

Repenser la valeur

Les immeubles de bureaux
commerciaux 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 : 978-1-998647-36-1

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 de la certification Leadership in Energy and Environmental Design^{MD} ou LEED^{MD} et des Normes du bâtiment à carbone zéro^{MC} (normes BCZ) pour les immeubles de bureaux commerciaux canadiens, en mettant l'accent sur les coûts en capital, le rendement opérationnel, l'évaluation des actifs, la demande des locataires et le risque à long terme dans un marché où les pratiques d'évaluation sont en pleine évolution.

Méthodes et échantillon

Recherche primaire utilisant une approche mixte, comprenant huit enquêtes sur des projets et trois entretiens semi-structurés auprès de propriétaires, d'exploitants et de promoteurs d'immeubles de bureaux certifiés en Colombie-Britannique, en Ontario, au Québec et à Terre-Neuve-et-Labrador. L'échantillon comprend à la fois des constructions neuves et des rénovations majeures, certifiées selon les normes LEED Or, LEED Platine et BCZ-Design/BCZ-Performance.

Principaux résultats

Cette fiche sectorielle examine les immeubles de bureaux certifiés selon les normes LEED ou BCZ, y compris les nouvelles constructions et les rénovations sur plusieurs marchés canadiens. L'échantillon comprend à la fois des sièges sociaux occupés par leur propriétaire et des immeubles de placement à locataires multiples, offrant ainsi un aperçu de la manière dont les décisions de certification sont prises dans la catégorie d'actifs commerciaux la plus établie et la plus concurrentielle du Canada. Le secteur des immeubles de bureaux présente un contexte particulier : contrairement aux immeubles résidentiels ou institutionnels, les actifs de bureaux évoluent dans un marché où les attentes des locataires, les mandats d'entreprise, la concurrence pour attirer les talents et les signaux réglementaires convergent tous pour façonner les décisions d'investissement.

L'étude révèle que la certification de bâtiment durable ne se reflète pas encore systématiquement dans les loyers de bureaux, les taux de capitalisation, ni les valeurs d'évaluation au Canada. Un nombre limité de projets faisant l'objet de l'enquête ont fait état de majorations du loyer mesurables ou d'une hausse de la valeur attribuable à la certification. Cela reflète un écart d'évaluation entre les avantages opérationnels et stratégiques de la certification et les méthodes d'évaluation axées sur le revenu qui continuent de dominer le marché des bureaux.

Des coûts en capital supplémentaires liés aux nouvelles constructions ont été signalés, avec des surcoûts moins élevés lorsque l'intégration des critères écologiques se fait dès la phase de conception. Les projets de rénovation ont quant à eux affiché des surcoûts plus élevés et moins prévisibles, principalement liés au remplacement des systèmes mécaniques, à l'électrification, à la modernisation des installations électriques et aux perturbations subies par les locataires. Ces coûts sont généralement pris en charge par les propriétaires, car les locataires ne sont pas disposés à payer des suppléments de loyer explicites pour des caractéristiques écologiques qui sont de plus en plus considérées comme des attentes de base pour les immeubles. Des économies d'exploitation ont été signalées, mais leur suivi n'était pas systématique. Parmi les projets ayant mesuré leurs résultats, les économies rapportées variaient entre environ 30 et 52 pour cent, les gains étant liés à l'électrification, à la récupération de chaleur et à l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.

