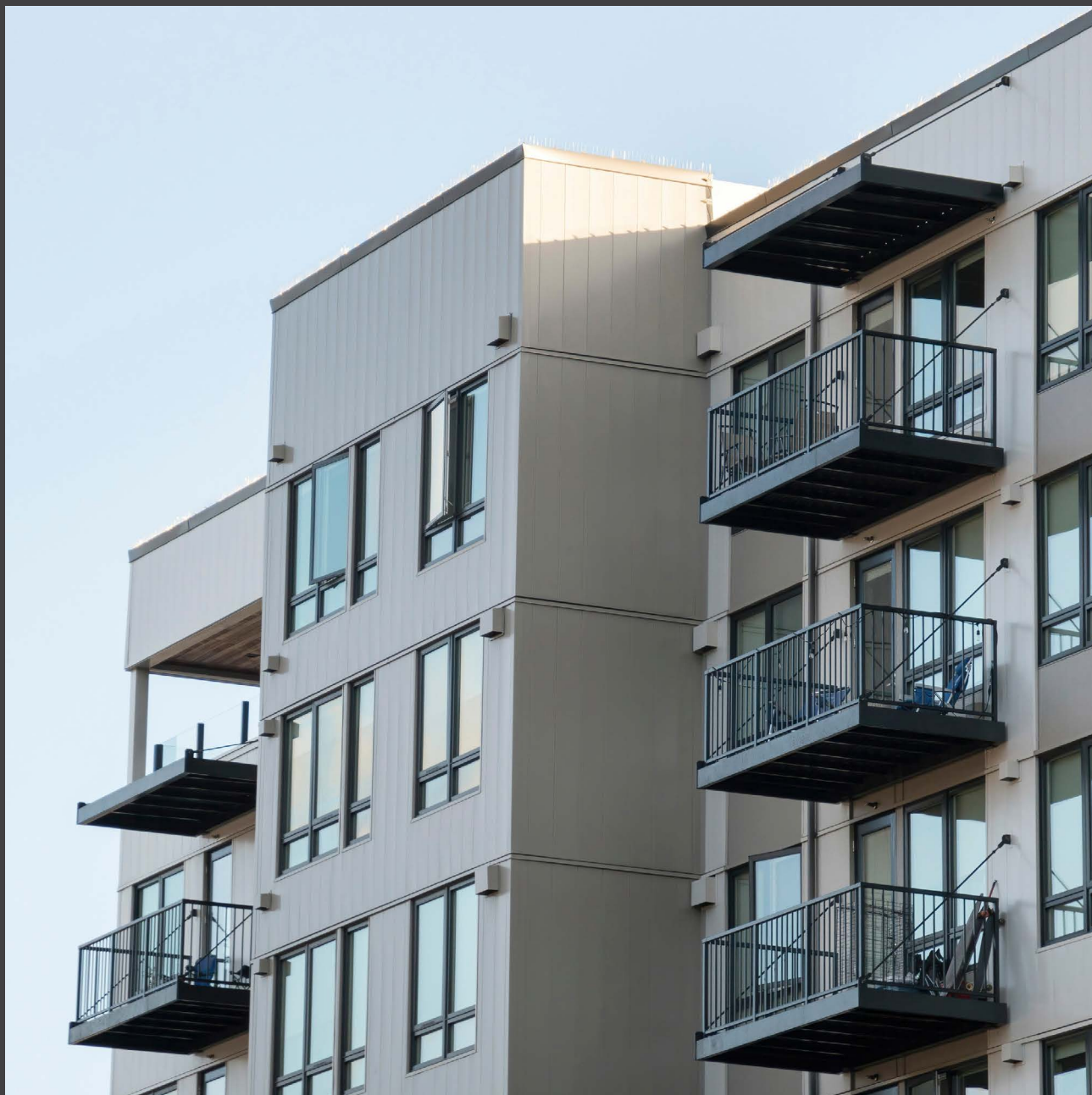


Repenser la valeur

Les immeubles résidentiels
à logements multiples et
leur impact sur les affaires



Remerciement

This project is funded in part by
the Government of Canada

Financé en partie par
le gouvernement du Canada.



Document préparé par : PricewaterhouseCoopers s.r.l. (PwC)

© 2026 Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA)

ISBN : 978-1-998647-27-9

Le présent document peut être reproduit en tout ou en partie sans frais ni autorisation écrite, sous réserve que la source soit dûment mentionnée et qu'aucune modification ne soit apportée au contenu. Tous les autres droits sont réservés. Avis de non-responsabilité : Les analyses et points de vue figurant dans ce document sont ceux du CBDCA, mais ils ne reflètent pas nécessairement ceux de ses sociétés affiliées (y compris les supporteurs, les bailleurs de fonds, les membres et les autres participants). Les organisations affiliées du CBDCA n'approuvent ou ne garantissent aucune partie ni aucun aspect de son contenu, et les organisations affiliées du CBDCA ne sont pas responsables (directement ou indirectement) de tout problème pouvant être lié à ces documents.

En bref

Objectif

Évaluer l'analyse de rentabilité en lien aux certifications LEED^{MD} et aux Normes du bâtiment à carbone zéro^{MC} (normes BCZ) des immeubles résidentiels à logements multiples canadiens en tenant compte des locations au prix courant, des constructions de condominium et des habitations en copropriété qui accordent une grande importance au logement abordable.

Méthodes et échantillon

Recherche primaire utilisant une approche mixte, comprenant quatre enquêtes sur des projets et trois entretiens semi-structurés auprès de propriétaires, de promoteurs et de gestionnaires d'actifs d'immeubles résidentiels à logements multiples certifiés en Ontario et au Québec.

Principaux résultats

Compte tenu de l'objectif et de l'approche de la recherche, cette fiche sectorielle examine les immeubles résidentiels à logements multiples certifiés LEED ou selon les normes BCZ, représentant un mélange de locations au prix courant et de projets de logement abordable dans plusieurs régions du Canada. Les projets ont été choisis puisqu'ils se trouvent à la fine pointe de la certification résidentielle au Canada et offrent une vision stratégique quant au coût, au rendement et à la dynamique décisionnelle qui sous-tendront la prochaine vague de logement d'immeubles à haut rendement. Les résultats reflètent des données préliminaires pertinentes pour la prise de décision, issues de premiers adeptes opérant à la croisée du financement conforme aux critères de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), de l'adoption des normes du bâtiment à carbone zéro et d'une mise en œuvre à grande échelle.

Les surcoûts en capital présentés varient grandement au sein de cet échantillon de taille limitée, principalement en raison d'un projet qui, lors de la pandémie de la COVID, a été touché par des perturbations sans précédent de la chaîne d'approvisionnement, lesquelles ont gonflé les coûts pour tous les types d'immeuble, qu'ils soient ou non certifiés. Mis à part ce cas particulier, les surcoûts se regroupent entre 0 et 11 %, les coûts les plus bas étant systématiquement associés à une intégration précoce de la conception et des systèmes mécaniques électrifiés simplifiés. Par conséquent, alors que la certification est associée à un coût différentiel, le montant dépend beaucoup de l'approche d'approvisionnement, du calendrier du projet et de la philosophie de conception, et n'est pas forcément prohibitif.

Une fois mis en service, les bâtiments certifiés de l'échantillon ont connu une réduction des coûts énergétiques de 25 à 35 % par rapport à des bâtiments comparables construits conformément à la réglementation. Pour les acheteurs de copropriétés, ces économies se traduisent par une baisse des frais mensuels et une réduction des coûts énergétiques, lesquels figurent parmi les dépenses récurrentes les plus élevées pour les copropriétaires. Pour les bailleurs, le lien entre l'efficacité énergétique découlant de la certification et la hausse du revenu net d'exploitation représente l'une des propositions de valeur les plus tangibles et rentables du secteur résidentiel. Plusieurs répondants ont souligné que les économies d'exploitation constituaient un facteur de confirmation plutôt qu'une motivation première, mais qu'elles renforçaient la stratégie globale de détention des actifs et soutenaient leur rendement à long terme.

Les économies à elles seules n'ont toutefois pas suffi à rendre ces projets viables. L'accès à des financements préférentiels, notamment par le biais du programme Assurance prêt hypothécaire (APH) Select de la SCHL et du Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), s'est avéré être le facteur le plus déterminant dans la décision d'opter pour la certification. Les taux d'intérêt réduits et l'amélioration des conditions de prêt en lien au rendement énergétique ont renforcé la faisabilité globale des projets et, dans plusieurs cas, ont fait la différence entre la poursuite et l'abandon d'un projet. Les personnes interrogées ont décrit une tendance claire : lorsque le financement est aligné sur la certification, l'adoption tend à suivre; lorsque ce n'est pas le cas, les arguments en faveur de la durabilité peuvent ne pas suffire à eux seuls à faire pencher la balance économique du projet. Le financement lié au rendement a été jugé plus efficace que les programmes d'incitation fragmentés, que les personnes interrogées ont décrits comme fastidieux à gérer et rarement suffisants pour réellement modifier les résultats des projets.

Au-delà de l'argument financier, les personnes interrogées ont mis en avant un ensemble d'avantages connexes qui, au fil du temps, ont renforcé la justification de la décision. L'amélioration de la qualité de l'air intérieur et du confort thermique, la diminution des plaintes des locataires, la réduction du taux de rotation liée à l'entretien et la diminution des frictions opérationnelles ont été systématiquement citées par les propriétaires ayant des stratégies de détention à long terme. La résilience au niveau du bâtiment a également occupé une place prépondérante : l'étanchéité à l'air et la ventilation mécanique avec filtration offrent une protection significative aux occupants lors d'épisodes de fumée due aux feux de forêt, de vagues de chaleur et d'inversions thermiques, un facteur de plus en plus important sur plusieurs marchés canadiens. Du point de vue des propriétaires et des exploitants, les bâtiments certifiés étaient associés à une diminution des interventions techniques, à des relations plus stables avec les locataires et à un profil de coûts plus prévisible pendant la période de détention.

Ces résultats initiaux constituent la première phase d'un parcours de recherche prévu. Une phase de suivi portant sur les immeubles résidentiels à logements multiples certifiés BCZ-Design et sur les données de résultat opérationnel est prévue pour 2027 dans le but d'élargir la base de données factuelles et de suivre le rendement en fonction de l'évolution du marché.

