



DÉCARBONER LES BÂTIMENTS COMMERCIAUX DU CANADA :

LE POINT DE VUE DU PROPRIÉTAIRE
ET DE L'INVESTISSEUR





Merci aux organisations suivantes de l'industrie de l'immobilier commercial pour leur participation au présent rapport :

AIMCo

Aspen Properties

BentallGreenOak

Ivanhoé Cambridge

Canada Post Pension

CanFirst Capital Management

CAPREIT

Choice Properties

Crown Realty Partners

CT REIT

Dream

Epic Investment Services

Fengate Real Asset Investments

Granite REIT

Groupe Danu

GWL Realty Advisors

HOOPP

Régime de retraite
d'Hydro-Québec

Infrastructure Ontario

JLL Canada

KingSett Capital

Manulife Investment
Management

Minto Group

Northview REIT

Pure Industrial

QuadReal

RioCan REIT

Gestion de placements TD

Woodbourne Canada
Management

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS DES AUTEURS	4
SOMMAIRE	5
DIX RECOMMANDATIONS	6
PAYSAGE ACTUEL	8
PRINCIPAUX OBSTACLES	13
RECOMMANDATIONS POUR SURMONTER LES OBSTACLES	16
• TECHNOLOGIE	16
• CAPITAUX	17
• ÉVALUATIONS	18
• ÉNERGIE	18
• INDIVIDUS	20
• DONNÉES, NORMES ET DIVULGATION	21
POUR ALLER DE L'AVANT	22
ANNEXE A – OBSTACLES IDENTIFIÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES ET LES INVESTISSEURS	23
ANNEXE B – MEILLEURES PRATIQUES DE CHEFS DE FILE DE L'INDUSTRIE	25
GLOSSAIRE	26
REMERCIEMENTS	27

AVANT-PROPOS DES AUTEURS

Décembre 2024

Les concentrations de dioxyde de carbone dans l'atmosphère continuent d'augmenter rapidement partout dans le monde et par conséquent, notre capacité de limiter le réchauffement planétaire à 1,5 ou même à 2 degrés Celsius est sérieusement compromise. Les incidences du changement climatique sont désormais visibles partout et les dommages apparents s'intensifient.

Les émissions opérationnelles du secteur du bâtiment, qui comptent pour environ 18 pour cent des émissions totales du Canada, sont en baisse de 1,3 pour cent depuis 2005. Les réductions d'intensité des émissions des bâtiments par pied carré sont plus importantes, car un nombre considérable de nouveaux bâtiments se sont ajoutés au parc immobilier depuis 2005. Toutefois, pour un grand nombre des plus de 550 000 bâtiments commerciaux et institutionnels du Canada, les efforts de décarbonation risquent de stagner – si ce n'est déjà fait – pour diverses raisons. Il est essentiel de faire progresser les efforts de décarbonation dans le secteur du bâtiment pour assurer l'économie à faible émission de carbone de l'avenir au Canada.

C'est pourquoi nous avons voulu mobiliser les propriétaires de bâtiments et les investisseurs de tous les types d'actifs et de véhicules de propriété pour mieux comprendre les obstacles financiers et techniques à la décarbonation de leurs bâtiments et de leurs portefeuilles. La création de cette base d'informations est importante pour orienter l'élaboration des outils, des techniques et des mesures incitatives nécessaires pour surmonter ces obstacles. Nous avons travaillé essentiellement avec des propriétaires de bâtiments pour élaborer ensemble un plan de mise en œuvre viable.

À l'été et à l'automne de 2024, nous avons réuni un grand groupe de propriétaires de bâtiments et d'investisseurs canadiens au moyen d'entrevues, de sondages et de tables rondes pour réfléchir aux obstacles à la décarbonation et aux solutions permettant de relever ce défi.

Il en a résulté la liste la plus complète des obstacles à la décarbonation auxquels est confrontée l'industrie de l'immobilier commercial au pays, ainsi que dix recommandations réalisables pour les surmonter. Ces recommandations reconnaissent l'équilibre délicat entre les compétences fédérales, provinciales et municipales, les budgets serrés des gouvernements et de l'industrie, ainsi que les multiples priorités concurrentes.

Les dirigeants continueront de naviguer dans les incertitudes actuelles et de trouver leur voie pour contourner ou franchir les obstacles, mais il est essentiel que tous les ordres de gouvernement, les services publics, les professionnels de l'évaluation, les institutions financières et l'industrie elle-même prennent des mesures audacieuses pour accélérer et intensifier la décarbonation des bâtiments commerciaux et institutionnels du Canada.

Ensemble, nous pouvons atténuer les obstacles et créer les conditions favorables à l'accélération de la décarbonation des bâtiments au Canada.

Michael Brooks

Chef de la direction,
REALPAC

Mike P. Moffatt, Ph. D

Directeur fondateur,
PLACE Centre à l'Institut
d'IntelliProspérité

Thomas Mueller

Chef de la direction,
Conseil du bâtiment
durable du Canada

SOMMAIRE

Ce rapport brosse un portrait complet du paysage de la décarbonation et des obstacles auxquels est confrontée l'industrie de l'immobilier commercial du Canada et il formule dix recommandations concrètes et réalisables pour accélérer l'action.

1. L'industrie de l'immobilier commercial (appelée « industrie » dans le présent rapport) contribue annuellement à hauteur de 148 milliards de dollars au PIB de l'économie canadienne et fournit plus d'un million d'emplois aux Canadiens.¹ L'industrie, en tant que moteur économique majeur, dépend d'un approvisionnement en énergie fiable, abordable et propre pour ses bâtiments.
2. Le Canada doit décarboner son secteur des bâtiments commerciaux. Les émissions opérationnelles des bâtiments représentent 18 pour cent des émissions totales de gaz à effet de serre du Canada – et plus de 90 pour cent de ces émissions proviennent du chauffage des espaces et de l'eau sanitaire, dont les systèmes sont principalement alimentés au gaz naturel.²
3. Six obstacles importants entravent la décarbonation des bâtiments par les propriétaires et les investisseurs : la technologie, les capitaux, l'évaluation, l'énergie, les individus, ainsi que les données et la divulgation. L'industrie, les gouvernements, les services publics, les professionnels de l'évaluation et les institutions financières ont tous un rôle crucial à jouer pour éliminer ces obstacles.
4. Le plus gros défi pour l'atteinte d'un rendement à faible émission de carbone ou de la carboneutralité des bâtiments est l'absence d'une solide analyse de rentabilité. D'un point de vue financier, le maintien du statu quo donne le plus souvent les meilleurs rendements à court et à moyen terme s'il n'y a pas de financement et de traitement fiscal préférentiels, de primes d'évaluation, de tarification du carbone ou de pénalités. L'industrie et les décideurs politiques qui désirent stimuler l'investissement dans la décarbonation ont besoin d'un ensemble de politiques pour assurer la rentabilité.
5. Les propriétaires de bâtiments doivent avoir accès à de l'électricité à faible émission de carbone pour décarboner leurs bâtiments. Toutefois, dans la plupart des provinces et territoires, ils n'ont pas le choix de l'électricité qu'ils peuvent se procurer et n'ont aucune incitation à produire de l'électricité propre sur place, ayant même parfois des obstacles à cet égard. De plus, il se peut que le réseau, quel qu'en soit l'endroit au Canada, n'ait pas la capacité électrique nécessaire pour soutenir la décarbonation des bâtiments, en particulier lorsqu'il y a des utilisations concurrentes pour l'électricité disponible, comme les bornes de recharge des VE, les médias numériques ou les installations d'IA, ou encore l'industrie lourde.
6. Les bâtiments à faible émission de carbone ou carboneutres devraient nécessiter moins de capitaux pour les rénovations futures et faire face à moins de risques réglementaires et de risques de marché au fil du temps. Or, les professionnels de l'évaluation ne reconnaissent pas ce risque d'obsolescence plus faible dans les évaluations, et la plupart des modèles financiers immobiliers ne le reconnaissent pas non plus. Ce manque de reconnaissance rend l'investissement dans la décarbonation moins attrayant qu'il ne devrait l'être.
7. Les investissements dans la décarbonation comportent des risques économiques et politiques. Les propriétaires de bâtiments sont chargés d'investir à long terme dans la décarbonation tout en apportant de la valeur à leurs investisseurs dans un environnement où les politiques et les technologies climatiques sont en constante évolution.
8. Une profusion de normes, allant des définitions de l'objectif de carboneutralité aux normes internationales de divulgation en passant par les normes de performance des émissions des bâtiments municipaux, crée une complexité inutile. Cela rend la décarbonation des bâtiments et des portefeuilles plus difficile qu'elle ne devrait l'être.
9. Pour certains types de bâtiments, tels que les bâtiments industriels et les commerces de détail ouverts, il est fréquent que les propriétaires n'aient pas le contrôle des systèmes de chauffage, de ventilation et de refroidissement de leurs locataires ni l'accès aux données relatives aux services publics. En raison de ce manque de contrôle, il est difficile pour les propriétaires de calculer les émissions de l'ensemble du bâtiment et d'avoir une influence sur la consommation d'énergie et les émissions des locataires.
10. L'industrie, les gouvernements, les services publics, les professionnels de l'évaluation et les institutions financières doivent unir leurs efforts de décarbonation en modifiant les politiques, en collaborant à la recherche, en partageant l'information et en lançant des projets pilotes. Le présent rapport contient dix recommandations sur la manière d'y parvenir.

