



# QUAND L'ÉCOLOGIE INFLUENCE NOS FINANCES\$



CLAIREOBSOUREILLUSTRATION.COM

Signe des temps, l'environnement influence les pratiques des assureurs et des prêteurs. Ce mouvement en plein essor se reflète depuis peu dans les produits que ces institutions financières offrent aux consommateurs.

## Assurance reconstruction

Aux États-Unis, depuis un an, la Lexington Insurance Company offre aux propriétaires de résidences de certains États la possibilité de souscrire à une assurance toute spéciale, appelée Upgrade to Green Residential. En cas de sinistre, la reconstruction de l'habitation et le remplacement des appareils se fait selon les normes d'efficacité énergétique Energy Star. L'assureur encourage aussi l'achat de produits sains, comme des peintures à faible odeur.

Chez nous, La Capitale offre un rabais de 15 % sur la prime d'assurance habitation d'une maison certifiée LEED for Homes. Desjardins Assurances générales offre la même assurance, mais l'escompte est de 10 %.

Les assureurs hypothécaires ne sont pas en reste. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) encourage l'achat d'une maison certifiée R-2000 ou d'une demeure ayant une cote ÉnerGuide d'au moins 77 points, par exemple une maison certifiée Novoclimat. Ces acheteurs ont droit à un remboursement équivalant à 10 % de la prime d'assurance-prêt payée à la SCHL. Cette

remise est aussi offerte aux propriétaires qui améliorent de cinq points la cote ÉnerGuide de leur maison grâce à des rénovations (détails sur [renoclimat.gc.ca](http://renoclimat.gc.ca)).

Certains assureurs privés proposent également des incitatifs intéressants. Genworth Financial, le concurrent privé de la SCHL, offre le même rabais de 10 % sur l'assurance-hypothèque d'une maison Novoclimat.

Une question vient toutefois à l'esprit : le propriétaire d'une habitation non conventionnelle, par exemple isolée aux ballots de paille ou dotée d'un toit vert, peut-il facilement s'assurer ? « En principe, si on accorde un permis de construction, c'est que la construction est conforme au Code national du bâtiment et donc aux exigences des assureurs, affirme le designer Michel Bergeron, concepteur de plusieurs maisons en ballots de paille. Mais, en pratique, chaque assureur fonctionne selon ses

propres critères. » « Nous évaluons le risque au cas par cas, confirme Gina Perreault, porte-parole de Desjardins Assurances générales. Nos agents accordent ainsi une grande importance au risque d'effondrement d'une maison munie d'un toit vert, et aux dommages qui pourraient être causés par une inondation à une maison en ballots de paille. Nous pouvons demander des modifications à la construction advenant le cas où la conception ne répond pas à nos critères. Toutefois, nous serons beaucoup mieux outillés au début 2009 pour estimer le risque, car nous sommes en voie de terminer une évaluation de ces types de résidences. »

## Les hypothèques vertes

Les prêteurs sont plus actifs dans le marché vert. Aux États-Unis, où les billets de banque ont toujours été verts, des « hypothèques éconergétiques » (*energy efficient mortgages*) sont offertes depuis une vingtaine d'années. Au Québec, la Caisse d'économie solidaire Desjardins lançait le programme Hypothéco il y a plus de deux ans. La Caisse offre une remise en argent de 1 000 \$ sur tout prêt hypothécaire de 100 000 \$ et plus autorisé pour l'achat d'une maison neuve certifiée Novoclimat ou LEED. En outre, elle favorise la rénovation éconergétique d'une maison unifamiliale. Ainsi, tout prêt d'au moins 40 000 \$ autorisé pour améliorer le rendement énergétique d'une résidence donne droit à une remise équivalant à 50 % de la subvention la plus élevée offerte soit par le gouvernement fédéral ou par Hydro-Québec dans le cadre du programme Rénoclimat. Cette offre comprend également une évaluation ↓

## PLAN VERT DEMANDÉ!

Durant la dernière campagne électorale fédérale, le chef Libéral Stéphane Dion avait promis de lancer un programme d'hypothèques vertes. Ce programme aurait permis aux acheteurs de maisons écologiques d'obtenir une hypothèque dont 10 000 \$ auraient été sans intérêts. Il avait aussi proposé un plan de 575 millions de dollars axé sur une aide directe dont le montant pouvait aller jusqu'à 10 000 \$ pour isoler les maisons, passer à un mode de chauffage plus économique ou se protéger des orages violents qui deviennent de plus en plus fréquents à cause des changements climatiques.