Cependant, la recherche a également mis en évidence une dynamique de remplacement du combustible dans laquelle les réductions d'émissions ne se traduisaient pas toujours par une baisse des coûts d'exploitation, ce qui renforce l'importance de l'analyse du cycle de vie plutôt que des comparaisons à court terme des coûts des services publics. Du point de vue du marché, la certification LEED est de plus en plus considérée comme un critère incontournable pour les immeubles de bureaux de catégorie A, influençant les attentes des locataires et l'admissibilité des acheteurs plutôt que les prix. La certification selon la Norme du bâtiment à carbone zéro-Design (BCZ-Design) ou la Norme du bâtiment à carbone zéro-Performance (BCZ-Performance) reste un objectif ambitieux pour la plupart des locataires du secteur privé. Les résultats de la recherche indiquent que les décisions en matière de certification sont principalement motivées par les engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), les considérations de réputation, la conformité aux réglementations et aux politiques, les attentes du marché et l'atténuation des risques. La hausse des loyers ou des évaluations d'actifs était notablement absente de la liste des principaux facteurs de motivation, ce qui confirme que les propriétaires ne visent pas la certification dans le but d'une monétisation immédiate. Au contraire, celle-ci est envisagée comme un investissement stratégique aligné sur les mandats de durabilité des entreprises et le positionnement à long terme des actifs. Le contexte politique apporte des éléments supplémentaires. La Stratégie pour un gouvernement vert appuie les normes BCZ en tant que mécanisme permettant d'atteindre les objectifs de carboneutralité dans les locaux loués appartenant au secteur privé, créant ainsi un signal de demande sur les marchés où la présence de locataires fédéraux est importante. Le gouvernement du Québec a instauré des exigences provinciales en matière de divulgation de la performance énergétique, et le règlement municipal de Toronto sur la performance des bâtiments, bien que reporté, reste en vigueur. Pour les propriétaires de bureaux sur les principaux marchés canadiens, l'orientation réglementaire est claire, même lorsque les échéanciers sont incertains, et une certification précoce positionne les actifs en avance quant aux exigences qui sont de plus en plus considérées comme une question de « quand », et non de « si ».

Les avantages connexes n'étaient pas une considération secondaire dans l'échantillon d'immeubles de bureaux. L'attraction et la fidélisation des locataires, l'alignement sur les mandats d'entreprise, la réduction des plaintes des occupants, la diminution des frictions opérationnelles, l'amélioration de l'image de marque et la résilience des immeubles face aux événements climatiques, notamment la fumée des feux de forêt et la chaleur extrême, ont été fréquemment cités comme principales justifications de la certification. Grâce à ces approches, des avantages tels que la prévisibilité, la confiance des assureurs et des structures de mise en œuvre reproductibles se concrétisent, ce qui correspond à la manière dont les propriétaires institutionnels et les prêteurs évaluent le risque à long terme.

Dans l'ensemble, l'analyse de rentabilité de la certification des immeubles de bureaux s'articule de plus en plus autour de l'atténuation des risques et de la pérennité de la pertinence sur le marché, plutôt que sur des avantages financiers à court terme. Les propriétaires ont cité la conformité réglementaire, la prévention d'une gestion réactive du risque lié aux rénovations, la protection contre les rabais émergents liés à l'environnement (« primes brunes ») et le maintien d'un bassin d'acheteurs diversifié comme principaux moteurs de l'investissement. Bien que ces résultats soient directionnels et reposent sur un échantillon limité, ils offrent un aperçu rare et fondé sur des données concrètes de la manière dont la performance en matière de durabilité façonne, et façonnera vraisemblablement, la valeur dans le secteur des immeubles de bureaux au Canada.

Indicateur	Fourchette observée	Donnée probante
Coût en capital supplémentaire (nouvelle construction)	Variation selon le projet	Tous les projets
Coût en capital supplémentaire (rénovations)	Surcoût manifeste; souvent non quantifié	Projets n ^{os} 1, 3, 5 et 8
Économies liées aux coûts d'exploitation	Réduction de 30 à 52 % signalée (lorsque suivie)	Projets n ^{os} 3 et 7
Optimisation grâce à l'IA	Économies supplémentaires d'environ 10 à 15 % (selon les rapports)	Entrevues
Majoration du loyer	Donnée non communiquée	Tous les projets
Taux de capitalisation/plus-value d'évaluation	Donnée non communiquée	Tous les projets
Délai de récupération	De moins de 5 à 15 ans (lorsqu'estimé)	Projets n ^{os} 3 à 5
Recours aux mesures incitatives	4 projets sur 8 ont eu recours aux mesures incitatives	Projets n ^{os} 1 et 4 à 6

Limites de la recherche : petit échantillon (huit projets et trois entrevues) et données autodéclarées. Les résultats sont de nature directionnelle, et non statistiquement représentatifs.