¹ realpac.ca, 2024

² Stratégie canadienne pour les bâtiments verts, 2024

DIX RECOMMANDATIONS

Le présent rapport formule les dix recommandations suivantes à l'intention des décideurs et de l'industrie afin d'accélérer la décarbonation des bâtiments commerciaux au Canada.

TECHNOLOGIE

01

Accroître les mesures incitatives et le partage des connaissances relatives aux technologies de décarbonation.

Les gouvernements devraient renforcer les incitations à investir dans les meilleures technologies de décarbonation et, si possible, encourager la production de ces technologies au Canada afin d'en faciliter l'accès. Dans les bâtiments commerciaux, cela inclut les refroidisseurs à récupération de chaleur, les pompes géothermiques et aérothermiques, les enveloppes de bâtiment à haute performance, les systèmes de contrôle et d'automatisation des bâtiments, le béton bas carbone et le bois massif. La collaboration au sein de l'industrie en matière de recherche et de partage d'informations peut aider à relever des défis communs.

CAPITAUX

02

Offrir des options de financement par emprunts à long terme et à faible taux fixe pour les projets de construction et de rénovation à faible émission de carbone.

Les gouvernements et les institutions financières devraient accroître l'accès à du financement par emprunts à long terme et à faible taux fixe pour les bâtiments et les rénovations à faible émission de carbone en abaissant les seuils de prêts. Les institutions financières devraient créer de nouveaux produits pour les propriétaires de bâtiments à faible émission de carbone ou carboneutres.

03

Offrir des allègements fiscaux et des mesures incitatives pour les bâtiments à faible émission de carbone et carboneutres.

Les gouvernements provinciaux, territoriaux et municipaux devraient envisager d'introduire des classifications de taxes spéciales et moins élevées, allant des impôts fonciers aux redevances d'aménagement, pour les bâtiments à faible émission de carbone ou carboneutres, afin de stimuler la décarbonation. Ces incitations peuvent aller au-delà du soutien financier et inclure des mesures permettant de gagner du temps, comme la simplification des processus d'approbation pour les nouveaux bâtiments à faible émission de carbone ou carboneutres.

ÉVALUATION

04

Reconnaître les investissements dans la décarbonation dans les évaluations de biens immobiliers.

L'Institut canadien des évaluateurs devrait élaborer et mettre en œuvre une stratégie visant à intégrer les investissements dans la réduction des émissions de carbone des biens immobiliers commerciaux dans les évaluations, y compris l'adoption de la nouvelle Norme d'évaluation internationale 104 sur l'ESG (en vigueur en janvier 2025) et un solide programme de formation pour mettre les évaluateurs à niveau. Les gouvernements devraient encourager leurs évaluateurs à prendre en compte les primes vertes lors de l'évaluation des portefeuilles gouvernementaux et être prêts à rechercher des bâtiments durables pour la location, même si leur coût de location est plus élevé.

ÉNERGIE

- 05** **Accroître la capacité et la conservation à la grandeur des réseaux d'électricité et continuer de décarboner les infrastructures existantes de production d'électricité.**
- Les gouvernements et les sociétés de services publics devraient adopter les recommandations du rapport [L'avenir électrique du Canada](#) du Conseil consultatif canadien de l'électricité pour moderniser et accroître la capacité du secteur de l'électricité. Ils devraient également offrir des mesures incitatives plus fortes aux propriétaires de bâtiments pour l'efficacité et la conservation de l'énergie et créer un environnement d'affaires plus favorable pour stimuler l'investissement dans la production d'énergie renouvelable sur place, le stockage de l'énergie et les systèmes énergétiques de quartier.
- 06** **Offrir le choix d'approvisionnement en électricité aux utilisateurs d'électricité.**
- Les organismes de réglementation des services publics provinciaux et territoriaux devraient instaurer des changements qui favorisent une plus grande concurrence dans le système électrique afin de permettre aux utilisateurs, y compris aux propriétaires de bâtiments, d'obtenir de l'énergie verte par l'entremise d'ententes d'achat d'énergie virtuelle, jusqu'à 10 MW, comme en Alberta.

INDIVIDUS

- 07** **Renforcer le leadership, les connaissances et les compétences en décarbonation dans l'ensemble de l'industrie.**
- Le gouvernement fédéral et l'industrie devraient continuer de renforcer les capacités en matière de décarbonation dans l'ensemble de l'industrie par des initiatives comme le [Programme de formation sur la réduction des émissions de carbone](#). L'industrie devrait continuer de quantifier ses émissions de GES, d'établir des cibles de réduction du carbone et d'élaborer et de partager les meilleures pratiques de décarbonation.
- 08** **Renforcer les mesures d'encouragement à la décarbonation.**
- L'industrie devrait élaborer des plans de transition vers la réduction du carbone pour ses bâtiments et portefeuilles et adopter des pratiques de rémunération des employés qui comprennent l'atteinte de cibles de réduction des émissions de carbone en plus des cibles financières.

DONNÉES, NORMES ET DIVULGATION

- 09** **S'assurer que les propriétaires de bâtiments et les investisseurs aient accès à l'ensemble des données du bâtiment.**
- Les gouvernements et l'industrie devraient s'efforcer d'augmenter la quantité d'informations disponibles pour le secteur du bâtiment, et les services publics doivent faire leur part pour faciliter les efforts de décarbonation.
- Les gouvernements provinciaux et territoriaux devraient adopter des législations qui réduisent les formalités administratives et obligent les sociétés de services publics à partager les données énergétiques de l'ensemble du bâtiment avec les propriétaires de bâtiments.
- 10** **Harmoniser les normes à travers le Canada.**
- Les gouvernements et l'industrie devraient s'efforcer d'harmoniser les normes dans l'ensemble de l'industrie. L'industrie peut prendre l'initiative en engageant tous les ordres de gouvernement du Canada pour assurer une approche cohérente aux normes de performance des émissions et d'étiquetage des bâtiments.

PAYSAGE ACTUEL

Industrie de l'immobilier commercial du Canada


L'industrie de l'immobilier commercial contribue annuellement à hauteur de 148 milliards de dollars au PIB de l'économie canadienne et fournit plus d'un million d'emplois aux Canadiens.³

L'industrie comprend des sociétés immobilières cotées en bourse, des fiducies de placement immobilier (FPI), des fonds de pension, des sociétés privées, des gestionnaires de fonds, des gestionnaires d'actifs, des promoteurs et des agences immobilières gouvernementales.

Les membres de Real Property Association of Canada (REALPAC) gèrent des actifs d'une valeur de 1 000 milliards de dollars⁴ – bureaux, commerces, industries, appartements, hôtels et résidences pour personnes âgées – d'un bout à l'autre du pays.

Émissions et bâtiments

Le Canada s'est engagé à atteindre la carboneutralité d'ici 2050. La décarbonation des bâtiments jouera un rôle crucial dans l'atteinte de cet objectif, car les émissions opérationnelles des bâtiments représentent 18 pour cent des émissions de gaz à effet de serre du Canada si l'on inclut les émissions reliées à l'électricité.⁵ Il s'agit du troisième plus grand secteur émetteur après les secteurs du pétrole et du gaz et celui des transports.



L'industrie de l'immobilier commercial du Canada contribue annuellement à hauteur de

148
milliards \$

au PIB de l'économie canadienne.

