible d'utiliser la taxe d'améliorations locales pour les chauffe-eau solaires et les pompes à chaleur géothermiques dont la période de récupération est passablement longue au Manitoba en raison des taux des services publics qui sont bas. La ville de Winnipeg représente une occasion unique d'appliquer la taxe d'améliorations locales pour un nouveau lotissement de Waverly West qui utilisera un système centralisé de pompe à chaleur géothermique lequel sera en mesure de desservir plusieurs ménages. Cela correspondrait à l'application de la taxe d'améliorations locales comme service communautaire.

Les immeubles du Manitoba comptent parmi les plus anciens de l'ouest du Canada, la taxe d'améliorations locales pourrait donc être appliquée à ces immeubles dans le cadre d'un programme de revitalisation (en particulier à Winnipeg). Les économies d'énergie réalisées pourraient être réinvesties de manière à apporter des améliorations aux immeubles à tous les quinze ans. L'entretien différé constituerait également un autre moyen de réaliser des économies. De la même manière, une ESE est en mesure d'offrir davantage que des améliorations en matière d'efficacité énergétique en prolongeant le marché de service au-delà de la période de récupération.

### Ontario

Il serait probablement préférable d'appliquer la taxe d'améliorations locales visant à financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable aux immeubles actuels plutôt qu'aux nouvelles constructions. Il serait préférable d'établir des codes de construction visant à accroître l'efficacité énergétique des nouvelles constructions puisque cela amènerait des changements. Cette taxe présente davantage d'intérêt pour le secteur commercial que pour le secteur résidentiel auquel elle convient moins, en particulier si cela permet de faire tomber l'obstacle que représente le clivage relatif aux mesures incitatives.

Certains acheteurs de résidences neuves peuvent préférer un coût en capital plus élevé qu'ils inclueront à leur hypothèque plutôt que d'ajouter ce coût supplémentaire à leurs dépenses annuelles. Bien que dans ce cas ils ne récupèrent pas la totalité de leur investissement lors de la vente, la taxe d'améliorations locales représente un avantage pour les propriétaires qui ont l'intention de vendre.

Les îlots de nouvelles habitations qui présentent des caractéristiques coûteuses liées à l'efficacité énergétique ou à l'énergie renouvelable comme des habitations à consommation énergétique nette nulle ou les maisons à faible incidence sur le réseau de distribution d'énergie représentent des candidats idéaux pour la taxe d'améliorations locales (semblable à l'application du Yukon). Les systèmes énergétiques répartis qui réduisent la demande d'électricité et qui sont ainsi en mesure de desservir des consommateurs hors du réseau et de réduire la charge de pointe estivale sont un autre cas où la taxe d'améliorations locales pourrait être utile. La taxe d'améliorations locales peut être l'une des options utilisées à cette fin parmi d'autres dont des compteurs économiseurs d'énergie ainsi que des mesures tarifaires intéressantes et des incitatifs fiscaux. Les maisons qui utilisent des panneaux solaires PV ont une incidence très positive sur la charge de pointe provinciale. Tous les projets qui utilisent des panneaux solaires PV, des microturbines, des

## Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique – Ébauche

chauffes-eau solaires ou des piles à combustible ont une incidence semblable. Pour qu'il soit possible d'utiliser la taxe d'améliorations locales pour ces systèmes très coûteux, les propriétaires devront être récompensés pour la faible incidence de leur consommation d'énergie sur le réseau de distribution (les tarifs au détail ou les taux selon le moment de la journée). Les programmes de taxe d'améliorations locales peuvent également être combinés à des mesures incitatives sur la taxe de vente provinciale pour l'installation dans les résidences de systèmes d'énergie renouvelable à facturation nette.

La taxe d'améliorations locales devrait être principalement utilisée pour apporter des améliorations importantes (dont les coûts en capital sont relativement élevés) comme les améliorations du programme R-2000 ou des normes LEED, par opposition à des travaux d'intempérisation relativement modestes.

Pour ce qui est du secteur institutionnel, les commissions scolaires et les écoles constituent d'excellents candidats pour l'application de la taxe d'améliorations locales puisque les écoles ne sont actuellement pas admissibles aux prêts pour les infrastructures comme c'est le cas pour les collèges, les universités, les hôpitaux et les municipalités. Les écoles ne bénéficient pas des mêmes avantages que les autres institutions, ce qui fait que la taxe d'améliorations locales pourrait être une source de financement efficace pour les améliorations des écoles (une alternative aux ESE) par contre, puisque les écoles sont peu susceptibles de vendre leur immeuble, la taxe d'améliorations locales est moins intéressante.

### Québec

La taxe d'améliorations locales serait plus adaptée aux bâtiments actuels puisque la province de Québec adoptera un nouveau code du bâtiment en 2007, et que tous les nouveaux bâtiments résidentiels devront respecter les normes *Novoclimat* du Québec. Le choix de bâtiments (résidentiel, commercial ou institutionnel) où la taxe d'améliorations locales serait plus utile dépendrait des besoins de la municipalité et des circonstances. Une municipalité qui compte de nombreuses industries pourrait décider de mettre en œuvre un programme d'efficacité énergétique pour les installations industrielles. Par contre, une municipalité qui compte peu d'installations industrielles pourrait décider de favoriser les améliorations en matière d'efficacité énergétique dans les immeubles commerciaux et résidentiels. De plus, parce que les améliorations requises en matière d'efficacité énergétique peuvent varier beaucoup d'un immeuble à l'autre, il peut être préférable de réserver la taxe d'améliorations locales aux bâtiments, avant de l'appliquer à des complexes et à des immeubles subdivisés.

En ce qui a trait aux bâtiments actuels, la taxe d'améliorations locales serait plus adaptée aux technologies précises puisque les améliorations requises en matière d'efficacité énergétique peuvent varier beaucoup d'un immeuble à l'autre. Les facteurs à prendre en considération comprennent l'âge du bâtiment ainsi que les produits installés (p. ex., des fenêtres, des systèmes de chauffage, etc.). Le niveau d'investissement requis pour les projets d'accroissement de l'efficacité énergétique des immeubles varie également en fonction de la situation de la municipalité (p. ex., les installations industrielles comparativement aux immeubles résidentiels). Par conséquent, les municipalités pourraient adopter un ensemble de mesures qui refléteraient leur situation socio-économique. Le conseil municipal pourrait aussi déterminer les technologies éconergétiques admissibles et élaborer des critères (p. ex., un seuil d'efficacité énergétique pour les technologies disponibles) qui permettraient d'imposer le remplacement des technologies inefficaces par celles qui se sont avérées avantageuses pour l'immeuble en question. Comme il a été mentionné dans le rapport publié par le Pembina Institute, les limites minimales et maximales des coûts des améliorations devraient également être établies par les municipalités.

## Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique – Ébauche

Des projets pilotes pourraient également permettre aux municipalités de déterminer quelles sont les mesures optimales d'efficacité énergétique des immeubles de sorte qu'elles soient appliquées à la plupart des municipalités. Cela permettrait d'établir quels sont les investissements en matière d'efficacité énergétique des immeubles les plus rentables, et quels sont ceux qui devraient être pris en considération lors de la mise en œuvre d'un éventuel programme de taxe d'améliorations locales visant à financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique.

### Nouveau-Brunswick

Cette taxe pourrait être appliquée à tous les secteurs (c.-à-d. les immeubles résidentiels ou commerciaux, nouveaux ou existants), et aucun de ces secteurs ne devrait être exempté. Diverses organisations d'une municipalité auront leurs propres raisons de mettre en œuvre ce type de programme pour que leur secteur d'activité en bénéficie, il est donc probable que de nombreuses organisations demandent que ce programme soit offert à tous les secteurs. Par exemple, une entreprise d'aménagement du centre-ville se concentrerait sur l'amélioration des immeubles commerciaux existants.

### Nouvelle-Écosse

Cette taxe serait susceptible d'être bien reçue par les propriétaires de bâtiments résidentiels parce qu'ils disposent de peu de moyens de financement et qu'ils sont peu susceptibles de considérer la question d'un point de vue économique. Pour ce qui est des immeubles commerciaux ou des immeubles à usage locatif, les motivations des propriétaires sont davantage d'ordre financier et ils n'ont donc pas besoin de toutes ces mesures incitatives.

Il serait préférable d'appliquer cette taxe aux immeubles existants. Ce n'est pas parce qu'il serait plus difficile de l'appliquer aux nouveaux immeubles, mais parce qu'il existe des moyens plus efficaces qui ne peuvent s'appliquer aux immeubles existants (p. ex., par une réglementation).

En ce qui a trait à l'équipement qui serait le plus adapté, cela dépend de la source d'alimentation et des caractéristiques de l'immeuble.

### Île-du-Prince-Édouard

Il serait préférable d'appliquer cette taxe aux immeubles résidentiels existants parce qu'il est nécessaire d'apporter des améliorations importantes et qu'il n'existe pas de politique en cette matière. Cette taxe est jugée de moindre importance en ce qui a trait aux nouveaux immeubles parce que même si le code du bâtiment ne prévoit aucune politique en matière d'efficacité énergétique, les nouveaux bâtiments sont déjà beaucoup plus éconergétiques et il serait difficile de justifier ces augmentations, malgré le fait qu'elles soient peu importantes. D'un point de vue administratif, il serait préférable de travailler à des projets de grande envergure (p. ex., l'ensemble d'un lotissement), mais il serait plus juste d'appliquer ce programme sur une base individuelle. Il n'y a pas beaucoup de projets de lotissements de grande envergure pour le moment.

***Q3 : Le processus modèle de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique (consulter l'Annexe 1)***

### Colombie-Britannique et Alberta

Le processus modèle décrit à l'annexe 1 a été élaboré d'après les suggestions de la Climate Change Central et de BC Hydro.

### Saskatchewan

Une certaine expérience de l'application de taxes d'améliorations locales à d'autres fins serait utile puisque le programme est passablement complexe pour quelqu'un qui ne le connaît pas. Il serait utile de faire une démonstration de ce processus au sein d'une municipalité. L'enthousiasme de la municipalité sera un atout essentiel.

Financer l'efficacité énergétique des immeubles par une taxe d'améliorations locales signifie qu'une municipalité doit s'acquitter des nouvelles responsabilités liées à son rôle de prestataire de programme d'efficacité énergétique et d'organisme de financement. Ces rôles sont actuellement pris en charge par d'autres ordres du gouvernement, des services publics et des organismes financiers privés. Cela représente un changement pour le propriétaire qui payera les améliorations relatives à l'efficacité énergétique par des impôts fonciers plutôt qu'en capital et intérêts.

Dans le cadre du programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, il est important de s'assurer que le bénéfice net du propriétaire (des factures d'électricité moins élevées auxquelles il faut soustraire le montant de la taxe d'améliorations locales) n'est pas annulé par une évaluation à la hausse de l'impôt foncier en raison d'une augmentation de la valeur de base de la propriété. Puisque la municipalité fournit le financement, les dépenses relatives aux améliorations en matière d'efficacité énergétique seront systématiquement ajoutées à la valeur de la propriété. Il s'agit d'une autre raison pour laquelle la taxe d'améliorations locales ne doit être appliquée qu'aux améliorations majeures puisqu'une augmentation de l'impôt foncier est déjà prévue dans ce cas.

Il est très important de s'assurer que les entrepreneurs sont accrédités pour qu'ils puissent effectuer des travaux dans le cadre d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. Dans le cas où la municipalité accorde le financement, l'assurance de la qualité doit avoir préséance sur le coût. En l'absence d'installateurs et d'entrepreneurs ayant une formation adéquate ou une accréditation dans une technologie précise, cette technologie doit être écartée à défaut de mettre en œuvre un programme de formation et d'accréditation. RNCan pourrait jouer un rôle majeur pour ce qui est de soutenir cette formation et cette accréditation.

Dans certains cas, la rentabilité d'une amélioration apportée au sein d'une municipalité peut varier en fonction de la source d'énergie utilisée par une propriété (électricité ou gaz) et il peut donc s'avérer nécessaire d'établir des modalités différentes pour la taxe d'améliorations locales. Cela peut être évité si des modalités générales ou globales sont établies afin de s'assurer que les propriétaires ne sentent pas qu'ils sont victimes d'inéquités et que le programme est facile à appliquer.

### Manitoba

Les taxes d'améliorations locales sont abondamment utilisées au Manitoba pour les services de distribution d'eau, les égouts et l'éclairage, ainsi que pour financer les améliorations apportées aux infrastructures des secteurs commerciaux. Il serait préférable d'augmenter l'effectif de l'unité responsable de la taxe d'améliorations locales actuelle en vue de gérer un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique. Cela correspondrait aux pratiques de la direction et du syndicat et constituerait un complément au cadre de l'infrastructure actuelle pour les taxes d'améliorations locales. De plus, la majorité des municipalités auront besoin de plus de personnel pour mettre en œuvre un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique. Peu de

## Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique – Ébauche

Les municipalités disposent d'un coordonnateur des services environnementaux pour gérer un tel programme et il sera donc nécessaire d'engager un gestionnaire supplémentaire.

Le programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique devra être conçu de manière à garantir que la totalité des coûts seront recouverts puisque la majorité des villes du Manitoba, y compris Winnipeg, sont déjà endettées.

### Ontario

Uniformiser les paiements annuels de taxe d'améliorations locales ne serait pas pratique puisqu'il est possible que, certaines années, les économies d'énergie ne soient pas suffisamment importantes pour couvrir le montant de la taxe d'améliorations locales. Le paiement annuel pourrait être établi en fonction des économies minimales prévues pour une période de 10 ans, ce qui permettrait de réaliser des économies sur une base régulière.