Indicateur	Fourchette observée	Donnée probante
Économies liées aux coûts d'exploitation	De 17 à 37 % par rapport aux valeurs de référence minimales des codes	Projets n ^{os} 1 et 3
Surcoût de construction	De moins de 1 % à environ 11 % ¹ (ce grand écart découle de la complexité du projet, de l'inflation liée à la COVID et des choix de systèmes)	Projets n ^{os} 1 à 4 Entretiens n ^{os} 1 à 3
Consommation énergétique annuelle	De 96 000 à 8,2 M de kWh/a	Projets n ^{os} 1 et 3
Délai de récupération	De 5 à 10 ans (lorsque cette information est disponible); plus de 15 ans sur les marchés où l'électricité est peu coûteuse	Projets n ^{os} 1 et 3 Entretiens n ^{os} 1 et 2
Recours au financement de la SCHL	APH Select, PPCA	Projets n ^{os} 2 et 4 Entretiens n ^{os} 1 et 2
Réduction des systèmes mécaniques	Élimination de l'équipement mécanique conventionnel pouvant aller jusqu'à 25 %	Entretien n ^o 3

¹ Un propriétaire a estimé une limite supérieure de 11 à 20 % pour un projet réalisé pendant le confinement de la COVID-19, période durant laquelle il lui était difficile d'évaluer avec précision quelles augmentations de coûts pouvaient être directement attribuables à la durabilité.

Termes clés et définitions

Coût en capital supplémentaire (prime écologique)	Coût de construction initial supplémentaire lié à l'obtention d'une certification de bâtiment durable, exprimé en fonction des valeurs de référence minimales et conventionnelles des codes de chaque répondant. Ne comprend pas les coûts accessoires (frais de certification, consultants, documentation), sauf indication contraire.
Économies liées aux coûts d'exploitation	Réduction des dépenses annuelles d'exploitation du bâtiment (services publics, entretien) par rapport soit à la valeur de référence du code du bâtiment applicable, soit aux repères de projet conventionnels (non certifiés) du propriétaire, selon les renseignements communiqués par chaque répondant.
Valeur de référence du code	Exigences minimales du rendement énergétique fixées par le code du bâtiment applicable (p. ex., le <i>Code national de l'énergie pour les bâtiments</i> du Canada, le <i>Code du bâtiment de l'Ontario</i>) et utilisées comme point de référence pour faire part des économies.
Revenu net d'exploitation (RNE)	Revenus totaux de la propriété moins les charges d'exploitation, avant le service de la dette et les dépenses en capital.
Taux de capitalisation	RNE d'une propriété divisé par sa valeur de marché; un taux de capitalisation plus faible laisse entendre une valeur d'actif plus élevée. La compression du taux de capitalisation désigne une baisse de ce taux (c'est-à-dire, une augmentation de la valeur implicite) associé à des actifs certifiés ou plus performants.
Prime de loyer	Loyer supplémentaire pouvant être obtenu au-delà du taux de marché comparable, attribuable à une certification écologique ou à des caractéristiques de durabilité.
Délai de récupération simple	Durée nécessaire pour que les économies cumulées sur les coûts d'exploitation égalent l'investissement en capital supplémentaire, exprimée en années.
Intensité énergétique (IE)	Énergie totale consommée par unité de surface au sol et par an, généralement exprimée en kilowattheures par mètre carré (kWh/m ²) ou en gigajoules par mètre carré (GJ/m ²). Utilisée pour comparer le rendement des bâtiments indépendamment de leur taille. .
Intensité de la demande en énergie thermique (IDET)	Demande annuelle en énergie de chauffage par unité de surface au sol (kWh/m ²), reflétant le rendement de l'enveloppe du bâtiment. Indicateur clé des normes BCZ.

Table des matières

1	Introduction et objectif	7
2	Méthodologie	9
3	Rendement financier	11
3.1	<i>Coûts en capital et surcoûts de construction</i>	11
3.2	<i>Rendement opérationnel et économies d'énergie</i>	12
3.3	<i>Évaluation des actifs et perception du marché</i>	15
3.4	<i>Financement, incitatifs et assurance</i>	16
4	Technologie et innovation	18
5	Avantages connexes et expérience des occupants	20
6	Pérennité et résilience	22
7	Défis et leçons retenues	24
8	Constats exploitables pour les propriétaires, les promoteurs et les décideurs politiques du secteur résidentiel	26
	Annexe : Limites	29

1 Introduction et objectif

La certification des bâtiments durables est souvent évaluée selon une optique financière étroite fondée sur une supposition figée au sein de l'industrie selon laquelle elle représente un important surcoût initial. Les préoccupations croissantes concernant l'augmentation des coûts en capital, la complexité de la conception et les exigences réglementaires changeantes continuent d'influencer la prise de décision et peuvent constituer des obstacles à une adoption plus large. Par conséquent, l'analyse de rentabilité de la certification de bâtiment durable est souvent présentée en termes de coûts différentiels, ce qui limite la manière dont la valeur est comprise et évaluée.

Dans l'ensemble de l'échantillon résidentiel, un constat est ressorti de manière soutenue : les conditions de financement préférentielles constituent le principal moteur de la certification de bâtiment durable dans ce secteur. L'accès aux programmes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en particulier le programme Assurance prêt hypothécaire (APH) Select et le Programme de prêts pour la construction d'appartements (PPCA), améliore la faisabilité des projets grâce à des taux d'intérêt réduits et à des conditions de prêt avantageuses liées au rendement énergétique. Dans ce contexte, la certification ne constitue pas un fardeau financier, mais un moyen efficace d'accéder à des solutions de financement pouvant générer des économies allant de plusieurs centaines de milliers à plusieurs millions de dollars par projet. Ce constat a des implications directes sur les politiques : lorsque le financement est aligné sur la certification, l'adoption de celle-ci tend à suivre; lorsque ce n'est pas le cas, les arguments en faveur du développement durable peuvent ne pas suffire à eux seuls pour remettre en perspective les aspects financiers des projets.

Cette étude s'inscrit dans une première série visant à dépasser les scénarios hypothétiques ou modélisés en présentant des conclusions originales tirées de réponses à des enquêtes et d'entrevues approfondies menées auprès de propriétaires, d'exploitants et de promoteurs de bâtiments certifiés à travers le Canada, tous types d'actifs confondus. Les résultats offrent un aperçu direct des expériences concrètes liées à la réalisation et à l'exploitation d'actifs certifiés, révélant en quoi les surcoûts perçus diffèrent souvent des résultats réels. Ces analyses mettent également en lumière les avantages connexes liés aux investissements en matière de développement durable, tels que l'amélioration du bien-être des occupants, la stabilité opérationnelle, la compétitivité sur le marché, l'atténuation des risques et le rendement à long terme des actifs, qui ne sont pas systématiquement pris en compte dans les analyses de rentabilité classiques.

Le secteur canadien de l'immobilier résidentiel collectif, qui englobe les logements conçus pour la location, les copropriétés et les complexes à revenus mixtes, est confronté à un ensemble de contraintes particulières, le distinguant des catégories d'actifs commerciales et institutionnelles. L'accessibilité au logement est une priorité nationale, les coûts de construction ont fortement augmenté pendant la pandémie de la COVID, et les promoteurs doivent s'adapter à des codes énergétiques de plus en plus stricts tout en garantissant la viabilité financière pour les investisseurs, les prêteurs... et les locataires. Dans ce contexte, les certifications de bâtiment durable – notamment les certifications LEEDMD Or et Platine (par LEED, on entend leadership en énergie et conception environnementale ou [Leadership in Energy and Environmental Design^{MD}](#), ainsi que les [normes du bâtiment à carbone zéro^{MC}](#) (normes BCZ) du [Conseil du bâtiment durable du Canada^{MC}](#) – sont de plus en plus adoptées, principalement sous l'impulsion d'impératifs financiers et d'une stratégie d'actifs à long terme.

Pour les projets résidentiels au taux du marché, les décisions en matière de certification sont étroitement liées à l'accès aux programmes de financement de la SCHL. Des programmes tels qu'APH Select récompensent explicitement les meilleurs rendements énergétiques par des taux d'intérêt et des conditions de prêt préférentiels, ce qui se traduit par des économies substantielles sur la durée de vie d'un projet. Dans ce contexte, la certification, en particulier la certification BCZ-Design constitue une voie efficace et crédible pour atteindre les seuils de rendement requis afin d'obtenir de meilleures conditions de financement.

Pour les projets comportant une part significative de logements abordables, l'analyse de rentabilité est plus contraignante et comporte de multiples facettes. Les promoteurs ne peuvent pas compter sur les loyers au prix courant pour absorber les surcoûts en capital, et doivent souvent avoir recours à plusieurs sources de financement pour assurer la faisabilité du projet, comme les programmes de la SCHL, les fonds destinés au logement abordable et d'autres sources publiques ou quasi publiques. Dans ces cas, la certification facilite l'accès au financement, mais il faut trouver un équilibre à l'égard des réalités de la conception de logements abordables, de la maîtrise des dépenses et des cibles de livraison.

Cette fiche sectorielle, préparée conjointement par le [CBDCA](#) et [PricewaterhouseCoopers LLP](#) (PwC), fait état d'une recherche primaire originale tirée des réponses de quatre enquêtes et de trois entretiens approfondis auprès de propriétaires, de promoteurs et de gestionnaires d'actifs d'immeubles résidentiels à logements multiples certifiés en Ontario et au Québec. L'échantillon comprend des copropriétés au prix courant, des logements locatifs spécialement construits à cet effet (y compris des logements étudiants), des projets résidentiels à usage mixte et un projet à grande échelle comportant une composante importante de logements abordables.

L'objectif de cette fiche sectorielle est de fournir une synthèse concise et fondée sur des données probantes du fonctionnement de la certification de bâtiment durable dans le secteur résidentiel, et de distinguer clairement les dynamiques touchant les finances, la conception et le risque qui différencient les analyses de rentabilité des logements au prix du marché et des logements abordables.

2 Méthodologie

La fiche sectorielle s'appuie sur des données primaires recueillies par l'entremise d'une analyse de rentabilité nationale réalisée selon une approche mixte. Les données primaires ont été recueillies au moyen d'une enquête en ligne structurée et d'entretiens qualitatifs semi-structurés, tous deux menés au début de 2026. Toutes les réponses ont été fournies par les propriétaires et les promoteurs immobiliers eux-mêmes.