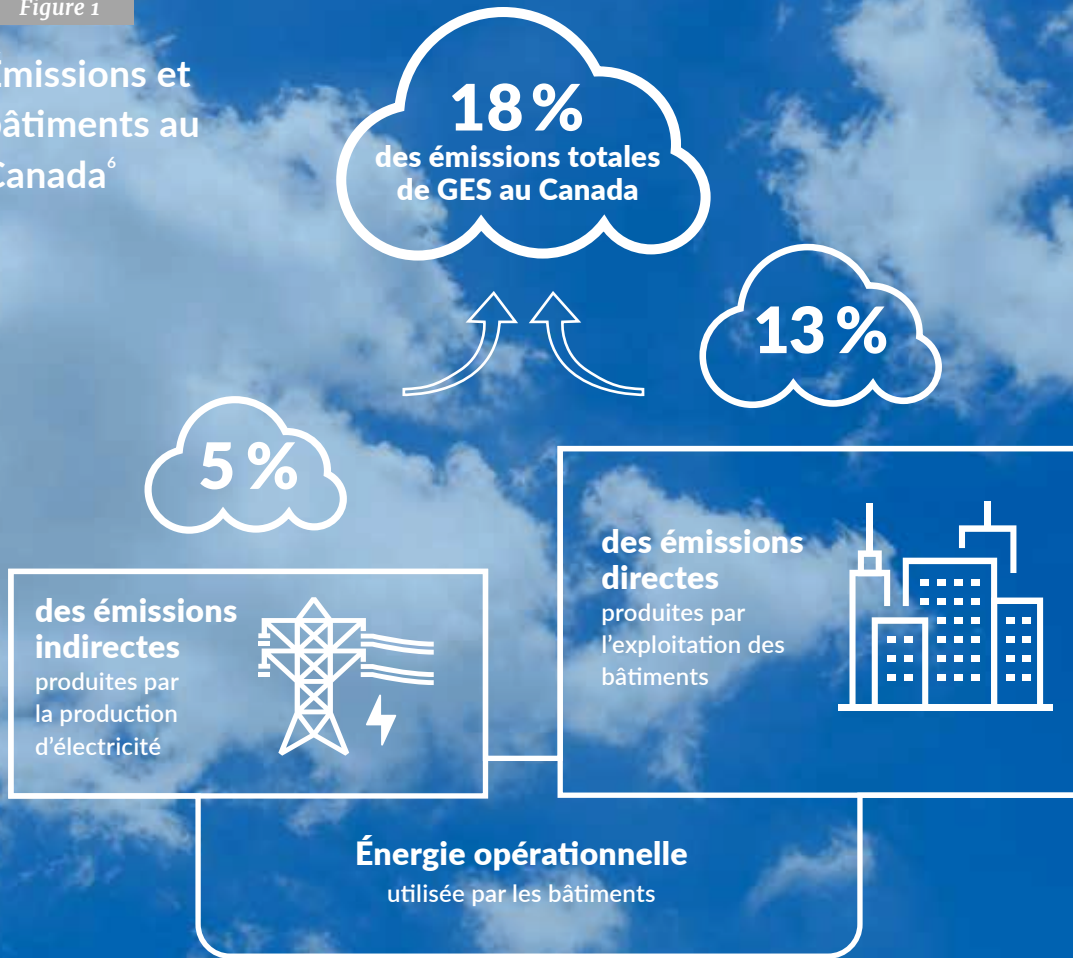
³ realpac.ca, 2024

⁴ realpac.ca, 2024

⁵ Stratégie canadienne pour les bâtiments verts, 2024

Figure 1

Émissions et bâtiments au Canada⁶



La plupart des émissions (>90 %) d'un bâtiment moyen au Canada sont associées au chauffage des espaces et de l'eau.⁷

Il n'est pas étonnant que la consommation de gaz naturel soit la principale source d'émissions pour la plupart des bâtiments commerciaux au Canada – la quantité dépend de l'emplacement et de l'intensité en carbone du réseau électrique local. Le pourcentage d'émissions provenant de la consommation de gaz naturel est d'environ 65 % pour les bâtiments à Calgary, de 80 % à Toronto, de 90 % à Vancouver et de 95 % à Montréal⁸. Ces chiffres sont largement indicatifs pour les classes d'actifs des bâtiments commerciaux et supposent des quantités égales d'électricité et de gaz naturel sur une année complète.*

Les émissions de « l'ensemble du bâtiment » comprennent les émissions directes (champ d'application 1), les émissions indirectes de l'énergie (champ d'application 2) et les émissions des locataires qui peuvent échapper au contrôle opérationnel du propriétaire (une catégorie des émissions du champ d'application 3).

Les émissions de l'ensemble du bâtiment s'imposent comme la principale approche pour la comptabilisation et la déclaration des émissions opérationnelles dans l'ensemble de l'industrie.[†]

⁶ Stratégie canadienne pour les bâtiments verts, 2024

⁷ Stratégie canadienne pour les bâtiments verts, 2024

⁸ REALPAC, Sustainability Industry Report, 2024

* Les chiffres ci-dessus mettent en évidence l'intensité en carbone du réseau local. La proportion d'émissions provenant du gaz naturel est plus faible à Calgary parce que son réseau électrique a une intensité de carbone plus élevée. Celle de Montréal est plus élevée parce que son réseau électrique a une plus faible intensité de carbone, de sorte que la consommation de gaz naturel est à l'origine de la quasi-totalité des émissions d'un bâtiment.

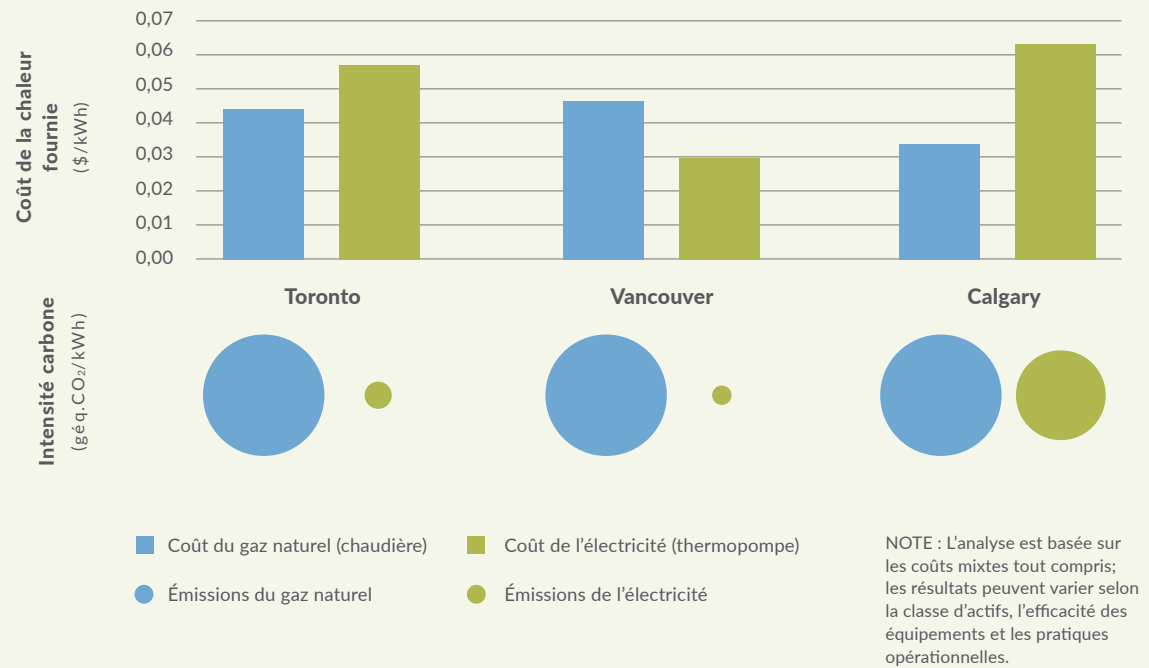
† Les émissions de carbone intrinsèque (une autre catégorie d'émissions du champ d'application 3) sont importantes et constituent un domaine d'intérêt croissant pour de nombreux propriétaires de bâtiments (en particulier en ce qui concerne les nouveaux projets). Nous n'avons pas inclus les émissions intrinsèques dans la portée du présent rapport par souci de simplicité et en raison du manque de données.

Les aspects économiques du chauffage : Un facteur crucial dans le défi de la décarbonation

Le passage du gaz naturel à l'électricité est en principe le moyen le plus simple de réduire les émissions des bâtiments. Toutefois, le Canada a un climat à dominante chauffage (avec des hivers froids), et le gaz naturel a toujours été un moyen plus rentable que l'électricité pour chauffer les bâtiments. Les systèmes au gaz naturel offrent également une certaine redondance en cas d'interruption de l'approvisionnement en électricité, ce que les propriétaires de bâtiments apprécient grandement.

Pour illustrer les défis, la figure ci-dessous présente les coûts d'exploitation de deux types de systèmes de chauffage et leur intensité carbone, dans trois grandes villes.