La coordination avec les programmes fédéraux et provinciaux est très importante — mais cela ne devrait s'appliquer qu'aux programmes qui encouragent les améliorations permanentes comme Energy Innovators et aux mesures incitatives provinciales en matière d'énergie renouvelable.

Afin de limiter les coûts de transaction, un montant minimal devrait être couvert par la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique : p. ex. 3 000 \$. Les prévisions finales des coûts de transaction ne seront connues que lorsque des projets pilotes auront été mis en œuvre. Dans un tout autre ordre d'idée, les coûts administratifs du programme de taxe d'améliorations locales devraient être établis en fonction des coûts d'autres programmes, en particulier les programmes de GAD réglementés.

### Québec

Le programme modèle de taxe d'améliorations locales proposé dans le rapport est bien conçu et il traite de toutes les étapes requises pour l'application d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique. Il sera toutefois important de s'assurer qu'une campagne publicitaire permettra de faire connaître le programme ainsi que les résultats obtenus (p. ex., le montant total de l'investissement en comparaison des économies d'énergie et du coût réel que représente l'installation des technologies éconergétiques une fois que les économies d'énergie ont été réalisées).

### Nouveau-Brunswick

Il serait préférable que les modalités du programme soient déterminées par les municipalités.

### Nouvelle-Écosse

Les modalités du programme dépendent du fonctionnement de chaque municipalité. Un projet pilote permettrait de recueillir des suggestions qui permettraient de déterminer les modalités du programme.

### Île-du-Prince-Édouard

La charge administrative des programmes devrait être réduite au minimum parce que les ressources humaines sont déjà surimposées dans de nombreuses municipalités.

#### ***Q4 : Les sources de financement***

### Colombie-Britannique et Alberta

Aucune préférence particulière n'a été mentionnée en 2004 en ce qui a trait aux sources de financement d'une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable.

### Saskatchewan

La situation unique de la Saskatchewan doit être prise en considération en raison d'une régie et d'associations séparées pour les municipalités urbaines et rurales. Si le financement est fourni par le gouvernement provincial, il doit être accordé par le Ministry of Municipal Affairs ou par une autre organisation provinciale qui a été mandatée par le conseil des ministres. Un fonds provincial qui servirait à financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique ou d'énergie renouvelable pourrait constituer une bonne option, et celui-ci pourrait être géré par la SARM et la SUMA. Il est possible que certaines municipalités soient en mesure d'utiliser leurs propres fonds mais la majorité d'entre elles ne pourront pas utiliser leurs fonds, à défaut de quoi elles devraient donc être prêtes à émettre des obligations à cette fin.

Les améliorations majeures apportées sur place en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable peuvent être considérées comme un projet compensatoire en matière de réduction nationale des émissions de GES, conformément au nouveau plan pour contrer les changements climatiques qui vise à respecter notre engagement de Kyoto (avril 2005). Un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable peut s'avérer une méthode efficace pour regrouper divers projets d'efficacité énergétique tout en fournissant un « financement de carbone » afin de couvrir les coûts de ces projets. Il faudra chercher à établir de quelle manière le financement obtenu par le processus compensatoire peut être coordonné avec un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable et comment la propriété de crédit sera attribuée à la municipalité.

Il est possible qu'une municipalité offre un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable tandis qu'une municipalité voisine ne puisse se le permettre en raison de l'importance de sa dette. Dans ce cas, les résidents peuvent percevoir des inéquités. Ce problème peut être résolu par une garantie de prêt provinciale dans le cadre de laquelle les municipalités doivent remettre au prêteur les paiements de la taxe d'améliorations locales qui ont été recouvrés.

### Manitoba

La meilleure source de financement serait Manitoba Hydro ou un fonds renouvelable qui pourrait être géré par la FCM. Ces sources de financement n'auraient qu'une incidence limitée sur l'endettement des municipalités. Manitoba Hydro pourrait faire du programme de taxe

## Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique – Ébauche

d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique une de leurs initiatives de GAD dont la réalisation est prise en charge par les municipalités.

### Ontario

L'Office ontarien de financement de l'infrastructure stratégique (OSIFA) peut constituer une source de financement adéquate pour les municipalités qui souhaitent appliquer la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique. L'OSIFA travaille actuellement à la mise en commun du financement, ce qui permettrait d'offrir des taux d'intérêt créditeurs proches des taux préférentiels ainsi que des coûts de transaction plus bas qui sont particulièrement intéressants pour les petites municipalités. Comme il a été mentionné précédemment, les écoles ne sont pas admissibles au financement accordé par l'OSIFA.

### Québec

Il existe trois sources de financement possibles pour la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique :

1. *Services publics d'électricité provinciaux* : Les services publics d'électricité peuvent fournir le financement initial du programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique au moyen des programmes de gestion de l'énergie existants. Cependant, il est fort probable que le financement ne soit accordé qu'aux immeubles qui utilisent la source d'énergie offerte par l'organisation.

- Hydro-Québec : les immeubles qui consomment de l'électricité.
- Gaz Métro : les immeubles qui consomment du gaz et du gaz naturel.

2. *Fonds verts municipaux* : Ces fonds sont gérés par la Fédération canadienne des municipalités, et le ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir agit à titre d'intermédiaire. Les municipalités qui sont intéressées à mettre en œuvre un projet pilote d'application de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique peuvent présenter une demande au ministère des Affaires municipales, du Sport et du Loisir.

3. *La création d'un fonds municipal collectif conçu pour financer les projets d'efficacité énergétique qui visent les immeubles* : La contribution au fonds peut être volontaire ou obligatoire. Le fonds doit être en mesure de s'autofinancer par le recouvrement des coûts. Par exemple, une contribution obligatoire qui représente une taxe supplémentaire de 1 % peut être cumulée au nom du propriétaire, jusqu'à un montant maximal, et la municipalité pourra utiliser immédiatement cette contribution pour commencer à financer des projets d'efficacité énergétique. Les propriétaires des immeubles existants pourront rembourser leur prêt, tandis que les nouveaux propriétaires pourront apporter des améliorations en matière d'efficacité énergétique. Les propriétaires peuvent recouvrer les intérêts cumulés, et les frais administratifs seront payés par les propriétaires qui apportent des améliorations à leurs immeubles. La taxe supplémentaire de 1 %, obligatoire ou non, serait associée à la propriété et elle devrait être révélée aux acheteurs potentiels lors de la vente de l'immeuble. Ce fonds collectif présente l'avantage d'encourager les investissements dans l'efficacité énergétique. Toutefois, la création d'un tel fonds serait beaucoup contestée.

### Nouveau-Brunswick

Les municipalités doivent soumettre toutes leurs demandes de prêts au Capital Borrowing Board (CBB) qui détermine le prêt accordé à la municipalité par la Municipal Finance Corporation du Nouveau-Brunswick. Aucune source de financement n'est à privilégier, mais le CBB ne peut accorder un prêt pour des services qu'une municipalité n'est pas autorisée à offrir.

## Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique – Ébauche

Un autre problème, c'est que les municipalités du Nouveau-Brunswick ne sont pas encore en mesure d'obtenir des prêts de la FCM (elles peuvent obtenir des subventions) parce que le CBB n'a pas encore conclu une entente avec la FCM.

### Nouvelle-Écosse

En règle générale, le financement dont les taux d'intérêt sont les plus bas est le meilleur. La source n'a pas d'importance, mais les taux d'intérêt du financement devraient être bas parce que les améliorations sont durables et qu'elles sont garanties par le gouvernement.

### Île-du-Prince-Édouard

Les grandes municipalités n'auront aucun problème à obtenir des fonds, mais il est probable que cela soit plus problématique pour les petites municipalités. Aucune source ne semble préférable à une autre, parce que chaque municipalité est responsable de son emprunt.

## *Q5 : Soutien pour un projet pilote*

### Colombie-Britannique et Alberta

La Climate Change Central est toujours intéressée à soutenir la mise en œuvre d'un projet pilote en Alberta.

### Saskatchewan

Le gouvernement provincial pourrait gérer un projet pilote avec le Bureau de la conservation et des énergies renouvelables, mais un financement supplémentaire de la part des gouvernements fédéral et provincial est nécessaire. Il est très important que le projet pilote soit un succès et qu'il constitue un bon modèle. Il doit également y avoir une certaine garantie à l'effet que si un programme complet est mis en œuvre, le financement sera suffisant à long terme pour améliorer le service afin d'en faire un service permanent. Le Bureau de la conservation et des énergies renouvelables a fait parvenir des renseignements au sujet de l'efficacité énergétique et de l'énergie renouvelable au Green Ribbon Committee de Regina, au groupe du projet Road Map 2020 de Saskatoon, ainsi qu'aux représentants du Ministry of Municipal Affairs. Cela leur permettra d'évaluer le concept et d'encourager les responsables à examiner comment cela pourrait être mis en œuvre au sein de leurs municipalités. Cela leur permettra également de déterminer l'aide dont ils pourraient éventuellement avoir besoin de la part des organisations provinciales et fédérales pour résoudre des questions juridiques et pour financer des projets pilotes ou un programme à long terme.

### Manitoba

La Energy Development Initiative (EDI) de la province peut être une source d'aide, mais puisque Manitoba Hydro est maintenant responsable de tous les programmes d'efficacité énergétique, il s'agit de l'organisation la plus susceptible d'accorder le financement nécessaire pour un projet pilote. Manitoba Hydro pourrait intégrer la taxe d'améliorations locales à son programme Éner Sage. La EDI pourrait parrainer le projet dans l'ensemble de la province, puisqu'elle relève du même ministère que Manitoba Hydro, et elle pourrait collaborer avec le Ministry of Municipal Affairs pour résoudre les problèmes juridiques liés à la réglementation de la taxe d'améliorations locales.

### Ontario

Le ministère ontarien peut être en mesure de couvrir une partie des coûts d'un projet pilote, p. ex., la formation, l'établissement de rapports, les ateliers, etc. Ce financement ne pourrait pas couvrir les coûts de transaction normaux associés à l'application de la taxe d'améliorations locales ou les coûts des améliorations, mais ces coûts devraient être recouverts auprès des propriétaires.

### Québec

L'agence de l'efficacité énergétique (AEE) ne dispose pas des fonds nécessaires pour soutenir les municipalités qui veulent mettre en œuvre un projet pilote visant à financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable par l'application d'une taxe d'améliorations locales, mais l'agence peut aider les municipalités à déterminer quel type de projets d'efficacité énergétique serait le plus adapté et elle peut offrir une formation technique aux employés municipaux. De plus, l'AEE peut former des professionnels dans le secteur du bâtiment ou en désigner, soutenir la sensibilisation, publiciser le projet pilote, aider les municipalités à trouver du financement et créer des liens entre les municipalités et les organismes prêteurs.

### Nouveau-Brunswick

Les municipalités devraient commencer par utiliser les subventions du programme vert de la FCM. De plus, du point de vue provincial, le Nouveau-Brunswick pourrait également utiliser le Environmental Trust Fund, un fonds discrétionnaire qui peut être utilisé pour répondre aux priorités déterminées par les municipalités.

### Nouvelle-Écosse

La possibilité d'un projet pilote est intéressante. Même si la mise en place d'une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable n'est pas conforme aux règlements municipaux actuels, il serait possible d'effectuer un projet pilote sans modifier la loi. S'il y a lieu, le projet pilote pourrait également être utilisé pour explorer les possibilités de modification de la loi. Il n'y a actuellement aucun programme ni fonds discrétionnaire pouvant être utilisés pour soutenir un programme pilote, et le personnel fait également défaut.

### Île-du-Prince-Édouard

Les ressources financières et le personnel dont disposent actuellement le Ministère sont insuffisantes pour soutenir adéquatement un projet pilote si cela ne fait pas partie de son mandat actuel.

## ***Q6 : Municipalités recommandées pour un projet pilote***

### Colombie-Britannique

Le District régional de Vancouver a fait part de son intérêt en 2004. Kelowna et Quesnel mettent en œuvre des projets pilotes visant des plans énergétiques communautaires.

### Alberta

Edmonton, Medicine Hat et Hinton ont fait part de leur intérêt en 2004.

### Saskatchewan

Regina et Saskatoon sont membres du PPC de la FCM. À Regina, un comité Ruban vert travaille à un plan de réduction des émissions de GES et la ville dispose également d'un coordonnateur d'initiatives sur les villes durables. Saskatoon a mis en œuvre un projet Road Map 2020 dont l'objectif consiste à déterminer quels sont les changements qui doivent être apportés dans la ville pour réduire les émissions de GES. La ville de Moose Jaw est également intéressée à mettre en œuvre des mesures d'efficacité énergétique dans ses installations; cette ville pourrait également être une bonne candidate puisqu'il s'agit d'une petite ville.

### Manitoba

Winnipeg possède les plus vieux immeubles de l'ouest du Canada et cette ville est également membre du PPC. Brandon, Morden-Winkler et un groupe des Premières nations dans le Nord manitobain participent au programme Climate Change Community Challenge (C4).

### Ontario

La ville de Toronto est intéressée depuis longtemps aux initiatives communautaires en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable comme le Better Building Partnership et le Fonds atmosphérique de Toronto.

London, Ottawa, Hamilton et plusieurs autres municipalités font partie du PPC de la FCM.

Il y a un groupe d'efficacité énergétique dans la région de Peel qui est responsable de l'amélioration des immeubles de la région.

### Québec

Les municipalités suivantes ont signalé leur intérêt en matière d'efficacité énergétique : Québec (fait partie du PPC de la FCM), Lévis, Baie-Comeau, Laval, Montréal et Gaspé.

Plusieurs regroupements de municipalités sont également intéressés par l'efficacité énergétique; par exemple, la MRC de Charlevoix et la MRC de Témiscamingue.

### Nouveau-Brunswick

La ville de Fredericton a déployé des efforts remarquables pour examiner la question de l'efficacité énergétique, et les résultats de cette étude constitueraient un bon point de départ pour concentrer les efforts sur des secteurs et des technologies précis.