Les conclusions qualitatives et les observations contextuelles sont tirées à la fois des réponses libres fournies dans le cadre de l'enquête et des entretiens semi-structurés, ainsi que d'une séance d'engagement à l'intention des acteurs de l'industrie. Cette séance a consisté en un examen collaboratif des conclusions préliminaires avec 30 experts issus de différents secteurs (investisseurs, propriétaires, gestionnaires d'actifs et professionnels de la finance), afin d'ancrer davantage les conclusions qualitatives et les observations contextuelles dans les réalités plus larges du marché.

Collecte des données

L'étude a ciblé les immeubles résidentiels à logements multiples certifiés LEED Or (ou plus), ou répondant à la Norme du bâtiment à carbone zéro-Design (BCZ-Design) ou à la Norme du bâtiment à carbone zéro-Performance (BCZ-Performance), dans toutes les provinces canadiennes. Les données de l'enquête ont été agrégées afin d'identifier des fourchettes et des tendances. Les données issues des entretiens ont été codées par thème. Toutes les conclusions sont tirées directement des données communiquées par les répondants; aucune valeur n'a été déduite ni extrapolée. Les entretiens sont référencés par numéro (entretiens nos 1 à 3) et les projets par identifiants codés (projets nos 1 à 4).

Enquêtes quantitatives	Entretiens qualitatifs
Questionnaires structurés recueillant des détails sur les projets, le niveau de certification, les coûts en capital, le rendement en matière d'exploitation, le financement, les indicateurs d'évaluation des actifs, l'expérience des locataires et les stratégies de pérennisation.	Entretiens virtuels semi-structurés (d'une durée d'environ 45 à 60 minutes chacun) avec des promoteurs immobiliers, des professionnels du développement durable et des gestionnaires d'actifs. Les thèmes abordés comprenaient les facteurs de décision, la faisabilité financière, les technologies, l'expérience des locataires, le contexte de marché et les leçons retenues.

Participants aux entretiens

Personne interrogée n° 1	Personne interrogée n° 2	Personne interrogée n° 3
Associé d'une firme de promotion immobilière locative spécialisée dans les logements étudiants, avec des projets à Kingston et à Toronto. Ingénieur en mécanique et ancien consultant en développement durable possédant une expérience dans les systèmes géothermiques, les thermopompes au CO2 et l'optimisation du financement par la SCHL.	Chef de la durabilité et du développement d'une grande société canadienne d'investissement et de promotion du secteur immobilier chargé de la stratégie de développement durable pour les actifs existants et nouveaux. Vaste expérience des systèmes géothermiques, du financement pour logements abordables (PPCA et autres programmes de la SCHL) et de la réduction du carbone intrinsèque.	Associé d'une société de promotion immobilière résidentielle axée sur les immeubles locatifs conçus dès le départ dans une optique de durabilité. Expérience des approches de conception réductrice, des thermopompes à air, des enveloppes de bâtiment à haut rendement et du financement de la SCHL.

Aperçu de l'échantillon

Projet	Ville	Province	Certification	Propriété	Type de bâtiment
Projet n° 1	Toronto	Ontario	LEED Or NC 2009 Toronto Green Standard (TGS) v2-niveau 2	Privée	Marché (copropriété)
Projet n° 2	Kingston	Ontario	BCZ-Design v3	Privée	Marché (logements locatifs et étudiants)
Projet n° 3	Montreal	Québec	LEED v4 Habitations unifamiliales et multifamiliales de moyenne hauteur BCZ-Design v1	Privée	Marché (à usage mixte et résidentiel)
Projet n° 4	Toronto	Ontario	BCZ-Design v2	Privée	Marché + logements abordables (40 % de logements abordables)

Le projet n° 1 est un complexe de copropriétés situé à Toronto, certifié LEED Or NC 2009 et conforme à la norme Toronto Green Standard (TGS) v2-niveau 2, comprenant un système à débit de réfrigérant variable (DRV) dans chaque logement, d'un toit végétalisé et de matériaux d'aménagement paysager à albédo élevé.

Le projet n° 2 est une résidence étudiante locative à Kingston, en Ontario, qui a obtenu la certification BCZ-Design v3 en 2024, le coût total de développement étant d'environ 76,5 millions de dollars. Le projet ne dispose que de quatre mois de données d'occupation.

Le projet n° 3 est un immeuble à usage mixte de petite dimension situé à Montréal (bureaux au rez-de-chaussée, huit appartements aux étages supérieurs), conçu selon les normes LEED v4 Habitations unifamiliales et multifamiliales de moyenne hauteur, ainsi que BCZ-Design v1, le coût total de développement étant d'environ 4,5 millions de dollars.

Le projet n° 4 est un complexe immobilier locatif de grande envergure à Toronto, composé d'un immeuble de 10 étages et d'un autre de 29 étages, totalisant plus de 390 logements, dont 40 % sont abordables. On vise la certification BCZ-Design v2, le coût total de développement étant compris entre 200 et 300 millions de dollars. Le projet était en cours de construction au moment de la rédaction de la présente fiche.

3 Rendement financier

3.1. Coûts en capital et surcoûts de construction

Dans le secteur résidentiel collectif, les coûts en capital supplémentaires liés à la certification de bâtiment durable varient considérablement, mais les données indiquent que cette variation est principalement due à l'approche de conception et à la complexité du projet plutôt qu'aux exigences en matière de durabilité. Dans l'échantillon, les surcoûts signalés variaient de moins de 1 % à environ 14-20 %. La valeur aberrante de 14-20 %, correspondant au projet n° 2, reflète une hausse plus générale des coûts de construction pendant la période de la COVID; le propriétaire n'a pas pu indiquer la source précise du surcoût, mais l'a estimé entre 14 et 20 %. Si l'on exclut le projet réalisé pendant la pandémie de la COVID, les surcoûts en capital supplémentaires signalés se situaient entre environ 0 et 11 %, les projets pour lesquels les surcoûts étaient proches de zéro étant ceux où la durabilité avait été intégrée dès le départ. Les chiffres les plus élevés doivent être replacés dans le contexte d'une perturbation sans précédent de la chaîne d'approvisionnement et d'une inflation des coûts de construction qui ont touché tous les bâtiments, et pas seulement les projets certifiés.

Projet	Incremental Capital Cost	Total Development Cost	Notes
Projet n° 1	3,2 M\$	Donnée non communiquée	LEED Or + TGS v2-niveau 2
Projet n° 2	~11 M\$ (~14-20 %) ²	~76,5 M\$	BCZ-Design v3; difficile à évaluer en raison de l'inflation liée à la COVID
Projet n° 3	500 000 \$ (~11 %)	~4,5 M\$	LEED v4 Habitations unifamiliales + BCZ-Design v1
Projet n° 4	3,5 M\$ (~1-2 %)	200-300 M\$	BCZ-Design v2; surcoût de 2 % pour le système géothermique et de thermopompes uniquement

Ce qui revient de manière régulière est que les surcoûts en capital peuvent être considérablement réduits, voire éliminés, lorsque la durabilité est intégrée dès le départ plutôt que d'être ajoutée à une conception conventionnelle.

Les personnes interrogées ont décrit une approche de conception réductrice où des enveloppes et une électrification à haut rendement permettent aux promoteurs d'éliminer de nombreux systèmes mécaniques conventionnels. Comme l'a expliqué un promoteur : « Dès le départ, nous concevons un bâtiment pour qu'il soit durable et nous supprimons effectivement des éléments de notre bâtiment pour le rendre plus durable... nous avons éliminé 25 % des systèmes mécaniques du bâtiment. » En regroupant le chauffage et la climatisation des locaux et l'eau chaude sanitaire au sein de systèmes électrifiés plus simples, les projets nécessitent moins de conduits, d'équipement et de coordination des ouvriers spécialisés. Dans ces cas, le coût différentiel lié à des enveloppes et des fenêtres de meilleure qualité est largement compensé par les économies réalisées grâce à la simplification des systèmes mécaniques et à la réduction de la complexité de la construction.

² Les données fournies comprenaient 11 000 000 \$ sur un total de 76 500 000\$ et une prime de 20 % comme estimations du surcoût lié à la durabilité, avec cette précision supplémentaire qu'il était difficile d'isoler la part exacte de cette prime en raison de l'inflation liée à la COVID-19.

À l'inverse, les projets qui ajoutent des caractéristiques écologiques à une base conventionnelle ont tendance à faire état de surcoûts apparents plus élevés. Les personnes interrogées ont noté que la durabilité peut entraîner des hausses de prix automatiques de la part des entrepreneurs, même lorsque les produits souhaités sont comparables d'un point de vue fonctionnel. Les promoteurs qui ont évité de qualifier les composants de « verts » et qui se sont plutôt concentrés sur des spécifications basées sur le rendement ont fait état d'un meilleur contrôle des coûts, soulignant que la perception et les pratiques d'approvisionnement influencent considérablement les surcoûts signalés.

Dans le cas des projets résidentiels à grande échelle (plus de 300 logements), on a indiqué qu'il était possible de minimiser les surcoûts supplémentaires dans l'ensemble. Dans les cas rapportés, le coût différentiel attribuable uniquement aux systèmes de chauffage électrique (p. ex., la géothermie et les thermopompes) s'élevait à environ 2 %, des configurations alternatives pouvant réduire encore ce chiffre. Ces résultats suggèrent que les objectifs de certification peuvent souvent être atteints par le choix des systèmes plutôt que par une intensification importante de l'enveloppe du bâtiment.