Figure 2 Coût et intensité carbone de systèmes de chauffage de bâtiments commerciaux ⁹



SOURCE : Purpose Building

Depuis quelques années, les thermopompes sont devenues une technologie de plus en plus populaire qui soutient les efforts de décarbonation des bâtiments neufs et existants. Alors que les thermopompes deviennent de plus en plus abordables, les chaudières au gaz naturel conservent un avantage réel en termes de coûts d'exploitation, sauf à Vancouver. Les thermopompes sont déjà beaucoup plus efficaces sur le plan des émissions de carbone, même si l'on tient compte des émissions indirectes liées à la production d'électricité.

⁹ Purpose Building / REALPAC Sustainability Industry Report, 2024

L'industrie de l'immobilier commercial du Canada réalise des progrès

Malgré les défis que pose la réduction des émissions, les propriétaires de bâtiments commerciaux reconnaissent leur contribution et leur responsabilité dans la réduction des émissions du Canada.

L'industrie a déployé des efforts considérables au cours des quinze dernières années pour améliorer la durabilité de ses bâtiments.



PLUS DE
280 G\$
d'actifs
immobiliers

détenus par +70 propriétaires/
fonds font l'objet d'analyses
comparatives en utilisant
GRESB.¹⁰

PLUS DE
42 000
bâtiments au
Canada

utilisent le programme
Portfolio Manager
d'Energy Star.¹¹

PLUS DE
2 000
bâtiments
commerciaux

au Canada ont obtenu une
certification LEED.¹²

Sur le plan de la décarbonation, 68 % des propriétaires de bâtiments et des investisseurs membres de REALPAC au Canada qui ont participé au présent rapport ont déclaré leurs émissions opérationnelles de GES des champs d'application 1 et 2 en 2024, contre 48 % en 2023. Cette divulgation de données est le point de départ crucial pour toute organisation. De plus, 49 % des propriétaires de bâtiments et des investisseurs membres de REALPAC se sont fixé un objectif de carboneutralité, contre 37 % en 2023.¹³

L'objectif du bas carbone ou de la carboneutralité carbone ou de carboneutralité des bâtiments gagne du terrain. Les Normes du bâtiment à carbone zéro du CBDCA sont un cadre entièrement canadien qui fournit une définition du carbone zéro. Ces normes mettent l'accent sur les émissions de l'ensemble du bâtiment, ainsi que sur le carbone intrinsèque.

À l'automne de 2024, plus de 150 bâtiments au Canada avaient obtenu une certification des Normes BCZ, dont deux tiers sont des bâtiments commerciaux.¹⁴ Plus de 300 projets supplémentaires de nouvelles constructions et de rénovations profondes visent activement une certification.¹⁵ Parmi les exemples de réussite, mentionnons les projets de [Place Scotia de KingSett Capital \(bureaux\)](#), [240 Markland Drive de Carttera](#) (résidentiel à logements multiples), et [Entrepôts Wilkinson d'Eastport](#) (industriel).

¹⁰ GRESB Portfolio Analysis Report - Canada, 2023

¹¹ Closing the Gap Report, 2024

¹² CBDCA, 2024

¹³ Toutes les statistiques de ce paragraphe proviennent du Member Indicator Scan de REALPAC, février 2023/2024

¹⁴ CBDCA, 2024

¹⁵ CBDCA, 2024

Le défi et l'opportunité pour le Canada consistent à intensifier ces réussites tout en tirant parti de l'ampleur, de la capacité, de l'expérience et de la capacité d'investissement de l'industrie pour trouver des moyens d'étendre la décarbonation à tous les types de bâtiments, ce qui apporterait une foule d'avantages pour le Canada.

Pour tirer parti de ces réussites et décarboner le secteur, nous devons reconnaître que le problème de la décarbonation pour les propriétaires et les investisseurs est complexe et multidimensionnel. Il recoupe les défis suivants :

1. **Avoir la capacité d'investir dans la décarbonation** : cela requiert l'accès à la technologie et aux capitaux, un approvisionnement adéquat en énergie propre, une capacité de réseau et un soutien réglementaire pour apporter cette énergie au bâtiment.
2. **Disposer d'une analyse de rentabilisation pour la décarbonation** : qui tient compte du coût en capital, de la technologie et de l'électricité propre, ainsi que des revenus associés aux bâtiments à faible émission de carbone ou carboneutres.
3. **S'assurer que les bâtiments et les investissements décarbonés soient évalués adéquatement dans les bilans** : Les primes pour les bâtiments à faible émission de carbone et carboneutres ne sont pas reflétées adéquatement dans les modèles financiers de prise de décision immobilière et dans les bilans, ce qui rend les investissements dans la décarbonation moins attrayants qu'ils ne devraient l'être.

Les participants au rapport ont identifié de nombreux obstacles et solutions pour soutenir l'essor nécessaire de la décarbonation, que nous avons divisés en six domaines thématiques.

Chaque domaine thématique comprend une série de recommandations d'actions que l'industrie, les gouvernements, les sociétés de services publics, les professionnels de l'évaluation et les institutions financières peuvent prendre pour éliminer ces obstacles.

PLUS DE
150
bâtiments

au Canada ont obtenu une certification en vertu des Normes BCZ.



PRINCIPAUX OBSTACLES

Tous les ordres de gouvernement doivent commencer par comprendre les principaux obstacles auxquels l'industrie de l'immobilier commercial est confrontée. Nous avons identifié six obstacles majeurs à surmonter pour décarboner les bâtiments commerciaux du Canada.

TECHNOLOGIE

Les cycles de vie des équipements existants peuvent retarder l'adoption de la technologie nécessaire pour décarboner le secteur du bâtiment et rendre inutile le remplacement d'équipements en parfait état, de sorte que la diminution des coûts ou la hausse des loyers ne suffisent pas à assurer le rendement des investissements.

Les chaudières au gaz naturel non amorties ne sont presque jamais remplacées avant la fin de leur durée de vie utile (~15-20 ans) en raison de l'impact négatif sur les rendements financiers.

Les délais d'acquisition ou de remplacement d'équipements à faibles émissions de carbone en forte demande, souvent construits à l'étranger, peuvent être longs et les risques de perturbation des chaînes d'approvisionnement augmentent l'incertitude. Les propriétaires, les concepteurs, les entrepreneurs et les autres intervenants clés ne sont peut-être pas au courant des choix d'équipement, de la disponibilité et de la rentabilité de ces technologies de décarbonation, ainsi que de la planification préalable nécessaire.

Même lorsque les technologies sont disponibles et rentables, il se peut que les propriétaires des bâtiments ne connaissent pas les options qui s'offrent à eux ou qu'ils aient des doutes sur l'efficacité et la rentabilité financière des principales technologies de décarbonation.

CAPITAUX

Les capitaux d'emprunt et les capitaux propres peuvent ne pas être accessibles ou les capitaux d'emprunt ne peuvent l'être qu'à des taux d'intérêt prohibitifs, ce qui n'assure pas la rentabilité des nouveaux investissements.

Les propriétaires et les promoteurs peuvent avoir de la difficulté à accéder à des taux d'intérêt raisonnables pour les prêts ou à des rendements des capitaux propres ajustés au risque et à la demande du marché. Compte tenu des coûts actuels des professionnels, de l'équipement et de la construction, il peut être prohibitif d'assurer la rentabilité de travaux de rénovation ou de nouveaux investissements dans la décarbonation. Il se peut aussi que les propriétaires viennent tout juste de renouveler leur emprunt hypothécaire, ou soient sur le point de le faire, à un taux d'intérêt beaucoup plus élevé; qu'ils aient de courtes périodes de détention minimales de l'investissement, ce qui décourage les investissements à long terme; ou qu'ils diminuent leurs allocations à l'immobilier, ce qui limite leur volonté d'allouer des capitaux à la décarbonation.

Ces défis financiers et autres défis similaires sont encore exacerbés par l'incertitude politique, y compris les retards et les orientations mal définies ou souvent modifiées des politiques gouvernementales, ce qui crée des risques pour les investisseurs et les incite à éviter ou à retarder des investissements en capital.

ÉVALUATION

Les investissements en décarbonation ne sont pas clairement définis ou compris et ne sont pas intégrés efficacement dans les évaluations d'actifs.

Le passage à une économie mondiale à faibles émissions de carbone comporte des risques liés au carbone, tels que des taxes sur le carbone ou des normes plus strictes en matière d'énergie et de carbone. Cependant, il ouvre également des possibilités de réduire les coûts d'exploitation et de générer des revenus grâce à la production d'énergies renouvelables sur place et il ralentit l'obsolescence. Bien que les études de marché commencent à démontrer l'existence de décotes brunes et de primes vertes, ces éléments ne sont pas encore entièrement pris en compte dans les modèles traditionnels d'évaluation immobilière, ce qui entraîne un risque de mauvaise évaluation des actifs.