Riverview a été recommandée parce qu'il s'agit de l'une des rares municipalités du Nouveau-Brunswick qui possède une expérience significative des taxes d'améliorations locales. Les municipalités de Bathurst, Moncton, Edmonston et St. John ont également été recommandées.

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
– Ébauche

### Nouvelle-Écosse

La municipalité régionale d'Halifax et la municipalité régionale de Cape Breton.

### Île-du-Prince-Édouard

Les municipalités suivantes ont été suggérées : Charlottetown (membre du PPC), Summerside (dispose également d'un service public d'électricité), Stratford (participe aux initiatives en matière de changements climatiques), Cornwall, St. Elenores et Montague.

## **Annexe 4 : Opinions et intérêt des municipalités à l'égard d'un projet pilote**

Voici les résultats de certaines des entrevues auxquelles ont participé quelques municipalités de certaines provinces. Les municipalités ont été sélectionnées d'après les recommandations des organisations provinciales.

### Winnipeg

Winnipeg est régie par la City of Winnipeg Charter Act, qui autorise des améliorations locales pour les biens-fonds ainsi que les districts d'améliorations locales, lesquelles peuvent être financées par une taxe d'améliorations locales.

Selon le coordonateur des services environnementaux de Winnipeg, l'utilisation d'une taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable à Winnipeg pourrait permettre d'apporter des améliorations aux immeubles existants et de financer le projet de système de chauffage collectif dans le nouveau lotissement de Waverly West. Le processus de planification de ce dernier projet ne fait que commencer, et l'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer le système de chauffage collectif pourrait faire partie du développement du projet. Toutefois, l'amélioration des immeubles du centre-ville (les plus anciens de l'ouest du Canada) pourrait commencer dès maintenant dans le cadre d'un projet pilote.

Winnipeg vient d'amorcer l'élaboration d'un plan d'action sur les changements climatiques, et il s'agit peut-être d'une bonne occasion d'inclure des approches novatrices comme un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable aux initiatives du plan d'action. Cela constituerait un « point d'entrée » dans la structure politique, ce qui permettrait de discuter de la possibilité d'un projet pilote pour la taxe d'améliorations locales. Il serait également utile de présenter cette taxe par l'entremise du comité municipal de l'environnement. Toutefois, l'encouragement et le soutien du gouvernement provincial seront nécessaires pour entreprendre un processus aussi novateur. Un autre moyen d'obtenir du soutien et d'accroître la sensibilisation à un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable consisterait à organiser un court atelier à l'intention des conseillers et du personnel auquel participerait, si possible, quelqu'un qui a de l'expérience dans l'application d'une taxe semblable (p. ex., la ville de Whitehorse).

Le principal avantage de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable est qu'elle offre une méthode d'amélioration à long terme des immeubles résidentiels et commerciaux du centre-ville. Si la taxe d'améliorations locales est établie pour une période suffisamment longue (10 à 15 ans), les économies d'énergie réalisées permettront de couvrir les coûts des améliorations éconergétiques ainsi que ceux des autres améliorations structurelles

indépendamment du droit de propriété de l'immeuble. Il existe un précédent à Winnipeg pour ce qui est d'utiliser le système d'impôt foncier pour encourager l'amélioration des immeubles. La ville de Winnipeg offre actuellement un crédit d'impôt foncier pour les habitations de faible valeur (valeur cotisée de moins de 95 000 \$), si le propriétaire investit pour apporter des améliorations à sa propriété.

Il pourrait s'avérer pratique de définir un secteur au sein duquel un programme pilote de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable pourrait être mis en œuvre à titre de district d'amélioration locale. Ainsi, la nature et la mise en œuvre du projet pilote pourraient être plus acceptables aux yeux des intervenants locaux.

Les coûts de transaction d'un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable représentent, bien sûr, un élément que les municipalités prendront en considération. Winnipeg suivra de près les coûts opérationnels ainsi que les dépenses en personnel durant la mise en œuvre d'un projet pilote.

### Ottawa

Des discussions avec le personnel des ministères de Planning and Growth Management, des services d'aménagement et des services organisationnels ont révélé que la ville d'Ottawa est intéressée à mettre en œuvre un projet pilote de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable dès que possible. Le personnel des services juridiques estime que s'il y a lieu, Ottawa pourrait modifier la Municipal Act pour permettre l'utilisation d'une taxe d'améliorations locales à cette fin parce cela représenterait un apport valable aux programmes environnementaux d'Ottawa.

Les employés municipaux ont été interrogés au sujet du type d'immeuble auxquels pourrait s'appliquer cette taxe. Pour les nouveaux immeubles, il serait préférable d'intégrer la taxe au processus de planification des nouveaux aménagements ou lotissements de sites ou de friches industrielles. Ainsi, les promoteurs et les entrepreneurs respecteront des normes de construction plus élevées (R2000, Energy Star, LEED Gold ou LEED Platinum) et il sera possible de financer les coûts supplémentaires par une taxe d'améliorations locales. Il a été mentionné que les propriétaires à long terme et les promoteurs comme Home Depot seraient moins intéressés par cette taxe puisqu'il peuvent financer eux-mêmes les améliorations.

Les immeubles existants constituent la meilleure cible pour la mise en œuvre d'un programme pilote de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. Ce programme offre un financement aux propriétaires actuels qui n'ont pas les moyens nécessaires pour installer des pompes à chaleur géothermiques, des chauffe-eau solaires, des fenêtres, des systèmes de chauffage et d'éclairage des immeubles commerciaux de grande envergure, etc. L'amélioration des appareils de chauffage, l'isolation, le calfeutrage, etc., seraient mieux

Utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des mesures d'amélioration énergétique  
– Ébauche

servis par des programmes de GAD offerts par les services publics ou des subventions du programme Energy For Home.

Ottawa Hydro va élaborer de nouveaux programmes de GAD conformément à l'entente qui a été conclue récemment entre la Commission de l'énergie de l'Ontario et les services publics, laquelle consiste à associer les augmentations de taux au rendement en matière de GAD. Ottawa Hydro peut être intéressé à utiliser la taxe d'améliorations locales pour financer et offrir des programmes de GAD auxquels sont associées des mesures dont les périodes de récupération sont longues.

Actuellement, la ville d'Ottawa n'est pas beaucoup endettée, et il est donc possible qu'elle soit en mesure de financer un programme modeste de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable. À long terme, la ville d'Ottawa espère qu'un fonds renouvelable sera offert par le gouvernement provincial ou fédéral, et il pourrait s'agir d'un programme de fonds verts de la FCM.

### Regina

Le concept d'une taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable a été proposé aux services financiers et aux services juridiques de la ville de Regina en vue d'obtenir les commentaires du coordonnateur des collectivités durables qui croit que la taxe pourra être appliquée à l'ensemble des immeubles neufs et des immeubles existants ainsi qu'à de nombreuses mesures de la ville de Regina.