Considérations relatives au logement abordable

Le logement abordable implique un calcul des coûts structurellement différent. Les promoteurs ne peuvent pas compter sur les loyers du marché pour absorber les surcoûts en capital, ce qui rend la hiérarchisation des priorités essentielle. Les personnes interrogées ont souligné la nécessité de concentrer les investissements sur les mesures offrant le meilleur rapport rendement-coût. Comme l'a fait remarquer l'un d'entre eux : « Le rendement diminue à mesure que l'on investit davantage dans l'enveloppe du bâtiment, en particulier lors de la construction d'un actif comportant une forte proportion de logements abordables... il faut sélectionner avec soin les éléments qui amélioreront le plus le rendement. »

Optimiser la densité des logements est crucial pour le logement abordable, mais cette approche peut entrer en conflit avec des objectifs stricts basés sur l'intensité, tels que l'intensité de la demande en énergie thermique (IDET). Un promoteur a expliqué avoir réduit la taille des logements pour proposer davantage de logements abordables, avant de constater que l'IDET du projet avait augmenté : si l'on veut orienter le marché dans la bonne direction, il faut tenir compte de ces nuances et de ces ajustements. » Il a été jugé essentiel, pour préserver la faisabilité, de tirer parti de la flexibilité inhérente des voies de certification existantes — en particulier l'option « tout électrique » qui permet aux bâtiments sans combustibles fossiles de se conformer aux normes sans faire grimper les coûts de l'enveloppe.

Observation déterminante

Le surcoût lié à la construction de bâtiment durable dans le secteur résidentiel collectif peut tendre vers zéro lorsque la durabilité est intégrée dès la conception initiale plutôt que d'être ajoutée à un projet conventionnel. Une approche réductrice consistant à éliminer les systèmes mécaniques conventionnels et à simplifier le bâtiment génère des économies qui compensent le coût d'une enveloppe et de fenêtres de qualité supérieure. Les normes municipales fragmentées et les processus d'approbation fastidieux en ce qui concerne les bâtiments durables ajoutent des coûts et une complexité, quelle que soit la certification, ce qui renforce la valeur de cadres cohérents à l'échelle nationale.

3.2. Operating Performance and Energy Savings

Operating cost savings for green buildings represent a meaningful component of the residential green building business case, though the available evidence remains limited by short operating histories. Operating cost savings are reported relative to applicable building code baselines or the developer's conventional (non-certified) project benchmarks, as specified by each respondent.

Économies de coûts d'exploitation signalées

Projet	Économies (réduction en %)	Économies (\$/a)	Remarques
Projet n° 1	37 %	420 000 \$	Copropriété; économies réalisées par le syndicat de copropriété, et non par le promoteur
Projet n° 2	Donnée inconnue	Donnée inconnue	Seulement 4 mois d'occupation
Projet n° 3	17 %	~17 200 \$	Réduction de l'intensité énergétique; bâtiment de petite dimension, réduction de 29 % des coûts d'entretien
Projet n° 4	Sans objet	Sans objet	En cours de construction; occupation prévue en juillet 2026

Lorsqu'elles ont été mesurées, les économies de coûts d'exploitation signalées variaient entre 17 et 37 %. Ces réductions étaient principalement dues à une baisse de la consommation d'énergie, ce qui reflète le fait que l'énergie est l'une des rares catégories de coûts d'exploitation à être significativement influencée par les mesures de bâtiment durable dans les actifs résidentiels. Dans les cas rapportés, les économies annuelles variaient entre environ 17 000 et 420 000 dollars, en fonction de la taille du bâtiment et du type d'actif. Pour les acheteurs de copropriétés, ces économies se traduisent directement par une baisse des frais de copropriété mensuels et des coûts énergétiques — qui figurent de plus en plus parmi les dépenses récurrentes les plus élevées pour les copropriétaires, au même titre que l'assurance.

L'impact financier des économies d'exploitation varie considérablement selon la structure de propriété. Dans le cas des copropriétés, les économies d'exploitation représentent un avantage pour le syndicat de copropriété et les propriétaires de condominium plutôt que pour le promoteur, ce qui crée une dynamique de divergence d'intérêts. Alors que la certification apporte une valeur à long terme grâce à la baisse des coûts d'exploitation et à l'amélioration du rendement du bâtiment, le promoteur ne tire généralement pas un profit direct de cette valeur lors de l'achèvement ou de la stabilisation (c'est-à-dire, lorsque le bâtiment est entièrement occupé).

Dans les immeubles résidentiels locatifs et à usage mixte, les économies d'exploitation touchent directement les propriétaires. La réduction des coûts énergétiques, la baisse des frais d'exploitation réguliers et la protection contre de futures hausses des tarifs des services publics favorisent un revenu net d'exploitation plus élevé au fil du temps. Pour les promoteurs de logements conçus pour la location, ce lien direct entre le rendement d'exploitation lié à la certification et l'amélioration du RNE représente l'une des propositions de valeur les plus solides et tangibles de la certification de bâtiment durable, d'une importance comparable à l'accès à des conditions de financement préférentielles en tant que facteur déterminant de la rentabilité du projet.

La tarification régionale de l'énergie influence considérablement les profils de récupération des bâtiments durables résidentiels. Dans les ressorts territoriaux où les tarifs d'électricité sont bas, comme au Québec, même des réductions importantes en pourcentage de l'intensité énergétique peuvent se traduire par des économies absolues relativement modestes, prolongeant ainsi les délais de récupération au-delà de 15 ans. Cela souligne l'importance d'évaluer le résultat opérationnel à la fois en pourcentage et en valeur monétaire, et de prendre en compte les tarifs locaux des services publics lors de l'évaluation de la faisabilité financière.

Selon les résultats de simulation du rendement, des économies plus importantes sont réalisables, mais nécessitent une validation opérationnelle. Un projet a été conçu pour réaliser environ 59 % d'économies d'énergie au total par rapport au code de la construction applicable et a obtenu le nombre maximal de points en contrepartie du rendement énergétique. Toutefois, la vérification complète reste en suspens jusqu'à ce qu'un cycle d'exploitation saisonnier complet soit achevé.

Dans le contexte des logements abordables et hors marché (développés par un établissement), le mécanisme d'économies d'exploitation diffère des modèles commerciaux. Plutôt que de capter de la valeur par le biais de loyers majorés, les établissements entretiennent des loyers équivalents à ceux du marché et tirent un avantage financier de la réduction des dépenses liées aux services publics.

Dans l'ensemble, les résultats suggèrent que les améliorations du rendement d'exploitation sont réelles et significatives en ce qui concerne les bâtiments durables résidentiels, mais la question de savoir qui capte la valeur, et à quelle vitesse, dépend de la structure de l'actif, de la situation géographique et du statut d'occupation. La certification réduit systématiquement la consommation d'énergie.

Consommation énergétique annuelle

Les données relatives à l'intensité énergétique (IE) au sein de l'échantillon résidentiel sont actuellement limitées par une maturité opérationnelle encore insuffisante et des formats de déclaration hétérogènes. Les données disponibles comprennent à la fois la consommation énergétique annuelle mesurée pour les actifs occupés, des estimations modélisées pour les projets encore en construction, et des économies d'IE exprimées en pourcentage par rapport aux références réglementaires, sans valeurs absolues correspondantes de l'IE. Dans ce contexte, un cas rapporté a permis d'atteindre une réduction de 59 % de l'IE par rapport à ses valeurs de référence minimales des codes, ce qui représente la plus forte amélioration quantifiée de l'intensité observée dans l'échantillon à ce jour, bien que le chiffre absolu de l'IE n'ait pas été fourni. Dans l'ensemble, l'écart dans la consommation énergétique annuelle absolue reflète davantage les variations de taille et de programme des bâtiments que l'efficacité énergétique seule, et les comparaisons directes de l'IE entre différents biens immobiliers ne sont pas pertinentes sans normalisation en fonction de la surface brute, du taux d'occupation, de la zone climatique et du type d'utilisation. À mesure que davantage de projets achèveront au moins un cycle d'exploitation saisonnier complet et communiqueront des indicateurs de l'IE standardisés, la base de données sur l'IE résidentiel devrait devenir nettement plus solide et plus comparable.

Projet	Consommation énergétique totale (kWh/a)	Économies annuelles liées à l'IE (%)	Remarques
Projet n° 1	8,2 M	Donnée non communiquée	Grand immeuble en copropriété
Projet n° 2	Donnée inconnue	Donnée inconnue	4 mois d'occupation uniquement
Projet n° 3	96 100	59 %	Immeuble de petite dimension à usage mixte; comprend une installation PV sur place
Projet n° 4	2,6 M (estimation)	Donnée non communiquée	Projet en cours de développement

Observation déterminante

Des économies de coûts d'exploitation de 17 à 37 % sont observées dans l'échantillon résidentiel, l'impact financier variant considérablement en fonction de la taille du bâtiment, des tarifs énergétiques régionaux et de la structure de propriété. Pour les promoteurs de logements conçus pour la location, ces économies se traduisent directement par une amélioration du RNE; pour les copropriétés, le promoteur assume le coût, mais c'est la copropriété qui en tire profit, ce qui pose un problème d'incitation divergente.

3.3. Évaluation des actifs et perception du marché

L'impact de la certification de bâtiment durable sur la valorisation des immeubles résidentiels collectifs commence à se faire sentir, mais n'est pas encore systématiquement pris en compte dans les analyses de viabilité financière. Dans l'ensemble de l'échantillon, les répondants ont fait état d'une amélioration du RNE, principalement due à la réduction des coûts d'exploitation plutôt qu'à la hausse des loyers. Des signes de compression des taux de capitalisation et de hausse des valorisations existent, mais restent inégaux et sont généralement considérés comme des éléments qualitatifs plutôt que déterminants dans les modèles financiers.

Projet	RNE	Impact sur le taux de capitalisation	Impact sur la valeur estimée	Majoration du loyer
Projet n° 1	Augmentation	Augmentation	Donnée non communiquée	Donnée non communiquée
Projet n° 2	Augmentation	Decreased	Increased	Not reported
Projet n° 3	Augmentation	Augmentation	Donnée non communiquée	5%
Projet n° 4	Sans objet	Not reported	Donnée non communiquée	Not reported

Lorsque les données connexes sont disponibles, elles indiquent une hausse du RNE pour les projets résidentiels certifiés, reflétant ainsi les améliorations du rendement opérationnel dont il est question à la section 3.2. Dans certains cas, les répondants ont constaté une hausse des valeurs évaluées et une baisse des taux de capitalisation implicites, en particulier lorsque la certification correspondait aux programmes de financement de la SCHL et aux attentes des investisseurs institutionnels. Toutefois, ces résultats n'ont pas été observés de manière uniforme dans l'échantillon et ont souvent été décrits comme dépendant du contexte.