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.
Majoration du 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. .

Table des matières

1	Introduction et objectif	8
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, majoration du loyer et perception du marché</i>	14
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	23
7	Défis et leçons retenues	24
8	Constats exploitables pour les propriétaires, les investisseurs et les décideurs	27
	Annexe : Limites	29

1 Introduction et objectif

La certification de bâtiment durable 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.

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'entretiens approfondis menés 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. La série sera affinée et élargie au fil du temps, à mesure que des données et des études de cas supplémentaires seront disponibles.

Le secteur des bureaux commerciaux au Canada se trouve à un tournant décisif. La hausse des coûts énergétiques, le resserrement des règlements municipaux sur les émissions de carbone, l'évolution des attentes des locataires et la pression croissante des investisseurs et des prêteurs en matière d'environnement, de responsabilité sociale et de gouvernance (ESG) redéfinissent collectivement la façon dont les immeubles de bureaux sont conçus, exploités et évalués. Les réponses au sondage laissent entendre que les décisions d'obtenir la certification sont principalement motivées par les engagements en matière d'ESG, les considérations en matière de réputation, de conformité à la réglementation et aux politiques, des attentes du marché et l'atténuation des risques. Il est à noter que la hausse des loyers ou des évaluations d'actifs n'a pas été citée comme motivation principale, ce qui confirme que les propriétaires ne visent pas la certification dans un but de monétisation immédiate, mais plutôt comme un investissement stratégique aligné sur les mandats de durabilité de l'entreprise et le positionnement à long terme des actifs. Les certifications de bâtiment durable, notamment la certification [Leadership in Energy and Environmental Design^{MD} or LEED^{MD}](#) (Or et Platine) et les [Normes du bâtiment à carbone zéro^{MC}](#) (normes BCZ) du [Conseil du bâtiment durable du Canada^{MC}](#) (CBDCA), se sont imposées comme les cadres les plus largement reconnus pour démontrer la performance en matière de développement durable sur le marché canadien. Pourtant, un important manque de données persiste. Bien que des données empiriques et des études internationales suggèrent que les certifications de bâtiment durable procurent des avantages financiers, opérationnels et stratégiques, les données spécifiques au Canada sont restées limitées, notamment en ce qui concerne l'impact financier direct de la certification sur les coûts en capital, les économies d'exploitation, l'évaluation des actifs et la demande des locataires. Cette fiche sectorielle vise à combler cette lacune.

Cette étude, préparée conjointement par le [CBDCA](#) et [PricewaterhouseCoopers LLP](#) (PwC), fait état d'une recherche primaire originale tirée des réponses de huit enquêtes et de trois entretiens approfondis auprès de propriétaires et d'exploitants d'immeubles de bureaux certifiés au Canada. Les projets couvrent la Colombie-Britannique, l'Ontario, le Québec et Terre-Neuve-et-Labrador, et comprennent à la fois des constructions neuves et des projets de rénovation majeure certifiés LEED Or, LEED Platine et BCZ-Performance. Les résultats s'articulent autour de six thèmes principaux : la performance financière, la technologie et l'innovation, les avantages connexes et l'expérience des locataires, la pérennité et la résilience, les défis et les leçons retenues, ainsi que les constats exploitables.

Compte tenu de la taille de l'échantillon, les résultats doivent être interprétés selon une perspective directionnelle et illustrative en ce qui concerne les modèles émergents, et non comme étant statistiquement représentatifs de l'ensemble du secteur des immeubles de bureaux.