Le Green Ribbon Committee de la ville de Regina, qui se compose d'entreprises et d'autres intervenants, a la responsabilité de soumettre des recommandations en ce qui a trait aux mesures qui visent à réduire les émissions de GES et à atteindre les objectifs de la ville en matière de réduction des émissions de GES en vertu du programme Partenaires pour la protection du climat de la FCM. Ce comité se divise en deux sous-comités (industriel, commercial et institutionnel (ICI) et résidentiel) et il constitue le meilleur véhicule pour l'application de la taxe d'améliorations locales. Le sous-comité ICI examine actuellement de nouvelles options comme les prêts des coopératives de crédit pour les petites entreprises et les marchés de services pour les grandes entreprises. La taxe d'améliorations locales couvre les mêmes mesures que les marchés de services, mais elle est plus avantageuse pour les propriétaires qui sont susceptibles de vendre au cours des cinq prochaines années puisque le coût est associé à la propriété.

Le projet pilote de taxe d'améliorations locales sera particulièrement efficace s'il est appliqué aux immeubles ICI. Pour ce qui est des immeubles résidentiels, des améliorations précises comme les chauffe-eau solaires et les pompes à chaleur géothermiques peuvent être considérées parce qu'il pourrait être coûteux de gérer un système au sein duquel des améliorations différentes sont apportées à chaque maison.

Les services juridiques de la ville de Regina ont conclu que la Local Improvements Act et la Cities Act de la Saskatchewan semblent autoriser le

recours à une taxe pour financer des améliorations environnementales pour les immeubles. Toutefois, ces deux lois ne sont pas claires à ce sujet puisque le financement des immeubles privés n'a pas été pris en considération lors de leur rédaction. De plus, les services financiers de la ville de Regina hésitent à mettre en œuvre un programme de taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, puisqu'un tel programme représente une importante charge administrative.

Pour qu'un projet pilote soit mis en œuvre à Regina, il faudrait donc que le gouvernement provincial offre une certaine garantie à l'effet que tous les problèmes, juridiques ou autres, qui empêchent l'utilisation de la taxe d'améliorations locales soient résolus, et qu'une partie des coûts de la formation ou d'autres coûts associés à la mise en œuvre d'un projet pilote soit à la charge des gouvernements fédéral ou provincial.

### Hinton

Au cours de l'étude de 2004 sur le concept d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable qui a été effectuée dans l'ouest du Canada, la ville de Hinton, en Alberta, s'est montrée vivement intéressée à la mise en œuvre d'un projet pilote de taxe d'améliorations locales. Il est également nécessaire que la Climate Change Central et que le gouvernement provincial soutiennent la mise en œuvre de ce projet pilote et qu'ils en examinent la légalité.

### Ville de Québec

#### a) Taxes de secteur :

Selon l'article 487 de la Loi sur les cités et villes, « [...] le conseil peut imposer la taxe spéciale pour le paiement des travaux municipaux de toute nature, y compris les travaux d'entretien, soit sur la base de l'évaluation municipale, soit sur la superficie, soit sur l'étendue en front des biens-fonds imposables assujettis à cette taxe. » Les taxes spéciales, communément désignées sous le nom de taxes de secteur, sont habituellement imposées aux propriétaires pour des améliorations apportées à l'infrastructure municipale (p. ex., égouts et routes) dans le secteur où se trouve la propriété. Toutefois, le Service des affaires juridiques a signalé que l'installation d'équipement pour accroître l'efficacité énergétique des immeubles ne correspond pas au mandat des municipalités et que cela ne peut donc être considéré comme des travaux municipaux.

#### b) Taxes d'améliorations locales :

Les taxes d'améliorations locales diffèrent des taxes de secteur dans la mesure où elles peuvent être utilisées pour financer des travaux qui ne sont pas considérés comme des travaux municipaux. Par conséquent, les projets d'améliorations en matière d'efficacité énergétique pourraient être financés par une taxe d'améliorations locales. Cependant, les taxes d'améliorations locales sont rarement utilisées dans la province de Québec et elles ne font l'objet d'aucune loi provinciale.

Avant la récente fusion de la ville de Québec, la charte de la ville de Québec prévoyait une disposition qui permettait l'utilisation des taxes d'améliorations locales. Cependant, cette disposition ne fait plus partie de la nouvelle charte de la ville de Québec. Il serait toutefois possible de modifier la charte.

La taxe d'améliorations locales constituerait un outil efficace qui permettrait de faire tomber les barrières financières afin d'apporter des améliorations en matière d'efficacité énergétique aux immeubles et d'atteindre l'objectif que la ville de Québec s'est fixé dans le cadre du programme de protection du climat de la FCM. Toutefois, l'application de cette taxe doit être autorisée par le gouvernement provincial ainsi que par le conseil municipal de la ville de Québec.

Il serait préférable d'appliquer la taxe d'améliorations locales aux nouveaux immeubles, puisque les coûts associés à l'installation de technologies éconergétiques dans les nouveaux immeubles sont inférieurs aux coûts associés à l'installation de nouvelles technologies éconergétiques dans les immeubles existants. Il serait toutefois possible d'installer des technologies précises dans les immeubles industriels et commerciaux existants, comme des systèmes de régulation automatique de la température et des opérations (éclairage et ventilation). Ces systèmes ont déjà été mis à l'essai dans des immeubles municipaux existants de la ville de Québec et ils ont permis de réduire la consommation d'énergie.

Le conseil municipal devra établir des critères d'admissibilité pour les diverses technologies éconergétiques, et ce, en fonction des diverses catégories d'immeubles (industriels, commerciaux ou résidentiels; existants ou nouveaux).

Le rapport présente de manière adéquate les étapes nécessaires pour la mise en œuvre de la taxe d'améliorations locales visant à financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique dans les nouveaux immeubles, mais il faudrait également définir les étapes nécessaires pour appliquer la taxe aux améliorations apportées aux immeubles existants.

La meilleure façon de financer un programme de taxe d'améliorations locales visant des améliorations en matière d'efficacité énergétique consisterait à créer un fonds de partenariat auquel contribueraient les gouvernements fédéral et provincial, les municipalités, Gaz métro, Hydro Québec, la Fédération canadienne des municipalités ainsi que d'autres entreprises privées. Bien que les fonds verts de la FCM puissent être utilisés pour financer un tel projet, le délai que nécessite la procédure d'approbation et les délais nécessaires pour obtenir les subventions accordées dans le cadre des programmes de la FCM sont habituellement beaucoup trop longs.

La ville de Québec accorde déjà des subventions aux promoteurs qui construisent des logements sociaux. Une partie de ces subventions pourrait être utilisée pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique, ce qui permettrait aux propriétaires de réduire leur consommation d'énergie et de réaliser des économies.

La ville de Québec consentirait à partager les coûts de la mise en œuvre d'un projet pilote d'application de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique au sein de la municipalité au moyen d'un fonds de partenariat, comme mentionné ci-dessus. Toutefois, l'utilisation de la taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique apportées aux immeubles devrait d'abord être approuvée par le gouvernement provincial et le comité exécutif de la ville de Québec.