Les majorations de loyer attribuables à la certification étaient limitées. Un seul cas signalé a fait état d'une majoration de loyer d'environ 5 %, et les témoignages recueillis lors des entretiens ont systématiquement souligné que les locataires résidentiels ne sont pas disposés à payer des loyers sensiblement plus élevés uniquement en raison de caractéristiques de durabilité. Les répondants ont noté que les locataires paient des loyers conformes au marché en fonction de leurs contraintes financières, quel que soit le statut de certification.

Au contraire, la durabilité semble influencer le rendement de la location plutôt que la fixation des loyers. Les témoignages recueillis lors des entretiens suggèrent qu'une part importante des locataires exprime une préférence pour les bâtiments durables, toutes choses étant égales par ailleurs, ce qui se traduit par une mise en location plus rapide, un taux d'occupation plus élevé et une réduction des taux d'inoccupation, plutôt que par des loyers plus élevés. Dans un marché plus faible, où la croissance des loyers s'est modérée ou diminuée au fil du temps, cet avantage en termes d'absorption devient plus pertinent sur le plan commercial. La compression des taux de capitalisation reste un phénomène émergent, mais qui n'est pas encore pris en compte dans les analyses financières. Les personnes interrogées ont noté que des améliorations des taux de capitalisation d'environ 25 points de base sont parfois évoquées par les experts immobiliers et les investisseurs pour les actifs résidentiels certifiés, en particulier au niveau du portefeuille pour les grands propriétaires institutionnels. Cependant, ces effets ont été décrits comme anecdotiques et prospectifs, et aucun des promoteurs interrogés n'a signalé intégrer la compression des taux de capitalisation dans les prévisions financières de ses projets.

Dans l'ensemble, les résultats suggèrent que la valeur financière de la certification de bâtiment durable dans les immeubles résidentiels à logements multiples se traduit principalement par des réductions des coûts d'exploitation et la stabilité du RNE, plutôt que par une majoration des loyers. La certification renforce la compétitivité des actifs, leur absorption et leur résilience perçue à long terme, mais ses retombées sur l'évaluation ne sont pas encore évidentes ni systématiquement prises en compte par le marché.

Observation déterminante

Dans le secteur résidentiel collectif, la certification de bâtiment durable renforce la valeur des actifs principalement grâce à l'amélioration du rendement d'exploitation plutôt qu'à la hausse des loyers. Les locataires ne sont généralement pas disposés à payer des loyers sensiblement plus élevés pour des bâtiments durables, mais la certification peut accélérer la mise en location, réduire le taux d'inoccupation et rendre les actifs plus compétitifs, en particulier au sein d'un marché locatif où la demande connaît une baisse. Des signes de compression des taux de capitalisation commencent à apparaître, mais ne se reflètent pas encore de manière systématique dans les pratiques d'évaluation financière.

3.4. Financement, incitatifs et assurance

Le financement semble être le principal moteur de la certification de bâtiment durable dans le secteur résidentiel collectif. Dans les enquêtes et les entretiens, les personnes interrogées ont systématiquement souligné que les décisions de certification étaient principalement motivées par l'accès à des conditions de financement préférentielles plutôt que par la demande des locataires, le positionnement ESG ou la majoration des loyers.

Project	Incitatifs utilisés	Incitatifs utilisés	Type
Projet n° 1	Incitatif TGS-niveau 2 : 1,5 M\$	Programme APH Select de la SCHL	Copropriété
Projet n° 2	Oui (donnée non précisée)	Donnée non précisée	Logement étudiant
Projet n° 3	Subvention pour structure en bois innovante (ministère du Québec)	Donnée non précisée	Petite dimension
Projet n° 4	Oui (donnée non précisée)	Programme APH Select de la SCHL	40 % de logements abordables

Les programmes de financement de la SCHL, en particulier l'APH Select, ont été identifiés comme le principal mécanisme reliant la certification à la faisabilité des projets. Ces programmes récompensent explicitement le rendement énergétique par des taux d'intérêt réduits et des conditions de prêt améliorées, ce qui génère des avantages financiers significatifs sur toute la durée de vie d'un projet. Les personnes interrogées ont souligné que l'obtention de la certification BCZ-Design offre une voie claire et efficace pour atteindre les seuils de rendement énergétique requis afin de bénéficier des conditions de financement les plus avantageuses de la SCHL, les économies d'intérêts déclarées allant de centaines de milliers à des millions de dollars par projet.

Au-delà des réductions de taux d'intérêt, le rendement en matière de durabilité conforme aux critères de la SCHL a également été décrit comme étant un moyen d'atteindre des objectifs plus globaux en matière de développement. Dans certains cas, l'accès au financement de la SCHL a permis l'offre de logements à des prix inférieurs à ceux du marché, ce qui a à son tour favorisé des autorisations municipales plus rapides et amélioré les délais de réalisation des projets. Les personnes interrogées ont souligné que les cadres de certification alignés sur les exigences de financement sont donc recherchés de manière sélective et stratégique, plutôt que comme un objectif universel de durabilité.

Le recours aux mesures incitatives en dehors de la SCHL n'était pas stable et variait en fonction des projets. Certains répondants ont bénéficié de subventions ou d'incitations ciblées liées à la typologie de construction ou à l'innovation (p. ex., les éléments structuraux), tandis que d'autres ont indiqué avoir eu accès à des incitations en matière de développement durable dans le cadre de programmes plus vastes consacrés au logement ou aux infrastructures. Dans l'ensemble, les mesures incitatives ont été décrites comme utiles, mais secondaires par rapport au financement, et rarement suffisantes à elles seules pour modifier de manière significative la rentabilité des projets.

Aucun répondant n'a fait état d'un impact clair et mesurable de la certification de bâtiment durable sur les primes d'assurance. Alors que les promoteurs discutent activement avec les assureurs des caractéristiques de résilience, telles que la détection des fuites, la protection contre l'incendie et les systèmes du bâtiment, la tarification des assurances a été décrite comme opaque et ne tenant pas encore compte du statut de certification. Les répondants ont suggéré que la certification pouvait contribuer de manière qualitative à l'évaluation des risques, mais qu'elle ne se traduisait pas actuellement par des réductions observables des primes.

Financement du logement abordable

Pour les projets comportant des composantes de logement abordable, les structures de financement sont nettement plus complexes. Les promoteurs ont décrit la mise en place de structures de financement à plusieurs niveaux combinant les programmes de la SCHL, des investisseurs issus des fonds de pension ou axés sur l'impact social prêts à accepter des rendements plus faibles, des fonds dédiés au logement abordable et des capitaux internes destinés à une détention à long terme. Dans ces cas, la certification facilite l'accès au financement, mais n'élimine pas le défi de faisabilité sous-jacent lié aux loyers inférieurs à ceux du marché. Les capitaux externes et les investisseurs partageant la même mission ont été identifiés comme essentiels pour rendre viables les projets résidentiels abordables.

Observation déterminante

Les programmes de financement de la SCHL (APH Select) sont le principal moteur de la certification de bâtiment durable dans le secteur résidentiel collectif, et non la demande des locataires, ni les exigences ESG, ni la majoration des loyers. La certification offre une voie reconnue et efficace pour atteindre les seuils de rendement énergétique qui donnent accès à des conditions de financement préférentielles. En ce qui concerne le logement abordable, il est nécessaire de combiner plusieurs sources de financement, et la participation d'investisseurs prêts à accepter des rendements plus faibles en échange de résultats sociaux et environnementaux est essentielle.

4 Technologie et innovation

Les choix technologiques dans le secteur résidentiel collectif, tels que les ont décrits les participants à l'étude, reflètent une approche pragmatique et soucieuse des coûts, axée sur la simplicité, le rendement garanti et la facilité d'exploitation. Dans l'ensemble de l'échantillon, les personnes interrogées ont souligné que les bâtiments résidentiels durables performants privilégient des systèmes familiers aux exploitants, évolutifs à l'échelle des portefeuilles et compatibles avec des budgets de construction serrés, plutôt que de rechercher la nouveauté technique pour le simple plaisir de l'innovation.

Projet	Technologie	Contexte
Projet n° 1	Systèmes à débit de réfrigérant variable (DRV) intégrés aux appartements (à refroidissement par air), toiture végétalisée, matériaux à albédo élevé	Copropriété
Projet n° 2	Géothermie (échange géothermique), récupération de chaleur à DRV, thermopompes au CO ₂	—
Projet n° 3	Énergie solaire PV, géothermie, construction en bois massif, fenêtres à triple vitrage	BCZ de petite dimension
Projet n° 4	Géothermie, installation centralisée de thermopompes, panneaux modulaires préfabriqués, thermopompes à l'air (TA)	40 % de logements abordables; murs porteurs préfabriqués

Philosophie de conception réductrice

La conception réductrice s'est avérée comme étant la stratégie technologique la plus efficace et rentable parmi l'échantillon de projets résidentiels. Plutôt que d'ajouter des technologies vertes à un modèle de référence conventionnel, les projets phares ont simplifié les systèmes de construction en éliminant les équipements mécaniques redondants. En regroupant le chauffage, la climatisation et la ventilation des locaux par l'entremise de solutions intégrées de thermopompes, en plus d'améliorations modestes de l'enveloppe du bâtiment, les projets des promoteurs nécessitent moins de conduits, d'équipement et de coordination des ouvriers spécialisés. Les personnes interrogées ont indiqué que cette approche permettrait d'éliminer environ 25 % des systèmes mécaniques conventionnels, ce qui réduirait considérablement les coûts en capital et la complexité de la construction tout en maintenant, voire en améliorant, le rendement.

Systèmes géothermiques

Des systèmes géothermiques ont été déployés, mais ont systématiquement été décrits comme dépendant de la géographie et de la conception. Lorsque les conditions le permettent, la géothermie élimine le recours aux chaudières, aux tours de refroidissement et à d'autres systèmes à forte intensité mécanique, réorientant l'investissement vers une boucle souterraine largement passive, dont les besoins d'exploitation à long terme sont moindres. Cependant, les répondants ont souligné que la rentabilité de ces systèmes varie considérablement selon l'emplacement en raison des conditions souterraines, les coûts de forage étant sensiblement différents d'une région à l'autre. Des conceptions plus avancées, qui équilibrent activement les charges de chauffage des locaux et d'eau chaude sanitaire, ont été identifiées comme un moyen de maintenir la stabilité de la température du sol tout en évitant un surdimensionnement coûteux du champ géothermique. Tous les projets utilisant la géothermie dans cet échantillon se situent en Ontario et au Québec; leur applicabilité dans d'autres régions dépendra des conditions locales.