2 Méthodologie

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. Le questionnaire a été conçu pour recueillir des indicateurs quantitatifs, dont les coûts en capital, les économies d'exploitation, la consommation d'énergie, les évaluations d'actifs et les majorations du loyer, ainsi que des questions qualitatives sur les facteurs de décision, l'expérience des locataires et les leçons retenues. 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 de bureaux certifiés LEED Or (ou plus), ou répondant à la Norme du bâtiment à carbone zéro-Design (BCZ-Design) et la Norme du bâtiment à carbone zéro-Performance (BCZ-Performance), dans toutes les provinces canadiennes. Trois entrevues approfondies ont été menées auprès de professionnels chevronnés de l'immobilier travaillant pour de grands propriétaires et promoteurs institutionnels canadiens détenant des actifs de bureaux certifiés. Les données de l'enquête ont été agrégées afin d'identifier des fourchettes et des tendances. Les données 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 n^{os} 1 à 3) et les projets par identifiants codés (projets n^{os} 1 à 8).

Personne interrogée n° 1	Personne interrogée n° 2	Personne interrogée n° 3
Un responsable du développement durable au sein d'une société immobilière canadienne diversifiée, à la fois propriétaire et exploitante, détenant des certifications selon les Normes du bâtiment à carbone zéro dans plusieurs catégories d'actifs, qui aborde l'efficacité opérationnelle, la gestion des bâtiments basée sur l'IA, la préparation aux exigences réglementaires et la collaboration interfonctionnelle précoce.	Un professionnel des opérations et de l'ESG au sein d'une société immobilière institutionnelle canadienne diversifiée, qui offre des points de vue francs sur la dynamique coûts-avantages, les limites de la reconnaissance des évaluations et la tension entre les ambitions environnementales et les réalités opérationnelles.	Un cadre supérieur d'un promoteur immobilier canadien possédant de l'expérience dans les catégories d'actifs industriels et de bureaux, y compris des projets certifiés selon les Normes BCZ, qui apporte des éclairages sur le point de vue des promoteurs et des investisseurs, la pérennité des projets, la dynamique de la demande des locataires et les défis liés au financement vert.

Les échantillons de l'enquête et des entrevues se chevauchent partiellement. Parmi les trois personnes interrogées, l'une d'entre elles a également répondu au questionnaire concernant les projets de son portefeuille. Les deux autres personnes interrogées ont apporté des observations qualitatives uniquement dans le cadre des entrevues et ne figurent pas parmi les huit réponses à l'enquête. À l'inverse, la plupart des répondants au sondage (six sur huit) ont participé uniquement au sondage et n'ont pas pris part à une entrevue. Lorsque le document fait référence à des données quantitatives (p. ex., coûts en capital, économies d'exploitation, IE), celles-ci proviennent exclusivement des réponses au sondage. Les observations qualitatives, y compris les perspectives sur la dynamique du marché, la demande des locataires, le choix des technologies et les leçons retenues, sont tirées des sondages, des entrevues et d'une séance dédiée à la consultation du secteur.

Aperçu de l'échantillon

L'échantillon comprend huit projets de bureaux certifiés, allant de constructions neuves aux rénovations majeures, en passant par de petits immeubles commerciaux et de grands portefeuilles institutionnels, de la Colombie-Britannique à Terre-Neuve-et-Labrador.

Projet	Province	Certification
Projet n° 1	Colombie-Britannique	BCZ-Performance
Projet n° 2	Colombie-Britannique	LEED Or (C+CB)
Projet n° 3	Colombie-Britannique	BCZ-Performance
Projet n° 4	Colombie-Britannique	LEED Platine / BCZ-Design
Projet n° 5	Terre-Neuve-et-Labrador	LEED Or / BCZ-Performance
Projet n° 6	Ontario	BCZ-Design
Projet n° 7	Québec	LEED Platine (C+CB)
Projet n° 8	Ontario	BCZ-Performance