ÉNERGIE

Les sources d'énergie à faible émission de carbone ou carboneutres peuvent ne pas être disponibles ou coûter beaucoup trop cher.

Le gaz naturel est une source de combustible stable et bien établie, et les réseaux électriques de la plupart des provinces sont fortement réglementés, ce qui favorise une production centralisée de grande envergure. La distribution cause toutefois d'importants obstacles aux réseaux électriques sur leur dernier kilomètre, en raison des coûts de raccordement et des demandes concurrentes pour une quantité limitée d'électricité. Ces défis créent un environnement de marché qui entrave les choix et qui freine l'innovation derrière le compteur et les options d'énergie renouvelable sur place pour les propriétaires de bâtiments et les promoteurs. L'infrastructure électrique et la capacité des bâtiments peuvent également empêcher l'électrification, en particulier lorsqu'il y a des demandes concurrentes pour une capacité supplémentaire, notamment en raison de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

INDIVIDUS

L'atteinte des objectifs de décarbonation exige l'engagement et l'action des dirigeants et des groupes au sein de l'organisation, mais il existe des lacunes importantes dans les capacités.

Les propriétaires des bâtiments ne comprennent pas toujours bien les stratégies et les technologies de décarbonation, et leurs incitations à la performance (p. ex., les paiements de primes) peuvent ne pas inclure de cibles de décarbonation. Un manque de consultants hautement qualifiés en matière de décarbonation peut également se traduire par des coûts élevés ou un faible niveau de confiance dans les analyses de rentabilité qu'ils fournissent en appui aux investissements dans la décarbonation. Il peut aussi y avoir un manque de main-d'œuvre qualifiée. Les architectes, les ingénieurs, les entrepreneurs et les entrepreneurs spécialisés adaptent leurs services aux exigences du projet. Par conséquent, si les technologies et les compétences à faible teneur carbone ne sont pas mises de l'avant, il y aura moins de pression pour le développement professionnel dans ce domaine.

DONNÉES, NORMES ET DIVULGATION


Souvent, les propriétaires des bâtiments n'ont pas accès aux données précises des services publics ou n'ont accès qu'à des données incomplètes, ce qui limite leur capacité d'estimer l'empreinte carbone de leurs bâtiments.

Les locataires qui paient directement leurs factures de services publics, par exemple dans les bâtiments industriels et certains bâtiments commerciaux ou résidentiels à logements multiples, peuvent ne pas être tenus de communiquer ces données au propriétaire du bâtiment. Les services publics invoquent des questions de confidentialité ou n'ont pas tendance à transmettre aux propriétaires des données sur l'utilisation de leurs services par les locataires, et lorsqu'ils le font, la cohérence et l'exhaustivité de ces données sont très variables. Les propriétaires de bâtiments subissent également des pressions pour divulguer leur consommation d'énergie et leurs émissions (et souvent celles de leurs locataires) aux investisseurs et aux organismes de réglementation, et sont soumis à plusieurs nouvelles normes divergentes sur la performance des bâtiments à travers le pays.

Il est important de souligner que les obstacles ne sont pas les mêmes pour les divers intervenants de l'industrie. En effet, certains chefs de file du secteur naviguent dans les incertitudes actuelles et trouvent le moyen de contourner ou de franchir les obstacles. La capacité à surmonter ces obstacles dépend généralement de quelques facteurs clés, tels que le type et la taille de l'entité, l'horizon d'investissement (par exemple, à plus long terme) et le leadership de la haute direction (p. ex., mener une action basée sur une conviction et des modèles immobiliers internes voulant que les actifs à faible émission de carbone réduisent le risque aujourd'hui et aient ultérieurement une plus grande valeur).

Il est difficile de prescrire des solutions uniques qui conviennent à tous, car le secteur comporte plusieurs complexités parmi lesquelles : le type de bâtiment, la taille et l'accès au capital du propriétaire du portefeuille de bâtiments, ainsi que la structure du propriétaire du portefeuille de bâtiments (p. ex., public ou privé). Malgré ces nuances, il existe des points communs importants concernant les obstacles et les solutions à la décarbonation des bâtiments commerciaux.

Pour stimuler la décarbonation des bâtiments, il faut s'attaquer à ces obstacles en combinant les changements de politiques gouvernementales avec les actions de l'industrie, idéalement en collaboration. Les six obstacles mentionnés ci-dessus constituent le cadre des dix recommandations qui suivent.



Les chaudières au gaz naturel
ne sont presque jamais
remplacées avant la fin de leur
durée de vie utile de

**15-20
ans**

¹ Site Web de REALPAC, 2024

² Site Web de REALPAC, 2024

³ Stratégie canadienne pour les bâtiments
verts, 2024

DIX RECOMMANDATIONS POUR SURMONTER LES OBSTACLES

TECHNOLOGIE

APROMOUVOIR LA TECHNOLOGIE DE LA DÉCARBONATION

01

Accroître les mesures incitatives et le partage des connaissances relatives aux technologies de décarbonation :

Le gouvernement fédéral devrait :

- a. Étendre les Crédits d'impôt à l'investissement pour les technologies propres aux refroidisseurs récupérateurs de chaleur, aux solutions d'enveloppe de bâtiment à haute performance, aux thermopompes à eau et aux améliorations de l'infrastructure électrique nécessaires pour soutenir l'électrification des bâtiments, et les rendre librement transférables d'entités non imposables à des entités imposables.
- b. Réduire la période de récupération des Crédits d'impôt à l'investissement pour les technologies propres à cinq ans.
- c. Créer un programme de subventions ou d'incitations fiscales pour soutenir le changement de combustible des équipements de chauffage, ventilation et refroidissement fonctionnant au gaz naturel – en faveur d'une thermopompe ou d'une solution de chauffage hybride – avant la fin de leur durée de vie utile.
- d. Inclure la décarbonation des bâtiments comme investissement prioritaire du Fonds stratégique pour l'innovation d'Innovation, Sciences et Développement économique Canada.
- e. Allonger la liste des technologies admissibles à la Déduction pour amortissement accéléré afin d'inclure un plus grand nombre de technologies à faible émission de carbone et écoénergétiques, y compris la technologie des réseaux intelligents.

Les gouvernements fédéral et provinciaux ou territoriaux devraient :

- f. Créer des fonds d'investissement pour aider les entreprises à faire progresser des technologies innovantes qui permettent au secteur du bâtiment de réaliser à grande échelle des bâtiments rentables, à faibles empreintes carbone et résilients face au climat¹⁶ (p. ex., les thermopompes, le béton bas carbone, le bois massif).

L'industrie de l'immobilier commercial du Canada devrait :

- g. Collaborer à des initiatives qui favorisent le partage de l'information sur les meilleures pratiques technologiques pour tous les types de bâtiments et dans l'ensemble des régions.

¹⁶ Cette recommandation provient de [Construisons 5,8 millions d'unités de la bonne façon.](#)

CAPITAUX

AMÉLIORER L'ACCÈS AUX CAPITAUX ET AUX INCITATIFS FINANCIERS

02

Offrir des options de financement par emprunts à long terme et à faible taux fixe pour les projets de construction et de rénovation à faible émission de carbone :**Le gouvernement fédéral devrait :**

- a. Investir dans le financement à long terme et à taux fixe pour les bâtiments et les rénovations à faibles émissions de carbone. Les réformes pourraient inclure l'élargissement et l'abaissement du seuil plancher des prêts de la Banque de l'infrastructure du Canada pour les nouveaux projets et les rénovations qui respectent les codes et les normes de carboneutralité et de résilience climatique.¹⁷
- b. Procéder à un examen approfondi de tous les frais liés aux programmes de financement gouvernementaux, tels que ceux offerts par la SCHL, pour les bâtiments et les rénovations à faible émission de carbone, afin de s'assurer qu'ils ne sont pas établis à des niveaux prohibitifs.
- c. Augmenter le taux de déduction pour amortissement à 12 % pour les projets locatifs construits pour clientèles spécialisées qui sont abordables, accessibles et respectueux du climat et dont le pointage APH Select est de 100 points au plus ou dont le pointage du Programme de prêts pour la construction d'appartements est supérieur à 19.¹⁸

Les gouvernements provinciaux, territoriaux et municipaux devraient :

- d. Collaborer avec l'industrie pour étudier la faisabilité de la mise en œuvre d'un modèle d'évaluation de l'énergie propre des bâtiments commerciaux semblable au Commercial Property Assessed Clean Energy (C-PACE), qui est utilisé à la grandeur des États-Unis comme mécanisme spécialisé de financement de l'efficacité énergétique et des améliorations en matière d'énergie renouvelable pour les propriétaires de bâtiments du secteur privé.