Thermopompes

Les technologies conventionnelles de thermopompes, notamment les thermopompes à l'air (TA) et les systèmes à débit de réfrigérant variable (DRV), ont été les plus couramment déployées dans l'échantillon et constituent des solutions éprouvées et mûres d'un point de vue commercial pour le secteur résidentiel. Les systèmes à DRV, en particulier, font l'objet de discussions animées au sein de l'industrie, les promoteurs comparant le DRV à d'autres approches électrifiées en fonction de l'échelle du projet, du coût et de la complexité opérationnelle. Les thermopompes à frigorigène au CO₂ ont été identifiées comme une technologie spécialisée dont le degré de maturité varie selon les régions. Un projet a déployé des thermopompes à frigorigène au CO₂ pour l'eau chaude sanitaire, en invoquant leur capacité à fournir des températures d'eau plus élevées de manière efficace, pour un coût d'environ 300 000 \$ comparativement à plus ou moins 80 000 \$ pour les systèmes conventionnels d'eau chaude sanitaire. Alors que les thermopompes au CO₂ sont utilisées de manière plus répandue à certains endroits, en particulier pour les applications d'eau chaude sanitaire, leur notoriété et la maturité de la chaîne d'approvisionnement varient considérablement d'une région à l'autre. Le promoteur a considéré ce projet comme un investissement phare, les projets ultérieurs devant s'orienter vers des alternatives de thermopompes plus rentables.

Enveloppe du bâtiment

Les investissements dans l'enveloppe du bâtiment ont été systématiquement identifiés comme importants, mais soumis à des rendements décroissants. Dans l'ensemble de l'échantillon, les promoteurs ont mis l'accent sur une conception intelligente de l'enveloppe (amélioration de la continuité, détails et choix des fenêtres), plutôt que sur des niveaux d'isolation maximaux. Dans le contexte du logement abordable en particulier, les répondants ont souligné que des améliorations radicales de l'enveloppe motivées par des objectifs basés sur l'intensité (tels que l'IDET) peuvent n'apporter qu'un bénéfice carbone marginal à un coût disproportionné, ce qui renforce la nécessité de voies de rendement équilibrées.

Bois massif, carbone intrinsèque et préfabrication

Les stratégies relatives au carbone intrinsèque variaient en fonction de la méthode de construction et de l'échelle du projet. Les personnes interrogées ont indiqué utiliser le bois massif, des panneaux modulaires préfabriqués et des systèmes de murs porteurs préfabriqués pour réduire l'intensité en matériaux, raccourcir les délais de construction et diminuer le carbone intrinsèque. Ces approches ont été décrites comme particulièrement efficaces lorsqu'elles s'inscrivaient dans une logique d'efficacité de la construction et de disponibilité de la main-d'œuvre, plutôt que comme des mesures de durabilité isolées.

Observation déterminante

Dans le secteur résidentiel collectif, la stratégie technologique la plus efficace repose sur la simplification plutôt que sur la sophistication. Une approche de conception réductrice consistant à éliminer l'équipement mécanique conventionnel, à associer des améliorations modestes de l'enveloppe du bâtiment à des systèmes de thermopompes éprouvés et à choisir des technologies faciles à utiliser, peut permettre d'obtenir un rendement élevé avec un surcoût en capital minime, voire nul. L'énergie géothermique peut s'avérer efficace lorsque les conditions le permettent, tandis que les thermopompes au CO₂ restent une option émergente et plus coûteuse, mieux adaptée à des applications spécifiques.

5 Avantages connexes et expérience des occupants

Dans les immeubles résidentiels à logements multiples, les avantages connexes de la certification de bâtiment durable vont au-delà des économies d'énergie pour englober le confort des occupants, leur santé, ainsi que la qualité et la résilience globales du bâtiment. Les recherches mettent en évidence une tension manifeste : les bâtiments certifiés offrent des améliorations objectives en matière de confort thermique, de qualité de l'air intérieur et de rendement environnemental, mais les locataires sont généralement peu disposés à payer un supplément de loyer direct pour ces caractéristiques. Par conséquent, la valeur de la certification dans le contexte résidentiel se concrétise indirectement, à travers l'expérience vécue, le rendement en matière de location et la réduction des risques, plutôt que par le biais de loyers plus élevés. Il est important de noter que les avantages connexes de la certification touchent aussi les propriétaires et les exploitants de manière directe. Pour les propriétaires d'immeubles locatifs, l'amélioration du rendement du bâtiment se traduit par une diminution des plaintes des locataires, une baisse du taux de rotation liée à l'entretien et une réduction des frictions opérationnelles, des résultats qui favorisent les stratégies de conservation à long terme et réduisent le coût total de propriété.

Confort et environnement intérieur

Les immeubles résidentiels certifiés apportent systématiquement des améliorations mesurables en matière de confort thermique et de qualité de l'environnement intérieur. Les personnes interrogées ont souligné que les enveloppes de bâtiment à haut rendement maintiennent des températures de surface confortables au niveau des murs et des fenêtres, éliminant ainsi l'inconfort périphérique courant dans les bâtiments construits au strict minimum réglementaire. Cela agrandit de fait la surface habitable au sein des logements et améliore le confort des occupants dans l'ensemble de l'espace.

L'apport d'air frais et la qualité de l'air intérieur sont apparus comme des avantages connexes particulièrement importants. L'électrification et la suppression de la combustion de gaz sur place, notamment les cuisinières à gaz et l'équipement de chauffage au gaz, ont été identifiées comme des améliorations significatives pour la santé. Les ventilateurs-récupérateurs d'énergie (VRE), désormais courants dans les nouvelles constructions, fournissent aux occupants un apport continu et contrôlé d'air frais et permettent aux locataires de gérer la ventilation directement depuis leur logement. Les personnes interrogées ont noté que la qualité de l'air occupe une place de plus en plus centrale dans l'expérience vécue au sein des immeubles résidentiels. L'étanchéité à l'air ainsi que les systèmes avancés de ventilation et de filtration contribuent également à la résilience lors d'épisodes de dégradation de la qualité de l'air ambiant, comme la fumée des feux de forêt, les vagues de chaleur et les inversions thermiques, offrant une protection significative aux occupants lorsque les conditions extérieures sont dangereuses.

Le rendement acoustique contribue également de manière significative à la satisfaction des occupants. L'amélioration de l'atténuation acoustique entre les logements (p. ex., des indices de classe de transmission du son ou CTS plus élevés) a été citée à plusieurs reprises comme un avantage en termes de qualité de vie, même si elle n'est pas directement liée au rendement énergétique. Ensemble, le confort thermique, l'air frais et l'isolation acoustique façonnent la perception qu'ont les occupants de la qualité du bâtiment.

Demande des locataires et sensibilité au loyer

Bien que les locataires accordent de l'importance à la durabilité et à la qualité des bâtiments, ils sont généralement peu disposés à payer un supplément de loyer directement lié aux caractéristiques écologiques. Dans l'ensemble de l'échantillon, les personnes interrogées ont systématiquement indiqué que l'accessibilité financière restait le facteur déterminant dans la prise de décision en matière de logement. La durabilité est appréciée, mais elle passe après les taux de loyers. Cela dit, les données sur les préférences des locataires suggèrent qu'une part importante d'entre eux choisirait un bâtiment durable si toutes les autres conditions étaient égales. Dans une enquête réalisée en 2026 par Abacus Data à la demande du CBDCA, près des deux tiers des Canadiens ont déclaré que vivre dans un bâtiment écoénergétique améliorerait leur qualité de vie.

Cette préférence ne se traduit pas par des loyers plus élevés, mais par une location plus rapide, un taux d'inoccupation plus faible et un positionnement concurrentiel plus solide, notamment sur les marchés locatifs où la demande connaît une baisse.

Logement étudiant

Dans le secteur du logement étudiant, la disposition à payer dépend davantage de la qualité du bâtiment et des effets sur la santé que de la certification de durabilité en soi. Les personnes interrogées ont indiqué que les étudiants sont prêts à payer des loyers nettement plus élevés pour des bâtiments plus récents, dotés de finitions plus soignées, d'une meilleure qualité de l'air et exempts de problèmes, tels que la moisissure. Ces suppléments de loyer sont liés à la qualité perçue et au bien-être plutôt qu'à des références explicites en matière de durabilité. Sur le plan opérationnel, les personnes interrogées ont également souligné que le comptage individuel et le recouvrement des coûts des services publics sont plus complexes dans les logements étudiants à plusieurs lits, ce qui limite la capacité de transférer directement les coûts énergétiques aux occupants.

La certification comme outil de communication

La certification a été systématiquement identifiée comme un puissant outil de communication et de signalisation. Les personnes interrogées ont souligné que la certification par un organisme tiers simplifie les échanges avec les investisseurs, les prêteurs, les partenaires et les municipalités en fournissant un indicateur clair et crédible des performances en matière de développement durable. Plutôt que d'exiger des explications techniques détaillées, la certification fait office de référence reconnue qui valide les affirmations et accélère la prise de décision parmi les différents groupes de parties prenantes.

Observation déterminante

La certification de bâtiment durable améliore le confort objectif, la qualité de l'air intérieur et la qualité perçue des immeubles résidentiels à logements multiples, mais n'entraîne pas de hausse directe des loyers. La valeur se concrétise indirectement, par une absorption plus rapide des logements, un taux d'inoccupation plus faible, une différenciation concurrentielle et une communication simplifiée avec les bailleurs de fonds. Pour les promoteurs immobiliers spécialisés dans la construction de logements locatifs, les retours financiers proviennent principalement des économies de coûts d'exploitation et de la réduction des risques, plutôt que d'une augmentation des revenus.

6 Pérennité et résilience

Dans le secteur résidentiel collectif, la certification de bâtiment durable est de plus en plus considérée sous l'angle de la résilience à long terme des actifs plutôt qu'uniquement sous celui des économies d'énergie à court terme. Les personnes interrogées ont systématiquement présenté la certification comme une stratégie visant à gérer les risques réglementaires et politiques, les risques climatiques physiques et l'incertitude liée à l'approvisionnement énergétique sur des périodes de détention prolongées, en particulier pour les promoteurs et les propriétaires exposés à des coûts d'exploitation et de mise en conformité à long terme.