Quatre des huit projets se situent en Colombie-Britannique, où les règlements municipaux sur les émissions de carbone (notamment à Vancouver) comptent parmi les plus rigoureux au Canada. Cette concentration géographique offre un aperçu approfondi d'un marché à la fine pointe de la réglementation, mais limite la généralisation à d'autres régions. Le projet n° 5, un édifice du gouvernement fédéral situé à Terre-Neuve-et-Labrador, offre un contrepoint utile en tant que projet de rénovation du secteur public dans une zone climatique et un contexte réglementaire différents. Les autres actifs élargissent la diversité géographique et réglementaire de l'échantillon, avec des projets situés en Ontario et au Québec. Les huit répondants ont tous consenti à participer volontairement à l'étude et à l'utilisation de leurs données anonymisées.

Ensemble, les réponses au sondage, les entrevues approfondies et la séance de consultation d'experts constituent une base de données à plusieurs niveaux qui, bien qu'elle ne soit pas statistiquement représentative, offre des indications significatives sur la manière dont les décisions de certification sont prises et justifiées dans le secteur des bureaux au Canada.

3 Rendement financier

Le rendement financier est la question centrale pour tout propriétaire ou investisseur immobilier qui envisage une certification de bâtiment durable. Les données révèlent une situation nuancée : la certification entraîne des coûts initiaux supplémentaires qui varient considérablement selon le type de bâtiment et les choix technologiques; des économies sur les coûts d'exploitation sont signalées, mais elles ne sont pas généralisées; le marché n'a pas encore intégré la certification dans les loyers ou les taux de capitalisation; et bien que des programmes d'incitation existent, le paysage est fragmenté et difficile à appréhender.

3.1 Coûts en capital et surcoûts de construction

L'une des grandes questions que se posent les propriétaires et les investisseurs est : « Quels sont les coûts différentiels (c'est-à-dire, l'investissement en capital pour la conception, la construction et la mise à niveau en vue de la mise en service) nécessaires pour obtenir la certification? » D'après cet échantillon, la réponse est que cela dépend grandement du fait qu'il s'agisse d'une nouvelle construction ou d'une rénovation, du niveau de certification visé et des technologies mises en œuvre.

Parmi les huit projets étudiés, quatre ont fourni des données quantifiables sur les coûts en capital supplémentaires. Les quatre autres n'ont soit pas suivi ces coûts séparément, soit indiqué que l'information n'était pas disponible, ce qui constitue en soi un constat, puisque plusieurs répondants ont souligné que les coûts liés à la certification étaient intégrés dès le départ au budget total du projet, ce qui rendait difficile de déterminer s'il y avait une « prime verte ».

Coûts en capital supplémentaires signalés

Projet	Coût supplémentaire en capital	Type	Remarques
Projet n° 1	3,3M\$	Nouvelle construction	-
Projet n° 2	1,8M\$	Nouvelle construction	-
Projet n° 3	3,6 M\$	Nouvelle construction	-
Projet n° 4	Donnée non communiquée	Nouvelle construction	Surcoût compensé par des économies d'exploitation à long terme
Projet n° 5	De 1,4 à 1,8 M\$ (100 %)	Rénovation	Bâtiment fédéral; Fonds pour un gouvernement vert
Projet n° 6	Environ 2,5 M\$ de plus	Nouvelle construction	Coût total du projet : environ 100 M\$
Projet n° 7	Donnée non communiquée	Nouvelle construction	Comprend une enveloppe et des systèmes mécaniques de pointe
Projet n° 8	Prime existante; non chiffrée	Nouvelle construction	-