Les institutions financières devraient :

- e. Créer de nouveaux produits pour les propriétaires de bâtiments, comme des prêts hypothécaires à taux d'intérêt réduit pour les actifs à moindres risques, dont la faible teneur en carbone ou la carboneutralité est vérifiée.

03

Offrir des allègements fiscaux et des mesures incitatives aux bâtiments à faible émission de carbone et carboneutres**Les gouvernements fédéral, provinciaux, territoriaux et municipaux devraient :**

- a. Instituer un traitement fiscal plus favorable pour les bâtiments à faible émission de carbone et carboneutres, qu'il s'agisse d'impôts fonciers ou de taxes d'aménagement, afin d'offrir des incitations plus fortes aux propriétaires de bâtiments. Ces mesures incitatives peuvent aller au-delà du soutien financier et comprendre des mesures permettant de gagner du temps, comme la simplification des processus d'approbation pour les nouveaux bâtiments à faible émission de carbone ou carboneutres.

¹⁷ Cette recommandation provient de [Construisons 5,8 millions d'unités de la bonne façon.](#)

¹⁸ Cette recommandation provient de [Construisons 5,8 millions d'unités de la bonne façon.](#)

ÉVALUATION

INTÉGRER LES INVESTISSEMENTS BAS CARBONE DANS LES ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES

04 Reconnaître les investissements en décarbonation dans les évaluations de biens immobiliers.

Les gouvernements fédéral, provinciaux, territoriaux et municipaux devraient :

- a. Encourager les évaluateurs à tenir compte d'une prime verte pour les actifs verts lorsqu'ils évaluent les portefeuilles de bâtiments publics.

L'Institut canadien des évaluateurs devrait :

- b. Élaborer et mettre en œuvre une stratégie visant à intégrer dans les évaluations des investissements bas carbone dans les actifs immobiliers commerciaux, notamment en adoptant la nouvelle Norme d'évaluation internationale 104 sur l'ESG (en vigueur en janvier 2025) et un solide programme de formation pour les évaluateurs afin de les mettre à niveau.

L'industrie de l'immobilier commercial du Canada devrait :

- c. Faire progresser la recherche, avec le soutien d'autres parties prenantes, sur les technologies de décarbonation et les coûts financiers par rapport aux bénéfices pour différentes classes d'actifs, différents types de bâtiments et différentes régions, afin de soutenir le travail des évaluateurs et l'évaluation des bâtiments.

ÉNERGIE

RENFORCER LES INFRASTRUCTURES ÉNERGÉTIQUES EN VUE DES TRANSITIONS VERS LE BAS CARBONE

05 Accroître la capacité et la conservation à la grandeur des réseaux d'électricité et continuer de décarboner les infrastructures existantes de production d'électricité.

Le gouvernement fédéral devrait :

- a. Adopter les 28 recommandations clés du rapport [L'avenir électrique du Canada : Un plan pour réussir la transition du Conseil consultatif canadien de l'électricité](#) pour favoriser les politiques qui contribuent à la modernisation et à l'expansion de la capacité du secteur de l'électricité.
- b. Étudier les domaines dans lesquels le Canada n'est pas compétitif par rapport aux dispositions relatives à l'énergie et à la décarbonation de l'Inflation Reduction Act de 2022 des États-Unis et établir des règles du jeu équitables afin d'attirer et de retenir les capitaux et les entreprises travaillant dans des domaines tels que la géothermie et l'énergie de quartier.

Les provinces et les territoires devraient :

- c. Augmenter, directement ou par l'intermédiaire des services publics réglementés, le financement de solutions axées sur la demande des propriétaires de bâtiments (p. ex., l'efficacité, la conservation et la flexibilité) afin de réduire le besoin de nouvelles infrastructures coûteuses. Ces solutions devraient comprendre :
 - i. des incitations pour les dépenses d'investissement et d'exploitation liées à l'efficacité énergétique;
 - ii. des incitations ou des structures tarifaires préférentielles pour les mesures de réponse à la demande, telles que le déplacement des charges.

- d. Créer un environnement d'affaires plus prévisible et plus favorable qui stimule les investissements dans la production d'énergie renouvelable sur place (p. ex., l'énergie solaire sur les toits), le stockage de l'énergie et l'énergie de quartier, afin de réduire les coûts à l'échelle du système et d'accroître la capacité et la résilience à l'extrémité du réseau. Ces réformes devraient comprendre :
 - i. la disponibilité de programmes de facturation nette virtuelle ou à distance, comme ceux qui sont offerts dans l'État de New York, en mettant l'accent sur la flexibilité et la possibilité de s'abonner au service pour une clientèle diversifiée;
 - ii. la mise en œuvre de structures tarifaires préférentielles payées aux propriétaires de bâtiments ayant des projets de production à petite échelle, allant jusqu'à 10 MW;
 - iii. la mise en œuvre de procédures et de délais normalisés pour les évaluations de l'impact de raccordement et la simplification des approbations de licences (réduction de la bureaucratie);
 - iv. l'établissement de mécanismes équitables de partage des coûts lorsque les premiers à se raccorder à un réseau assument une charge financière disproportionnée, comme le prévoit le projet de politique d'extension de la distribution de BC Hydro;
 - v. l'accès public à la capacité des lignes et des sous-stations au niveau de la distribution par l'intermédiaire d'un portail Web ou d'une visionneuse SIG, comme c'est le cas en Alberta.

L'industrie de l'immobilier commercial du Canada devrait :

- e. Engager les sociétés de services publics dans des projets pilotes portant sur le remplacement des combustibles, la prévision des besoins énergétiques et la capacité disponible des réseaux, afin d'orienter les prévisions et la planification des sociétés de services publics et des propriétaires de bâtiments.

06**Offrir le choix d'approvisionnement en électricité aux utilisateurs d'électricité.****Les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux devraient :**

- a. Mettre en œuvre des changements qui favorisent une plus grande concurrence dans le système électrique afin de permettre aux utilisateurs, y compris les propriétaires de bâtiments, d'obtenir de l'énergie verte par le biais d'accords virtuels d'achat d'énergie à petite échelle jusqu'à 10 MW, comme en Alberta.

INDIVIDUS

RENFORCER LES INDIVIDUS, LE LEADERSHIP ET L'EXPERTISE EN DÉCARBONATION

07 Renforcer le leadership, les connaissances et les compétences en décarbonation dans l'ensemble de l'industrie.**Le gouvernement fédéral et l'industrie devraient :**

- a. Continuer de renforcer les capacités en matière de décarbonation dans l'industrie, notamment en offrant des cours avancés sur les aspects financiers et les technologies par le biais d'initiatives comme le [Programme de formation sur la réduction des émissions de carbone](#).

L'industrie de l'immobilier commercial du Canada devrait :

- b. Continuer de quantifier les émissions de GES et d'établir des cibles de carboneutralité ou de réduction du carbone conformément aux normes de pointe.
- c. Élaborer des pratiques exemplaires en matière de risques, de technologie et de financement de la décarbonation pour tous les types de bâtiments et toutes les régions, pour soutenir les professionnels de la prise de décision, de la gestion des actifs et des projets de développement.

08 Renforcer les mesures d'encouragement à la décarbonation.**L'industrie de l'immobilier commercial du Canada devrait :**

- a. Élaborer des plans de transition vers la réduction des émissions de carbone de ses actifs et de ses portefeuilles et les intégrer à ses plans d'investissement pour accélérer l'action et atténuer les risques futurs.
- b. Intégrer des exigences claires relatives aux technologies et aux matériaux à faibles émissions de carbone (p. ex., les thermopompes, le béton bas carbone, le bois massif) dans les documents d'approvisionnement, afin d'inciter les architectes, les ingénieurs, les entrepreneurs et les employeurs d'ouvriers qualifiés à les utiliser.
- c. Réduction des émissions de carbone en parallèle avec des cibles financières dans le calcul et le paiement de primes annuelles pour les gestionnaires d'actifs, les professionnels de l'investissement ou du développement et les titulaires d'autres postes de soutien.