Risques réglementaires et politiques

Les risques réglementaires et politiques sont apparus comme un facteur déterminant des décisions visant à assurer la pérennité. Les personnes interrogées ont souligné la probabilité croissante de l'adoption de normes de rendement des bâtiments avec effet rétroactif dans les grandes villes, notant que des collectivités telles que Toronto ont exploré des mesures similaires et qu'il existe déjà des précédents internationaux. Construire dès aujourd'hui selon des normes de haut rendement a été décrit comme un moyen d'éviter des rénovations coûteuses et perturbatrices à l'avenir. Dans ce contexte, la certification sert de garantie contre l'obsolescence réglementaire et politique, répondant à la question fondamentale de savoir si les actifs construits aujourd'hui resteront conformes et compétitifs au cours des cinq à 10 prochaines années, et même plus longtemps.

Risques climatiques physiques

Concevoir en fonction des conditions climatiques futures, plutôt que des données météorologiques historiques, a été identifié comme une stratégie de résilience déterminante. Les personnes interrogées ont expliqué qu'elles utilisaient les scénarios climatiques prévus pour 2050 afin de dimensionner les systèmes de chauffage et de climatisation, en mettant particulièrement l'accent sur l'augmentation des charges de refroidissement et les épisodes de chaleur extrême. Cette approche prospective réduit le risque que les bâtiments nécessitent des rénovations mécaniques à mesure que les conditions climatiques évoluent et garantit le maintien du rendement face à des températures extrêmes plus sévères.

Les considérations de résilience interviennent de plus en plus dès la phase de sélection du site. Les personnes interrogées ont insisté sur la nécessité d'éviter systématiquement les plaines inondables et les zones vulnérables à l'élévation du niveau de la mer ou à d'autres aléas climatiques. Cette prise de décision en amont a été décrite comme fondamentale pour l'atténuation des risques à long terme et comme un atout supplémentaire pour les arguments en matière d'assurance et de financement. La résilience est ainsi intégrée avant même que la conception et la construction ne commencent.

La sécurité énergétique et la résilience de l'approvisionnement figuraient également parmi les considérations centrales. L'électrification, associée à des systèmes sur place ou à l'échelle du campus (comme la géothermie), a été présentée comme une solution permettant de répondre simultanément au risque de transition et au risque climatique physique, réduisant ainsi l'exposition à la volatilité des prix des combustibles fossiles tout en améliorant la fiabilité du système dans des conditions climatiques changeantes.

La conception de l'enveloppe du bâtiment est apparue comme une préoccupation récurrente dans l'échantillon, les personnes interrogées soulignant que les enveloppes à haut rendement comprenant une isolation continue, des assemblages à rupture thermique et des vitrages haute performance, contribuent à la durabilité à long terme, au confort des occupants et à la réduction du dimensionnement des systèmes mécaniques. Cependant, l'équilibre optimal entre le rendement de l'enveloppe et l'investissement dans les systèmes mécaniques dépend fortement du contexte, variant en fonction de la zone climatique, de la forme du bâtiment, de la méthode de construction et des contraintes budgétaires.

Stratégies propres à la pérennisation

Dans l'ensemble de l'échantillon, les stratégies de pérennisation combinaient technologie, infrastructures et flexibilité opérationnelle. Les répondants ont cité des approches, telles que les systèmes de chauffage et de climatisation électrifiés, la production d'énergie renouvelable sur place pour réduire la dépendance au réseau en période de pointe, les systèmes avancés d'automatisation des bâtiments pour le contrôle opérationnel, ainsi que l'alignement sur des cadres de gestion des risques liés au carbone à long terme, tels que le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). La planification des transitions futures revêtait une importance tout aussi grande, notamment la capacité des locaux électriques à accueillir des transformateurs supplémentaires, les dispositions prévues pour l'extension des bornes de recharge des véhicules électriques, et la flexibilité nécessaire pour passer d'une électrification partielle à une électrification complète à mesure que la technologie et les politiques évoluent.

Observation déterminante

Dans le secteur des immeubles résidentiels collectifs, la préparation à l'avenir est un facteur déterminant de la certification de bâtiment durable, en particulier pour les promoteurs qui conservent leurs biens à long terme. Concevoir en tenant compte des conditions climatiques futures, éliminer la dépendance aux combustibles fossiles, choisir des sites résilients et intégrer de la flexibilité dans les infrastructures permettent de créer des actifs qui évitent l'obsolescence réglementaire et politique et atténuent les risques climatiques physiques. Cela représente une approche fondamentalement différente de l'analyse de récupération à court terme et reflète l'importance croissante accordée par le secteur à la durabilité, à la conformité et à la valeur à long terme des actifs.

7 Défis et leçons retenues

Le financement est le moteur de tout

La faisabilité financière est apparue comme le facteur déterminant pour décider si les projets résidentiels visent ou non une certification de bâtiment durable. Les personnes interrogées ont systématiquement souligné que l'accès à un financement favorable, et la rapidité avec laquelle les projets peuvent avancer l'emportent sur toutes les autres considérations. Les modifications apportées aux exigences des programmes de financement, en particulier l'évolution des seuils de rendement énergétique fixés par la SCHL, créent une cible mouvante à laquelle les promoteurs doivent sans cesse s'adapter. Cette dynamique exerce une pression disproportionnée sur les petits promoteurs qui ne disposent pas d'une expertise interne en matière de développement durable et renforce la nécessité de concevoir des projets de manière flexible, en fonction de l'évolution des critères de financement. Les options de financement innovantes, qui lient le rendement à des conditions préférentielles, ont été jugées plus efficaces que les programmes d'incitation fragmentés, qui, selon les répondants, sont souvent difficiles à gérer et chronophages, et rarement suffisants pour modifier de manière significative la rentabilité des projets.

Primes des entrepreneurs et perception du marché

Un défi récurrent réside dans la « prime de durabilité » appliquée par les entrepreneurs qui repose sur la perception du marché. Les personnes interrogées ont indiqué que les projets qualifiés de durables font souvent l'objet de prix gonflés, même lorsque les produits et systèmes spécifiés sont comparables aux alternatives conventionnelles sur le plan fonctionnel. Les promoteurs qui ont évité un langage propre à la durabilité et qui ont plutôt parlé de rendement ont fait état de meilleurs résultats en termes de coûts, ce qui suggère qu'une partie de la prime « verte » perçue reflète le comportement du marché plutôt que le coût de construction sous-jacent.

Transfert des responsabilités opérationnelles

Les personnes interrogées ont souligné l'importance d'une mise en service adéquate et de transferts clairs aux équipes de gestion immobilière, notant que la méconnaissance des systèmes électrifiés ou géothermiques peut entraîner des diagnostics erronés, une mauvaise gestion et des inquiétudes inutiles. Les bâtiments trop complexes ou inutilement sophistiqués ont été décrits comme plus vulnérables aux problèmes d'exploitation. La simplicité, une documentation claire et l'adéquation avec les capacités de gestion immobilière ont été identifiées comme essentielles à la performance à long terme.

Bien choisir les technologies

Le choix des technologies est apparu comme un domaine de risque majeur. Les personnes interrogées ont exprimé une mise en garde quant aux systèmes expérimentaux ou non éprouvés et ont souligné l'importance de sélectionner des équipes de conception pragmatiques, axées sur la constructibilité et l'exploitabilité plutôt que sur la nouveauté technique. De nombreux projets résidentiels constituent une première expérience avec des systèmes à faibles émissions de carbone pour les équipes de conception, ce qui conduit à un surdimensionnement par prudence ou à des demandes de systèmes de secours inutiles. Les promoteurs ont insisté sur la nécessité de remettre en question ces réflexes et d'éviter les technologies qui promettent des gains de rendement, sans donner de résultats concrets.

Parcours de certification et logements abordables

Les personnes interrogées ont mis en évidence des conflits entre les indicateurs de rendement basés sur l'intensité, en particulier l'IDET, et l'objectif de proposer davantage de logements abordables de petite dimension. Dans ces cas, le respect des seuils prescriptifs aurait nécessité des investissements disproportionnés dans l'enveloppe du bâtiment pour un bénéfice carbone supplémentaire limité. Les promoteurs ont souligné l'importance de collaborer avec les organismes de normalisation afin d'identifier les marges de manœuvre au sein des programmes existants, par exemple en tirant parti de la voie « tout électrique » de la norme BCZ ou des niveaux de performance LEED. En fin de compte, plutôt que de modifier les certifications elles-mêmes, ce sont les programmes d'incitation qui sont les mieux placés pour s'adapter et définir des exigences appropriées afin de répondre aux besoins financiers spécifiques des promoteurs de logements abordables.

Incertitude liée à la taxe carbone

La volatilité des politiques introduit un risque financier supplémentaire. Les personnes interrogées ont noté que les modifications apportées aux régimes de tarification du carbone ont perturbé les modèles financiers qui intégraient les taxes sur le carbone comme partie intégrante de la justification des investissements verts. La suppression des coûts carbone attendus a éliminé un poste budgétaire qui étayait les analyses de rentabilité sur l'ensemble du cycle de vie, soulignant ainsi la sensibilité de la faisabilité des projets résidentiels à la stabilité politique.

Intégration à la conception dès le départ

La leçon qui ressort le plus systématiquement de l'échantillon est l'importance d'une intégration précoce. Les objectifs de durabilité doivent être ancrés au cœur du processus de conception plutôt que d'être ajoutés a posteriori. Les personnes interrogées ont souligné que cette intégration précoce réduit les coûts, la complexité et les retouches, mais elles ont également mis en garde contre une optimisation excessive. Savoir où s'arrêter est tout aussi important que savoir où investir, car une ambition excessive en matière de rendement peut compromettre la faisabilité financière sans apporter de bénéfices proportionnés.

Observation déterminante

Les enseignements les plus importants en matière de construction résidentielle durable sont d'ordre pratique plutôt que théorique. Les projets réussis intègrent dès le départ l'efficacité énergétique et l'innovation, gèrent de manière proactive les besoins de financement, veillent à ce que les systèmes restent suffisamment simples pour être exploités par les gestionnaires immobiliers et privilégient les technologies éprouvées plutôt que les technologies expérimentales. Le financement axé sur le rendement est essentiel à l'adoption et au déploiement à grande échelle.