Lorsque les coûts différentiels ont été quantifiés, les primes déclarées pour les nouvelles constructions variaient considérablement en fonction des objectifs de certification, des choix technologiques et du degré d'intégration précoce dans la conception. Les projets qui ont intégré des objectifs de durabilité dès le début du processus de conception avaient tendance à déclarer des primes supplémentaires moins élevées, tandis que les projets visant les niveaux de certification les plus élevés, intégrant souvent des stratégies avancées en matière d'enveloppe du bâtiment et des systèmes mécaniques spécialisés, ont déclaré des coûts initiaux plus élevés. Il est important de noter que la tranche supérieure de la fourchette des surcoûts reflète en grande partie des décisions liées à la rénovation majeure et à l'électrification (remplacement des systèmes mécaniques en fin de vie, modernisation de l'infrastructure électrique et gestion des perturbations pour les locataires) plutôt que le coût marginal lié à l'obtention de la certification en soi. Ces investissements s'apparentent davantage à des mesures de prévention des risques et de préservation des actifs qu'à des dépenses discrétionnaires en matière de durabilité.

Les projets de rénovation ont présenté une dynamique de coûts différente. Les participants aux entrevues ont souligné que les rénovations visant la décarbonisation entraînent des surcoûts d'investissement évidents, liés au remplacement des équipements mécaniques, à l'électrification et à la modernisation des infrastructures, et qu'elles ne sont pas toujours financièrement viables sans mesures incitatives. Le fait que ces rénovations aient été motivées par la demande du marché pour des locaux certifiés ou par le remplacement d'équipements en fin de vie influe considérablement sur l'attribution de ces surcoûts : lorsque les systèmes mécaniques devaient déjà être remplacés, le coût supplémentaire lié à l'obtention de la certification était nettement inférieur à celui des cas où des équipements encore fonctionnels ont été remplacés de manière proactive. Il est important de noter que les répondants ont souligné que ces coûts supplémentaires sont généralement pris en charge par les propriétaires et intégrés aux budgets de développement, car les locataires sont généralement peu disposés à payer des loyers plus élevés spécifiquement pour des caractéristiques écologiques, qui sont de plus en plus considérées comme faisant partie de la norme de base du bâtiment plutôt que comme une offre haut de gamme.

Observation déterminante

Les données suggèrent un écart de coûts significatif entre les voies de nouvelle construction et de rénovation. Les projets de nouvelle construction bénéficient d'une intégration dès la conception, où les caractéristiques de durabilité sont intégrées dès le départ. Les rénovations, en revanche, doivent composer avec les coûts cumulés liés au remplacement des systèmes mécaniques existants, à la modernisation de l'infrastructure électrique et à la gestion des perturbations pour les locataires, ce qui se traduit souvent par des surcoûts plus difficiles à justifier d'un point de vue financier isolé, sans mesures incitatives.

3.2. Rendement opérationnel et économies d'énergie

Les économies sur les coûts d'exploitation sont souvent citées comme l'avantage financier le plus tangible et récurrent de la certification de bâtiment durable. Une consommation d'énergie et d'eau réduite diminue les factures de services publics, améliore potentiellement le revenu net d'exploitation (RNE) et peut renforcer la position concurrentielle d'un immeuble sur le marché de la location. Cette section examine ce que la recherche primaire révèle au sujet de la performance opérationnelle des immeubles de bureaux canadiens certifiés.

Sur les huit projets étudiés, trois ont fourni des estimations quantifiables des économies réalisées sur les coûts d'exploitation. Les cinq autres n'ont pas suivi cet indicateur ou ont indiqué que les données n'étaient pas disponibles, ce qui corrobore une constatation plus générale selon laquelle de nombreux propriétaires ne suivent pas systématiquement les économies attribuables à la certification, celle-ci étant planifiée dès le début d'un projet.

Économies de coûts d'exploitation signalées

Projet	Économies (réduction en %)	Économies (\$/année)	Remarques
Projet n° 3	30 %	200 000 \$	Récupération de chaleur et électrification
Projet n° 4	Donnée non communiquée	Donnée non communiquée	Contribution de la technologie des thermopompes
Projet n° 5	52 %	Donnée non communiquée	Biomasse + énergie solaire PV; certains coûts ont augmenté

Remarque : Les économies de coûts d'exploitation pour les projets n° 1, 2, 6, 7 et 8 ne sont pas rapportées en raison de données insuffisantes.