DONNÉES, NORMES ET DIVULGATION

AMÉLIORER L'ACCÈS AUX DONNÉES, À LA TRANSPARENCE ET À LA DIVULGATION

09 S'assurer que les propriétaires de bâtiments et les investisseurs aient accès à l'ensemble des données du bâtiment.

Le gouvernement fédéral et l'industrie devraient :

- a. Soutenir le partage des données des services publics à l'aide de l'API des services du Portfolio Manager d'Energy Star de manière à ce que les services publics puissent les utiliser pour fournir efficacement des données cohérentes aux propriétaires de bâtiments.¹⁹

Les gouvernements provinciaux et territoriaux devraient :

- b. Adopter des lois qui réduisent la bureaucratie et qui obligent les services publics à partager les données énergétiques de l'ensemble du bâtiment (y compris les données des locataires) avec les propriétaires des bâtiments, en temps opportun et d'une manière normalisée.

L'industrie de l'immobilier commercial du Canada devrait :

- c. Engager les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux et les sociétés de services publics dans le partage des données des services publics, en particulier en ce qui concerne le calendrier et l'approche normalisée nécessaires pour répondre à leurs besoins.

10 Harmoniser les normes à travers le Canada.

Le gouvernement fédéral devrait :

- a. Élaborer une taxonomie verte canadienne afin de fournir à l'industrie et aux investisseurs des définitions plus claires de ce qui constitue un « investissement vert », y compris pour les bâtiments commerciaux, afin de soutenir l'investissement dans la décarbonation dans l'ensemble de l'industrie.

L'industrie de l'immobilier commercial du Canada devrait :

- b. Identifier les normes et les outils de décarbonation nationaux et internationaux crédibles qui soutiennent les meilleures pratiques de décarbonation et les efforts de divulgation dans l'ensemble de l'industrie et participer de manière proactive à leur développement.
- c. Engager tous les ordres de gouvernement du Canada pour assurer une approche cohérente à l'égard des normes sur la performance des bâtiments en matière d'émissions et des systèmes d'étiquetage, comme ceux qui sont en cours d'élaboration par la ville de Toronto et le gouvernement du Québec.

¹⁹ Adapté de [Directives à l'intention des services publics concernant la fourniture de données énergétiques de l'ensemble d'un bâtiment pour permettre l'analyse comparative dans ENERGY STAR® Portfolio Manager®](#)

POUR ALLER DE L'AVANT

RECOMMANDATIONS PRIORITAIRES POUR UNE ACTION URGENTE

Les gouvernements, les services publics et l'industrie doivent collaborer pour décarboner les bâtiments commerciaux du Canada. Le présent rapport formule dix recommandations sur la façon d'y parvenir.

Compte tenu des contraintes financières et politiques, il est important d'établir l'ordre de priorité et d'identifier les recommandations (et les sous-actions) du rapport qui ont les plus grands impacts et qui doivent être mises en œuvre à court terme.

Toutes les recommandations du rapport soutiendront la voie vers la décarbonation, mais les recommandations suivantes sont jugées prioritaires comme mesures initiales immédiates en raison de leur impact crucial. Ainsi, l'industrie de l'immobilier commercial du Canada, le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux et fédéraux devraient progresser dans la mise en œuvre des recommandations suivantes :

L'industrie de l'immobilier commercial du Canada :

ÉVALUATION

- 04** Reconnaître les investissements dans la décarbonation dans les évaluations de biens immobiliers.

INDIVIDUS

- 07** Renforcer le leadership, les connaissances et les compétences en décarbonation dans l'ensemble de l'industrie.

DONNÉES

- 09** S'assurer que les propriétaires de bâtiments et les investisseurs aient accès à l'ensemble des données du bâtiment.

Le gouvernement fédéral :

TECHNOLOGIE

- 01** Accroître les mesures incitatives et le partage des connaissances relatives aux technologies de décarbonation.

INDIVIDUS

- 07** Renforcer le leadership, les connaissances et les compétences en décarbonation dans l'ensemble de l'industrie.

DONNÉES

- 09** S'assurer que les propriétaires de bâtiments et les investisseurs aient accès à l'ensemble des données du bâtiment.

Les gouvernements provinciaux et territoriaux :

CAPITAUX[†]

- 03** Offrir des allègements fiscaux et des mesures incitatives pour les bâtiments à faible émission de carbone et carboneutres.

ÉNERGIE

- 05** Accroître la capacité et la conservation à la grandeur des réseaux d'électricité et continuer de décarboner les infrastructures existantes de production d'électricité.

DONNÉES

- 09** S'assurer que les propriétaires de bâtiments et les investisseurs aient accès à l'ensemble des données du bâtiment.

REALPAC, le CBDCA et le PLACE Centre de l'Institut de l'IntelliProspérité se réjouissent à l'idée de collaborer avec les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, les sociétés de services publics et toutes les parties prenantes de l'industrie pour favoriser la décarbonation de l'industrie de l'immobilier commercial.

[†] Nous recommandons également aux institutions financières d'accorder la priorité à la mise en place de nouveaux produits pour les propriétaires afin de soutenir la décarbonation des bâtiments.

ANNEXE A

OBSTACLES IDENTIFIÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES ET LES INVESTISSEURS

Une liste des obstacles à la décarbonation (présentée dans le tableau ci-dessous) a été élaborée sur la base de conversations informelles avec des membres de REALPAC au cours des dernières années.

Cette liste a été remise aux participants à la présente étude à qui on a posé la question suivante : « Quels sont les trois à cinq principaux obstacles auxquels vous êtes confrontés dans la décarbonation de vos actifs? » Les participants ont également été invités à identifier d'autres obstacles.

Cinq principaux obstacles identifiés par les participants :

1. Pas de hausse de la valeur estimée
2. Pas de prime de loyer
3. Pas de revenu net d'exploitation/de rendement du capital investi
4. Pas ou peu de capitaux d'encouragement disponibles
5. Pas ou peu de capitaux propres disponibles

OBSTACLE	DÉSCRIPTION
Pas ou peu de capitaux propres disponibles	Peu de capitaux propres disponibles pour les programmes de décarbonation dans nos bâtiments.
Pas ou peu de capitaux d'emprunt disponibles	Peu de capitaux d'emprunt disponibles pour des améliorations de décarbonation.
Peu ou pas de capitaux incitatifs disponibles	Peu de capitaux incitatifs offerts par les gouvernements ou les services publics pour compenser le coût des améliorations de décarbonation.
Équipements non amortis	Ce n'est pas logique d'un point de vue économique de remplacer trop tôt des systèmes de CVCA à base de combustibles fossiles (p. ex., les chaudières à gaz naturel).
Pas de revenu net d'exploitation/de rendement du capital investi	Les coûts à court terme sont trop élevés, le rendement n'est pas suffisant, que ce soit en termes de réduction des coûts ou d'augmentation des loyers.

OBSTACLE	DÉSCRIPTION
Pas de prime de loyer	Les locataires ne veulent généralement pas payer une prime pour des bâtiments à faible émission de carbone ou à carbone zéro.
Pas de hausse de la valeur estimée	Les évaluateurs n'incluent pas les investissements dans la décarbonation dans l'évaluation des actifs.
Peu ou pas d'incitatifs fiscaux	Peu ou pas d'avantages fiscaux pour les investissements dans la décarbonation.
Courte période de détention restante	La période de détention est trop courte pour justifier des investissements proactifs dans la décarbonation (p. ex., fonds à capital fixe).
Coût de l'électricité trop élevé	Le coût de l'électricité (actuellement) est trop élevé par rapport au coût du gaz naturel pour justifier des investissements dans l'électrification.
Incertitude politique	Les orientations politiques ne sont pas claires ou changent constamment, ce qui retarde l'action.
Coût des estimations des professionnels ou incertitudes quant à la performance	Coût des honoraires professionnels ou manque de confiance dans les analyses de rentabilisation qu'ils fournissent en appui aux investissements de décarbonation.
Disponibilité des solutions techniques	Manque de clarté sur les choix d'équipement, la disponibilité et la rentabilité des technologies de décarbonisation.
Taux d'intérêt	Les taux d'intérêt sont trop élevés et grèvent mon budget d'investissement.
Renouvellement hypothécaire	J'ai des renouvellements hypothécaires en cours et je ne dépense pas d'argent discrétionnaire pour l'instant.
Diminution des allocations	Je suis un investisseur et je diminue mes allocations de fonds dans l'immobilier, donc je n'investis pas de nouveaux fonds, y compris dans la décarbonation.
Pas de demande des locataires	Mes locataires ne demandent pas de plans de décarbonation ou de progrès en ce domaine.
Pas de demande des prêteurs	Mes prêteurs ne demandent pas de plans de décarbonation ou de progrès en ce domaine.
Pas de demande des investisseurs	Mes investisseurs ne demandent pas de plans de décarbonation ou de progrès en ce domaine.
Ce n'est pas à moi de décarboner	C'est aux locataires de décarboner.