Constats exploitables pour les propriétaires, les promoteurs et les décideurs politiques du secteur résidentiel

Premier constat Suivre les possibilités de financement	Les programmes de la SCHL, tels qu'APH Select et le PPCA, améliorent considérablement la faisabilité des projets grâce à des taux d'intérêt préférentiels et à des conditions de prêt liées au rendement énergétique. Les choix de certification doivent donc être alignés sur les programmes de financement offrant les avantages les plus importants. Au-delà des programmes existants, les futurs mécanismes de financement innovants, y compris ceux mis en place par des organisations comme Maisons Canada, devraient continuer à lier le rendement certifié à des conditions préférentielles, encourageant ainsi une adoption plus large et de nouvelles possibilités de conclusion d'accords. Les certifications BCZ-Design et LEED v5 offrent une voie reconnue et efficace pour atteindre les points de rendement énergétique requis. Il est essentiel de s'engager dès le début pour comprendre les financements, les incitations et les subventions applicables. Au-delà des avantages financiers directs, ces programmes favorisent également le partage des connaissances au sein du secteur : au fur et à mesure que les projets bénéficient de financements alignés sur la certification, la base d'expérience collective s'étoffe, ce qui réduit le risque perçu pour les adoptants ultérieurs et accélère l'adoption à plus grande échelle, sur le marché, des programmes de construction résidentielle à haut rendement.
Deuxième constat Intégrer dès la conception — ne pas ajouter après coup	Le moyen le plus efficace de maîtriser les surcoûts liés à la construction de bâtiments durables consiste à intégrer la durabilité dès le départ plutôt que de superposer des éléments écologiques à une conception conventionnelle. Une approche de conception réductrice consistant à éliminer plusieurs systèmes mécaniques conventionnels et à les remplacer par des solutions électrifiées simplifiées et intégrées peut compenser le coût d'enveloppes et de fenêtres de meilleure qualité tout en réduisant la complexité des coûts de construction.
Troisième constat Privilégier la simplicité	Les projets résidentiels donnent les meilleurs résultats lorsqu'ils s'appuient sur des technologies éprouvées et exploitables plutôt que sur des systèmes expérimentaux. Des équipes de conception pragmatiques et des systèmes familiers réduisent à la fois les risques financiers et opérationnels. Des technologies telles que l'énergie géothermique (s'il y a lieu), les thermopompes individuelles et les ventilateurs-récupérateurs d'énergie (VRE) ont été systématiquement identifiées par les répondants comme des solutions pratiques et bien comprises. Les thermopompes au CO₂ et autres technologies de pointe ne devraient être déployées que de manière sélective et uniquement lorsque leur intérêt financier et opérationnel est clairement établi.
Quatrième constat Anticiper les risques liés à la réglementation, aux politiques et au climat	Les normes de conception et de rendement requises pour la certification de bâtiment durable encouragent la mise en place de mesures qui constituent également des stratégies de gestion des risques, dont la conception en fonction des conditions climatiques prévues, la planification de la capacité électrique en vue d'une électrification complète et le choix de sites non exposés aux inondations, ce qui réduit le risque de rénovations coûteuses et d'obsolescence réglementaire.

Cinquième constat Créer de la valeur par l'exploitation, et non par la majoration des loyers, étant donné le contexte actuel du marché	Les locataires sont généralement peu disposés à payer des loyers sensiblement plus élevés pour des immeubles durables. L'analyse de rentabilité des immeubles résidentiels doit donc se concentrer sur la réduction des coûts d'exploitation, la stabilité du RNE, une mise en location plus rapide et un taux d'inoccupation plus faible, plutôt que sur la majoration du loyer. Dans un marché locatif où la demande connaît une baisse, la durabilité et la qualité des bâtiments constituent des facteurs de différenciation concurrentiels pour le taux d'occupation, et non un levier de fixation des prix.
Sixième constat Harmoniser les programmes provinciaux et municipaux d'incitation à la construction écologique avec les normes nationales de certification existantes	Les provinces et les municipalités qui mettent en place des programmes d'incitation à la construction écologique devraient les ancrer à des critères de certification nationaux établis (par exemple, BCZ-Design, BCZ-Performance, les niveaux TGS) plutôt que de créer des indicateurs locaux sur mesure. Les personnes interrogées ont indiqué que, lorsque les municipalités élaborent leurs propres normes écologiques avec des critères sur mesure, cela entraîne de la confusion, un redoublement des efforts et des programmes « pratiquement impossibles à mettre en œuvre ». Des mesures d'incitation claires et échelonnées, liées à des certifications reconnues, comme des abattements sur la taxe foncière, des procédures d'octroi de permis accélérées ou une réduction des redevances d'aménagement, réduiraient les frictions administratives tant pour les municipalités que pour les promoteurs immobiliers et enverraient un signal cohérent à l'échelle nationale sur lequel le marché pourrait s'appuyer pour planifier ses activités.
Septième constat Adapter les programmes d'incitation au logement abordable	Les projets de logements abordables ont des contraintes financières que les programmes incitatifs en faveur de la durabilité doivent prendre en compte. Les projets comportant des composantes abordables concrètes ne peuvent pas compter sur des loyers au prix courant pour absorber les surcoûts en capital, ce qui a une incidence sur la faisabilité du projet ou sur l'offre de logements. Les mesures de rendement fondées sur l'intensité, notamment l'intensité de la demande en énergie thermique (IDET), peuvent involontairement pénaliser les projets où la taille des logements est intentionnellement réduite pour fournir plus de logements dans une enveloppe de bâtiment fixe. Les normes BCZ proposent un parcours tout électrique qui permet d'atteindre la conformité sans avoir recours aux combustibles fossiles, tout en évitant les seuils d'enveloppe prescriptifs les plus stricts. Bien que ce changement ait été effectué pour reconnaître les réalités plus générales du marché, il est également pertinent pour le logement abordable, où il peut y avoir des logements de plus petite taille. De même, la certification LEED prend en compte plusieurs niveaux de rendement, ce qui rend admissibles des projets à différents niveaux d'ambition. Les programmes incitatifs peuvent fixer des exigences appropriées en matière d'efficacité énergétique et de réduction des émissions, tout en tirant parti de la normalisation, de la connaissance de l'industrie, de la vérification par des tiers et d'autres avantages des systèmes de cotation et des normes.

Huitième constat

Tirer parti des règlements relatifs aux normes obligatoires de rendement des bâtiments ou de modèles semblables — une possibilité pour les décideurs politiques

Les normes fondées sur le rendement, qui vérifient les résultats opérationnels réels plutôt que des projections modélisées, génèrent des données de rendement comparables et concrètes au fil du temps. Ces données peuvent servir un double objectif : éclairer les futures mises à jour des codes nationaux du bâtiment et de l'énergie, et permettre une analyse comparative plus solide au sein de l'inventaire croissant de bâtiments résidentiels certifiés au Canada. Des mesures complémentaires, comme la définition d'exigences ou de lignes directrices sur les meilleures pratiques opérationnelles (p. ex., fondées sur des référentiels comme la norme ISO 50001), favoriseraient davantage la transition entre l'intention de conception et le rendement durable, contribuant ainsi à garantir que les bâtiments certifiés continuent d'atteindre les objectifs énergétiques et de réduction des émissions de carbone pour lesquels ils ont été conçus.

Annexe : Limites

Limite	Description
Taille de l'échantillon	L'étude repose sur quatre enquêtes et trois entretiens. Les résultats sont pertinents, mais ne sont pas statistiquement représentatifs.
Concentration géographique	Tous les projets sont situés en Ontario ou au Québec, sans représentation de l'Ouest canadien, des provinces de l'Atlantique ni des Prairies.
Diversité des types de bâtiments	L'échantillon comprend une copropriété, des logements étudiants, un immeuble résidentiel à usage mixte de petite dimension et un grand immeuble locatif, comportant une composante de logements abordables. Ces types de biens immobiliers sont soumis à des dynamiques financières, réglementaires et locatives différentes.
Données autodéclarées	Toutes les données quantitatives sont autodéclarées et ne sont pas vérifiées de manière indépendante.
Lacunes dans les données	Deux projets ne disposent pas de données sur le rendement opérationnel, l'un étant occupé depuis moins de quatre mois et l'autre étant toujours en cours de construction. Un surcoût en capital communiqué (~20 %) est faussé par l'inflation des coûts de construction liée à la pandémie de la COVID. En excluant cette valeur aberrante, les surcoûts signalés variaient de moins de 1 % à environ 11 %.
Comparabilité	Des données sur l'énergie ont été déclarées dans différents logements sans être normalisées en fonction de la taille, de l'occupation et de la zone climatique.
Données relatives aux loyers majorés	Une majoration du loyer de 5 % mentionnée repose sur un seul projet de petite envergure et ne doit pas être généralisée. Les témoignages recueillis lors des entretiens indiquent systématiquement que ces majorations du loyer ne sont pas réalisables à grande échelle.
Données relatives au logement abordable	Un seul projet comporte une part considérable de logements abordables et n'a pas encore atteint sa maturité opérationnelle. Les renseignements relatifs aux logements abordables reposent donc principalement sur des entretiens.
Maturité opérationnelle	La plupart des projets viennent d'être achevés ou sont en cours de construction, ce qui limite la disponibilité de données reflétant le rendement à long terme.

Malgré ces limites, cette étude fournit des données primaires rares sur l'analyse de rentabilité des immeubles résidentiels à logements multiples certifiés comme bâtiment durable au Canada. Les résultats mettent en évidence la manière dont la faisabilité financière, l'accessibilité financière pour les locataires et la stratégie d'actifs à long terme façonnent un contexte résidentiel qui diffère fondamentalement de celui de l'immobilier commercial et institutionnel. Le CBDCA entend s'appuyer sur cette base de référence en ciblant ces dynamiques sectorielles uniques. En 2027, la phase de recherche se concentrera explicitement sur les immeubles résidentiels à logements multiples certifiés BCZ-Design et sur les données de rendement opérationnel dans le but de constituer un ensemble de données national plus complet.



100 Rue Murray, Suite 400
Ottawa, Ontario K1N 0A1
www.cagbc.org/fr
projects@cagbc.org