Parmi les huit projets de bureaux étudiés, les données sur les économies de coûts d'exploitation n'étaient disponibles que pour un sous-ensemble limité, ce qui reflète un défi plus large auquel fait face l'industrie : le suivi systématique du rendement après la certification. Lorsque les économies ont été quantifiées, les réductions déclarées variaient d'environ 30 à 52 pour cent, les économies annuelles en dollars ayant atteint 200 000 \$ dans un cas. Ces économies ont été principalement attribuées à la modernisation des systèmes mécaniques, notamment la récupération de chaleur, l'électrification et la technologie des thermopompes à chaleur, ainsi qu'à l'intégration d'énergie renouvelable, telle que les systèmes solaires photovoltaïques (PV) et les systèmes à biomasse. Il convient de noter que tous les projets ayant fait l'objet de modifications mécaniques axées sur la durabilité n'ont pas fait état d'économies nettes; dans certains cas, le passage des systèmes au gaz aux systèmes électriques a entraîné une augmentation des coûts d'électricité, compensant en partie les économies d'énergie. Les participants aux entrevues ont confirmé ces conclusions, soulignant que la gestion des bâtiments basée sur l'IA peut générer des économies supplémentaires de 10 à 15 pour cent par rapport à des bâtiments déjà efficaces, et affirmant que les améliorations apportées à l'enveloppe du bâtiment offrent des « économies directes » qui « peuvent être facilement quantifiées » dès la phase initiale de l'étude de faisabilité. Toutefois, le nombre limité de projets pour lesquels des données d'exploitation ont été suivies souligne que l'industrie n'a pas encore établi de critères de référence cohérents après l'occupation, une lacune qui, si elle était comblée, pourrait considérablement renforcer l'argumentaire financier en faveur de la certification.

Consommation énergétique annuelle

Plusieurs projets ont communiqué des données sur la consommation d'énergie, comme le résument les données ci-dessous. D'après les observations qualitatives issues des entrevues, les immeubles de bureaux certifiés de l'échantillon réalisent des réductions significatives de leur consommation d'énergie; toutefois, les variations dans les méthodes de déclaration soulignent la nécessité d'une référenciation énergétique normalisée sur le marché canadien.

Projet	Consommation annuelle d'énergie (kWh/an)
Projet n° 1	9,7 M
Projet n° 2	5,2 M
Projet n° 3	12,7 M
Projet n° 4	Donnée non communiquée
Projet n° 5	31 600
Projet n° 6	7,3 M
Projet n° 7	Donnée non communiquée
Projet n° 8	Donnée non communiquée

Observation déterminante

Une conclusion qui revient régulièrement dans les sondages et les entrevues est que la transition des systèmes de chauffage à combustible fossile vers des solutions électriques, bien qu'essentielle à la décarbonisation, ne réduit pas toujours les coûts d'exploitation. Dans les provinces où les tarifs d'électricité sont plus élevés ou où le gaz reste moins cher que l'électricité par unité, les propriétaires d'immeubles peuvent se retrouver avec des factures d'électricité plus élevées, même s'ils parviennent à réduire leurs émissions de carbone. Ce paradoxe a des répercussions sur la manière dont l'analyse de rentabilité de la certification est formulée : dans certains cas, la justification financière repose sur la tarification future du carbone et la prévention des risques réglementaires plutôt que sur des économies d'exploitation immédiates.

De plus, l'absence de suivi systématique des économies réalisées dans la plupart des projets échantillonnés constitue un obstacle majeur à l'établissement d'une analyse de rentabilité solide et fondée sur des données probantes pour la certification dans le secteur des bureaux.