### Chelsea, Qc

Bien que la municipalité de Chelsea ait déjà utilisé une taxe d'améliorations locales pour financer des travaux effectués sur son réseau d'assainissement, le *Code municipal du Québec* n'est pas clair quant à la légalité d'une taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique apportées aux immeubles. Il sera donc important de déterminer si les améliorations en matière d'efficacité énergétique qui sont apportées aux immeubles peuvent être considérées comme des améliorations locales en vertu du Code (article 979) et d'établir si ces projets sont admissibles à des prêts municipaux accordés par la province de Québec conformément au règlement d'emprunt.<sup>111</sup>

Le directeur des Services techniques, Alain Bourgeois, et le directeur des Services financiers, René Gauvreau, de la municipalité de Chelsea sont très intéressés par la taxe d'améliorations locales et ils estiment qu'elle constituerait un outil efficace qui permettrait de faire tomber les barrières financières afin d'améliorer l'efficacité énergétique des immeubles et d'atteindre l'objectif que la municipalité s'est fixé dans le cadre du programme Partenaires pour la protection du climat de la Fédération canadienne des municipalités. En réduisant l'important coût initial en capital que nécessitent les améliorations majeures en matière d'efficacité énergétique et en associant les paiements de ces améliorations à la propriété comme telle plutôt qu'au propriétaire de l'immeuble, la taxe d'améliorations locales incitera les propriétaires à investir dans des technologies éconergétiques pour lesquelles la période de récupération serait habituellement très longue. Toutefois, avant d'appliquer la taxe d'améliorations locales aux améliorations de l'efficacité énergétique des immeubles, les municipalités doivent d'abord obtenir l'approbation du gouvernement provincial à l'effet que la taxe d'améliorations locales peut être utilisée pour financer ces projets, et ce, conformément aux lois en vigueur.

La taxe d'améliorations locales pourrait être appliquée à tous les types d'immeubles. Toutefois, à Chelsea, il y a de nombreux édifices à valeur patrimoniale et certains d'entre eux ont plus de 100 ans. Il s'agit principalement d'immeubles résidentiels et de petits édifices commerciaux qui sont en majeure partie à logement unique. Habituellement, l'efficacité énergétique de ces immeubles est relativement faible et il serait possible de l'améliorer grâce à l'application de la taxe d'améliorations locales.

Chelsea ne dispose plus de vastes secteurs non bâtis pour les lotissements et la construction. Toutefois, pour les secteurs non bâtis qui restent, la municipalité exige des

<sup>111</sup> [http://www.mamr.gouv.qc.ca/finances/fina\\_fina\\_appr\\_regl.htm](http://www.mamr.gouv.qc.ca/finances/fina_fina_appr_regl.htm)

promoteurs qu'ils soumettent un plan général d'aménagement pour s'assurer que tous les nouveaux lotissements sont respectueux de l'environnement. Les plans généraux d'aménagement soumis aux Services techniques de Chelsea doivent respecter un ensemble de critères, dont une étude sur les incidences environnementales ainsi qu'une description des incidences sur les autres utilisateurs ainsi que sur l'environnement. Les améliorations en matière d'efficacité énergétique pourraient éventuellement être incluses dans la liste.

Pour les immeubles existants, il serait préférable que la taxe d'améliorations locales soit utilisée pour financer l'installation de technologies précises pour qu'il soit possible de personnaliser les améliorations en matière d'efficacité énergétique selon chaque immeuble particulier. Le conseil municipal devra déterminer quels sont les produits écoénergétiques admissibles et il devra établir les coûts minimaux et maximaux des améliorations. Dans le cas des nouveaux immeubles, il serait plus pratique et plus facile pour les entrepreneurs d'offrir des ensembles combinés d'améliorations écoénergétiques. Ceux-ci pourraient comprendre des améliorations importantes en matière d'efficacité énergétique comme des systèmes de chauffage géothermiques. Toutefois, les convertisseurs héliothermiques ne sont pas adéquats puisque la municipalité de Chelsea a un règlement municipal qui interdit d'abattre plus de 10 % des arbres sur une propriété.

Il semble que le rapport présente de manière adéquate les étapes nécessaires à la mise en œuvre de la taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique apportées aux immeubles. Le principal problème auquel pourraient être confrontées les petites municipalités comme Chelsea pour la mise en œuvre d'un tel programme est la charge administrative supplémentaire qui en découle. Les ressources humaines et les compétences techniques sont limitées dans le domaine des améliorations en matière d'efficacité énergétique pour les immeubles, et la municipalité aura besoin de soutien et de financement pour gérer l'augmentation de la charge administrative et le travail de gestion supplémentaire que pourrait entraîner ce programme.

Les fonds verts de la FCM constituent la source de financement la plus évidente pour le programme de taxe d'améliorations locales, et en particulier dans le cas du projet pilote. La municipalité pourrait également demander un prêt au gouvernement provincial. Comme il a déjà été mentionné, il serait toutefois nécessaire de commencer par déterminer si le règlement d'emprunt autorise les municipalités à utiliser leur prêt pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique apportées aux immeubles. La municipalité accepterait tout financement offert par Hydro-Québec.

Chelsea accepterait de partager les coûts associés à la mise en œuvre d'un projet pilote visant l'application de la taxe d'améliorations locales au sein de la municipalité avec le gouvernement provincial. Toutefois, le conseil municipal devrait d'abord en discuter, étudier cette option, obtenir l'approbation du gouvernement provincial, consulter la population et permettre aux résidents de voter sur cette question. Le prochain budget de la municipalité devrait être déposé en novembre 2005.

### Fredericton

La ville a déjà un programme comparable qui couvre les coûts des réseaux d'évacuation d'eaux pluviales pour les nouveaux lotissements, lequel prévoit que les promoteurs ou les propriétaires remboursent le financement qui leur a été accordé une fois que la construction des propriétés est terminée. Ce programme a été créé parce que les coûts des réseaux de distribution d'eau ou des égouts sont parfois trop élevés pour les promoteurs et que la ville souhaite encourager la construction dans ces secteurs. Les contrats varient selon les ententes conclues, et puisque Fredericton n'est pas endettée, la ville n'a pas eu besoin de demander un financement supplémentaire au gouvernement provincial. Le fait que le programme modèle d'efficacité énergétique prévoit des améliorations des propriétés privées ne pose aucun problème particulier.

La taxe d'améliorations locales pour financer les améliorations en matière d'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable constituerait un mécanisme efficace, mais, sur le plan politique, il peut être difficile d'appliquer une mesure qui peut être perçue comme une source d'augmentation du coût des maisons. L'extension anarchique est particulièrement problématique dans la mesure où sept maisons neuves sur dix sont construites tout juste à l'extérieur des limites de la ville. Le fait que le programme soit volontaire permettra de minimiser ce problème, mais cela ne changera pas complètement la perception des résidents.