énergétique réalisée avant et après les travaux par Équiterre, à Montréal, ou le groupe Vivre en ville, à Québec. Dans le cas des deux types de prêts, le propriétaire obtient en prime un abonnement de deux ans au magazine *La Maison du 21<sup>e</sup> siècle*. «Jusqu'à maintenant, une soixantaine de prêts Hypothéco ont été alloués au Québec, affirme Robert Roy, coordonnateur des services aux membres de la Caisse d'économie solidaire. Le prêt hypothécaire est plus populaire que le prêt pour les rénovations écologiques.» Ces prêts verts sont particulièrement populaires auprès des gens qui veulent protéger l'environnement. Ainsi, les promoteurs de l'Écoquartier de Saint-Mathieu-du-Parc ([mamaisonapex.ca](http://mamaisonapex.ca)), en Mauricie, recommandent l'Hypothéco à leurs clients.

### Taux d'intérêt avantageux

Pour sa part, la TD Canada Trust offre le Prêt hypothécaire vert depuis l'été 2008. La banque accorde un rabais de 1 % sur le taux d'intérêt d'un prêt à taux fixe d'une durée de 5 ans aux acheteurs d'une maison certifiée Novoclimat. De plus, elle applique jusqu'à 1 % de remise sur le montant de l'hypothèque lorsque le propriétaire achète des électroménagers homologués Energy Star. Ces deux rabais sont également offerts aux gens qui rénovent leur maison, une clientèle que ciblent aussi d'autres banques. Ainsi, la RBC Banque Royale et la CIBC offrent de payer l'évaluation Rénoclimat. Au Québec, comme la moitié du coût

de l'évaluation est subventionnée, ces banques ne donnent que 150 \$.

Les Caisses populaires Desjardins ont déjà offert un taux d'intérêt réduit à l'achat d'une maison certifiée Novoclimat. Ce produit a été abandonné «pour une question de stratégie d'entreprise», affirme Nathalie Jeunet, porte-parole du Mouvement Desjardins. Nous voulions offrir le taux réduit à une plus grande clientèle. Toutefois, nous regardons en ce moment la possibilité d'offrir à nouveau une hypothèque verte.»

### Pionniers freinés dans leur élan vert

De toute évidence, les produits financiers pour les maisons vertes sont encore bien timides au Canada. Même qu'à part la Caisse d'économie solidaire qui appuie des écoconstructeurs comme la Coopérative de travailleurs Les Habitations Apex, les prêteurs offrent très peu de soutien aux innovateurs écologiques. L'entrepreneur général Dominique Laperle ([adcomconstruction.com](http://adcomconstruction.com)), de Rougemont, en sait quelque chose. Il propose des maisons autosuffisantes sur le plan énergétique. Or, il n'a même pas réussi à faire financer sa maison modèle, construite à Saint-Césaire. Motif : aucun prêteur ne croyait pouvoir récupérer le coût de son chauffe-eau solaire si jamais la maison devait être reprise pour défaut de paiement. «Je me suis endetté personnellement pour construire cette maison, et depuis, j'ai des difficultés financières, dit-il. J'ai pourtant développé

une technologie qui peut être adaptée sur d'autres maisons, mais il n'existe pas de financement pour ce genre d'initiative.» Adcom construction installe des panneaux isolants structuraux fabriqués avec 30 à 50 % moins de bois de charpente, ce qui minimise les déchets sur chantier.

L'entrepreneur Robert Deschamps ([construction.sodero.com](http://construction.sodero.com)) éprouve les mêmes difficultés de financement. En deux ans, il n'a pu trouver de prêteur hypothécaire pour financer le triplex Le soleil qu'il bâtit à Verdun dans le cadre du projet Abondance Montréal du promoteur **Ecocite.com** (ce chantier est suivi par le journaliste Daniel Chrétien, de *L'actualité* : <http://blogues.lactualite.com/maisonverte>). Pourtant, ce projet est l'un des douze prestigieux lauréats du concours Équilibre de la SCHL, visant à construire des habitations produisant autant, sinon plus d'électricité qu'elles en consomment. Le constructeur et le promoteur se sont donc résolus eux aussi à recourir à un tiers prêteur. Et ce, au plus fort du boom économique, avant le ralentissement actuel qui a rendu les prêteurs encore plus frileux... ●

Pour en savoir davantage...

[www.genworth.ca](http://www.genworth.ca)  
[www.hypotheco.coop](http://www.hypotheco.coop)  
[www.lacapitale.com](http://www.lacapitale.com)  
[www.schl.ca/fr/co/asprhy](http://www.schl.ca/fr/co/asprhy)  
[www.tdcana](http://www.tdcana)



La maison et le chauffe-eau solaires que Dominique Laperle a dû financer en s'endettant personnellement. Ce constructeur présentera exclusivement l'une des trois maisons à haut rendement énergétique lors du premier Salon habitat, ville et banlieue, qui aura lieu du 12 au 15 mars 2009 au stade Olympique.