ANNEXE B

MEILLEURES PRATIQUES DES CHEFS DE FILE DE L'INDUSTRIE

Les obstacles décrits à l'Annexe A ne sont pas les mêmes pour tous.

En fait, certains chefs de file se tirent d'affaire dans les incertitudes actuelles et parviennent à contourner ou à franchir les obstacles, en raison, généralement, de certains facteurs clés, tels que :

1. Le type d'entité : les plus grandes entités ont de plus grandes équipes et subissent des pressions internes et externes substantielles pour les déclarations relatives à la décarbonation.
2. L'horizon d'investissement : les entités qui appartiennent à des institutions (p. ex., fonds de retraite) ont des périodes de détention à plus long terme.
3. La direction générale : les entités dont les cadres supérieurs prennent des mesures fondées sur la conviction (et la modélisation interne) que les actifs à faible émission de carbone auront une plus grande valeur dans le futur.

Voici quelques exemples de pratiques exemplaires de propriétaires de bâtiments et d'investisseurs en matière de décarbonation :



Ivanhoé Cambridge:
[Mise en oeuvre d'un TRI vert](#)



KingSett Capital:
[Outil de modélisation de la décarbonation](#)



Office d'investissement
des régimes de pensions
du secteur public :
[Taxonomie des actifs verts](#)

De nombreuses études universitaires soulignent également l'impact positif des investissements verts sur les performances financières des actifs et des portefeuilles de l'immobilier commercial. Ces études couvrent un large éventail de classes d'actifs et de régions dans le monde entier.



LaSalle Investment Management:
[Rapport sur la valeur du vert](#)



GLOSSAIRE

Accords d'achat d'énergie virtuels (AAEV)

Des contrats qui permettent aux entreprises d'acheter de l'énergie renouvelable à distance et de compenser ainsi leur empreinte carbone sans être raccordées physiquement au réseau.

Carbone intrinsèque

Émissions associées aux matériaux et aux processus de construction tout au long du cycle de vie d'un bâtiment.

Carbone opérationnel

Les émissions associées à l'énergie et à l'équipement utilisés pour exploiter le bâtiment.

Carboneutralité ou carbone net zéro

Lorsque les GES résultant de la réalisation et de l'exploitation d'un actif ou d'un portefeuille ne dépassent pas les émissions évitées.

Décarbonation d'un bâtiment

Le processus de réduction des émissions de carbone associées à l'exploitation et à la construction du bâtiment en vue d'atteindre la carboneutralité.

Décote brune

Une réduction de la valeur d'une propriété attribuée à des caractéristiques obsolètes ou moins durables qui entraînent des coûts d'exploitation plus élevés ou des risques réglementaires.

Déplacement des charge

La pratique consistant à adapter la consommation d'énergie aux moments où la demande est plus faible ou la production d'énergie renouvelable plus élevée, souvent pour réduire les coûts et l'empreinte carbone.

Données de l'ensemble du bâtiment

Les données complètes sur la consommation d'énergie d'un bâtiment, qui sont souvent partagées par les services publics pour faciliter la gestion et la divulgation de la consommation.

Émissions du champ d'application 1

Les émissions provenant de sources détenues ou contrôlées par l'entité déclarante, telles que la combustion de combustibles sur place.

Émissions du champ d'application 2

Les émissions indirectes provenant de la production de l'électricité, de la vapeur, du chauffage et du refroidissement achetés ou acquis consommés par l'entité déclarante.

Émissions du champ d'application 3

Les émissions indirectes qui ne sont pas incluses dans le champ d'application 2 qui se produisent dans la chaîne de valeur de l'entité déclarante, y compris les émissions en amont et en aval.

Énergie de quartier

Un système de chauffage ou refroidissement des bâtiments dans un secteur donné au moyen d'un réseau qui distribue de l'énergie thermique, généralement à partir de sources de production centralisées.

Facturation nette

Un mécanisme de facturation qui permet aux consommateurs qui génèrent leur propre électricité (p. ex., par des panneaux solaires sur la toiture) de vendre l'énergie excédentaire au réseau.

Gaz à effet de serre (GE)

Les six gaz énumérés dans le protocole de Kyoto, responsables du réchauffement planétaire et du changement climatique.

GRESB

Une référence internationalement reconnue qui évalue la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) de l'immobilier.

Intensité carbone

La quantité d'émissions de carbone (CO₂) produites par unité de production ou d'activité, p. ex., par pied carré d'espace de bâtiment.

Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)

Un système de certification des bâtiments durables mondialement reconnu qui offre une vérification de tierce partie des pratiques du bâtiment durable.

Plans de transition vers le bas carbone

Des plans qui décrivent les stratégies de réduction des émissions de carbone, y compris les mesures de transition vers des sources d'énergie à faible émission de carbone et d'amélioration de l'efficacité énergétique.

Prime verte

La valeur supplémentaire ou le loyer que les bâtiments durables peuvent obtenir grâce à leurs caractéristiques durables et à leur efficacité opérationnelle.

Programme Commercial Property Assessed Clean Energy (C-PACE) (Énergie propre de bâtiments commerciaux évalués)

Un mécanisme de financement qui permet aux propriétaires de financer les projets d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable par le biais d'évaluations foncières.

Tarifification du carbone

Une méthode visant à encourager la réduction des émissions de gaz à effet de serre en attribuant un coût à l'émission de carbone, généralement par le biais de taxes sur le carbone ou de systèmes de plafonnement et d'échange.

Taux de rendement interne vert (TRI)

Un calcul du taux de rendement interne des investissements verts ou durables qui tient compte des avantages financiers de l'efficacité énergétique et d'autres caractéristiques vertes.

REMERCIEMENTS

Merci aux personnes suivantes qui ont pris le temps d'apporter leurs connaissances et leurs points de vue au présent rapport :

Propriétaires de bâtiments et investisseurs :

Paul Mouchakkaa, AIMCo	Sylvain Charpentier, Régime de retraite d'Hydro-Québec
Scott Hutcheson, Aspen Properties	Toni Rossi, Infrastructure Ontario
Barbara Francis, BentallGreenOak	Philippe Bernier, JLL Canada
Rachel Horwat, Ivanhoé Cambridge	Alan MacKenzie, JLL Canada
Marie-Josée Turmel, Régime de retraite de Postes Canada	Rob Kumer, KingSett Capital
Minh Nguyen, CanFirst Capital Management	Kit Milnes, KingSett Capital
Larry Greer, CAPREIT	Theresa Warnaar, KingSett Capital
Mark Kenney, CAPREIT	Scott Gordon, Financière Manuvie
Rael Diamond, Choice Properties	Regan Smith, Financière Manuvie
Ariel Feldman, Choice Properties	Dan Dixon, Minto Group
Emily Hanna, Crown Realty Partners	Todd Cook, Northview REIT
Les Miller, Crown Realty Partners	David Owen, Pure Industrial
Kevin Salsberg, CT REIT	Remco Daal, Quadreal
Lee Hodgkinson, Dream	Ridhima Nayyar, RioCan REIT
Laetitia Pacaud, Epic Investment Services	Colin Lynch, Gestion d'actifs TD
Elenore Breslow, Fengate Real Asset Investments	Nick Macrae, Woodbourne Canada Management
Jaime McKenna, Fengate Real Asset Investments	
Della Wang, Fengate Real Asset Investments	Experts techniques :
Kevan Gorrie, Granite REIT	Duncan Rotherham, Deloitte Canada
Natalie Voland, Groupe Danu	Mathieu Lévesque, Dunsy Energy + Climate
Rob Campanelli, GWL Realty Advisors	Mike Cleland, Université d'Ottawa
Steven Marino, GWL Realty Advisors	Rupert Crilly, KPMG
Glenn Way, GWL Realty Advisors	Doug Webber, Purpose
Blair Astle, HOOPP	Luke Westfall, Quinn & Partners
Derek Billsman, HOOPP	
Eric Plesman, HOOPP	



REALPAC

REALPAC
77, rue King O.,
TD North Tower
Bureau 4030 B.P. 147
Toronto (Ont.) M5K 1H1
Canada

realpac.ca

 **PLACE Centre**
Smart Prosperity Institute

**Place Centre à l'Institut
d'IntelliProsperité**
1, rue Stewart, 3e étage
Ottawa (Ont.) K1N 6N5
Canada

[placecentre.
smartprosperity.ca](http://placecentre.smartprosperity.ca)

CAGBC | Conseil du Bâtiment
Durable du Canada

CBDCA
100, rue Murray,
Suite 400
Ottawa (Ont.) K1N 0A1
Canada

cagbc.org/fr