La ville de Fredericton a créé un programme d'amélioration des immeubles il y a environ cinq ans et, d'après les résultats, il est probable qu'il y ait encore un grand potentiel pour les immeubles existants (commerciaux et résidentiels). Il est probable que ce potentiel ne soit pas aussi grand pour les nouveaux immeubles, parce que de nombreux propriétaires d'immeubles situés dans des nouveaux lotissements résidentiels participent déjà au programme R2000/E80 en raison de l'augmentation des coûts de l'énergie. Pour ce qui est des technologies, toutes celles qui sont traitées dans l'étude de concept seraient admissibles à Fredericton.

Un des principaux facteurs à prendre en considération dans le cas des immeubles existants consisterait à s'assurer qu'il y a suffisamment de professionnels compétents pour effectuer les travaux. Il ne fait aucun doute que la ville de Fredericton dispose des professionnels nécessaires pour les nouveaux immeubles, mais ce n'est pas nécessairement le cas pour les immeubles existants; par exemple, il n'y a aucun évaluateur ÉnerGuide accrédité à Fredericton et les listes d'attente pour en faire venir un de Moncton sont très longues.

Il serait également intéressant d'utiliser la taxe d'améliorations locales pour les nouveaux lotissements. Certains promoteurs novateurs recherchent de nouvelles méthodes de mise en marché de leurs nouvelles habitations (p. ex., maisons intelligentes avec connectivité sans fil intégrée), et il peut donc être possible de les convaincre de participer à ce programme.

En général, les étapes présentées dans le programme modèle sont réalisables et l'ensemble du programme pourrait très bien s'intégrer au programme sur les changements climatiques de la ville de Fredericton. Il serait très important que les promoteurs et les entrepreneurs participent parce qu'il est fort possible qu'ils s'avèrent être d'excellents conseillers. Il serait possible de favoriser leur participation en faisant en sorte qu'une partie des coûts initiaux en capital soit couverte avant que les habitations soient vendues.

Bien que la situation financière de Fredericton soit solide, et que la ville puisse facilement rassembler ou emprunter l'argent nécessaire dans le cas où elle voudrait appliquer ce programme, les fonds disponibles (ou même les possibilités d'emprunt) seraient très limités pour de nombreuses municipalités du Nouveau-Brunswick. La ville de Fredericton a obtenu des résultats satisfaisants avec les fonds verts de la FCM et, bien qu'ils soient plutôt limités, le gouvernement provincial offre également des Fonds en fiducie pour l'environnement.

La réussite de l'application de la taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique ou le recours à des sources d'énergie renouvelable risque d'être compromise sans un important soutien de la part du gouvernement fédéral. Les municipalités sont les mieux placées pour assurer la prestation du programme, mais elles auront besoin, dans la majorité des cas, d'un financement initial qui leur permettra de mettre en œuvre le programme. Si le gouvernement fédéral confirme clairement son soutien, il sera beaucoup plus facile de convaincre la population parce que, actuellement, la question des changements climatiques figure au bas de la liste des priorités (pour ce qui est de l'affectation des fonds) malgré le fait que certaines municipalités sont membres du PPC. Il sera plus facile de convaincre la population d'adopter le programme si celui-ci est financé par un prêt réservé à cette fin et qu'il n'est pas question de sacrifier d'autres priorités.

### Halifax

La municipalité est potentiellement intéressée à mettre en œuvre un projet pilote et elle a déjà adopté quelques initiatives en matière de développement durable auxquelles ce projet pourrait s'intégrer facilement. Voici certains exemples : élaborer une politique d'achats écologiques, explorer les possibilités d'utiliser des sources d'électricité renouvelable, élaborer un projet d'exploitation des gaz d'enfouissement, faire partie du PPC et élaborer un plan d'énergie communautaire. Puisque la majeure partie de l'électricité consommée dans la ville d'Halifax est fournie par une centrale au charbon, accroître l'efficacité énergétique des immeubles représente la meilleure occasion de répondre aux préoccupations des résidents en matière de changements climatiques.

Bien que les lois en vigueur n'autorisent pas l'application de cette taxe, la ville d'Halifax entretient une bonne relation avec le gouvernement provincial et les initiatives qu'elle propose sont habituellement approuvées. Ce point de vue correspond aux commentaires du gouvernement provincial.

En général, les employés municipaux estiment que la taxe d'améliorations locales pour financer des améliorations en matière d'efficacité énergétique et le recours à des sources d'énergie renouvelable permettrait de faire tomber les barrières financières, mais que le programme devrait être conçu de manière à s'appliquer aux bons types d'améliorations et à couvrir les coûts administratifs. Les améliorations admissibles devraient se limiter aux biens associés aux propriétés ainsi qu'aux investissements à long terme. Le coût de l'ensemble des améliorations devrait également être suffisamment important pour justifier les coûts administratifs supplémentaires. L'estimation initiale de l'importance minimale qui justifierait les projets serait de 1 000 000 \$. Cela ne signifie pas que la taxe ne pourrait pas être appliquée à des projets de plus petite envergure, mais la ville d'Halifax privilégie d'abord les projets les plus rentables. Cette exigence pourrait également englober des facteurs comme le nombre de personnes qui bénéficieraient des améliorations, ou les réductions d'émissions de GES prévues.

La taxe d'améliorations locales pourrait s'appliquer aussi bien aux immeubles commerciaux qu'aux immeubles résidentiels à condition que le projet soit suffisamment important. La ville d'Halifax a quelques projets de lotissements importants, dont un lotissement commercial de magasins à grande surface, qui seraient tout à fait indiqués pour la mise en œuvre d'un projet pilote. Pour ce qui est de l'application à des nouveaux immeubles ou à des immeubles existants, il serait préférable d'appliquer la taxe d'améliorations locales aux nouveaux immeubles parce qu'il sera plus facile de trouver des projets de grande envergure (des regroupements d'immeubles) et que si la taxe est appliquée aux immeubles existants, cela risque de porter atteinte au marché déjà établi des entreprises de services écoénergétiques. Les projets qui visent de nombreux immeubles, comme les systèmes énergétiques de quartier, pour lesquels les coûts en capital seraient importants et qui ne feraient probablement pas l'objet d'un projet privé constitueraient des exceptions. La ville d'Halifax examine actuellement la possibilité d'installer un système de chauffage à distance pour la péninsule, et la ville a soumis une demande de financement pour ces travaux au deuxième tour de l'Enveloppe des nouvelles possibilités.

Les prêts municipaux et les fonds renouvelables représenteraient de bonnes sources de financement et les fonds ou les prêts associés aux initiatives pour contrer les changements climatiques comme l'Enveloppe des nouvelles possibilités ou les fonds de partenariats qui seront constitués prochainement pourraient également être considérés. La FCM est considérée comme moins utile parce qu'il y a trop de concurrence pour le financement qu'elle accorde, que le processus de demande est trop onéreux et que la majeure partie du financement sera accordée aux projets relatifs au réseau d'assainissement ou au réseau de distribution d'eau.