3.3. Évaluation des actifs, majoration du loyer et perception du marché

Parmi les projets de bureaux étudiés, la certification de bâtiment durable ne s'est pas encore traduite par des primes de loyer mesurables, une compression des taux de capitalisation, ni des hausses d'évaluation sur le marché canadien. Ni les réponses au sondage ni les entrevues n'ont permis de mettre en évidence des preuves cohérentes indiquant que la certification est aujourd'hui explicitement prise en compte dans les évaluations des immeubles de bureaux.

Cette absence de primes observables ne signifie pas que la certification n'a aucune valeur. Elle reflète plutôt un décalage entre l'endroit où la valeur est créée et la façon dont elle est actuellement mesurée. Les répondants ont systématiquement souligné des avantages, tels que des coûts d'exploitation réduits, une diminution du risque réglementaire, un engagement accru des locataires et une meilleure commercialisation, des avantages qui sont réels, mais qui ne sont pas encore systématiquement pris en compte dans les cadres d'évaluation et de transaction en vigueur, lesquels restent largement déterminés par les loyers en vigueur et les indicateurs de revenus à court terme.

Retombées signalées quant aux évaluations

Projet	Majoration du loyer	Retombées sur le taux de capitalisation	Augmentation de la valeur d'évaluation	Délai de récupération
Projet n° 1	Donnée non communiquée	Donnée non communiquée	Non	Donnée inconnue
Projet n° 2	Donnée non communiquée	Donnée non communiquée	Donnée non communiquée	Donnée inconnue
Projet n° 3	Aucune	Aucune	Non	De 5 à 10 ans
Projet n° 4	Aucune	Donnée non communiquée	Donnée non communiquée	< 5 ans
Projet n° 5	S.o.	S.o.	S.o.	De 5 à 15 ans
Projet n° 6	Aucune	Aucune	Non	Donnée inconnue
Projet n° 7	Donnée non communiquée	Donnée non communiquée	Non	Donnée inconnue
Projet n° 8	Donnée non communiquée	None	Non	Donnée inconnue

Les entrevues ont confirmé l'idée selon laquelle la certification est de plus en plus considérée comme une exigence de base plutôt que comme une valeur ajoutée. Pour les investisseurs institutionnels et les grands locataires multinationaux, la certification LEED est notamment devenue une exigence de base pour les immeubles de bureaux de catégorie A. Bien que cela n'ait pas entraîné de hausse observable des prix, les répondants ont souligné que les immeubles non certifiés pourraient se retrouver face à un bassin d'acheteurs plus restreint et à une liquidité de marché réduite, ce qui suggère que la certification influence davantage l'accès au marché et les options de sortie que les principaux indicateurs d'évaluation.

Cette dynamique engendre un écart d'évaluation manifeste. La pratique actuelle d'évaluation au Canada repose principalement sur des approches fondées sur les revenus, où le loyer par pied carré détermine la valeur. Les caractéristiques de durabilité ne sont pas systématiquement prises en compte, à moins qu'elles ne se traduisent directement par des loyers plus élevés ou des coûts d'exploitation réduits reflétés dans le revenu net d'exploitation (RNE). Tant que les exigences réglementaires ou les conventions du marché n'auront pas établi un lien plus direct, comme c'est de plus en plus le cas sur les marchés européens, la certification restera sous-évaluée dans les évaluations officielles. Par conséquent, les propriétaires qui investissent aujourd'hui dans la certification ne bénéficient pas de primes financières immédiates, mais positionnent leurs actifs de manière à ce qu'ils demeurent concurrentiels à mesure que les exigences réglementaires se resserrent et que les attentes en matière de durabilité augmentent. Dans ce contexte, l'argument financier en faveur de la certification s'articule de plus en plus autour de l'atténuation des risques, de la pérennité et de la prévention des baisses potentielles, plutôt que d'une hausse à court terme des loyers ou de la valeur.

Observation déterminante

L'étude met en évidence un décalage persistant entre la valeur opérationnelle et stratégique créée par la certification de bâtiment durable et la capacité actuelle du marché à intégrer cette valeur dans les évaluations des actifs de bureaux. Bien que la certification ne génère pas encore de primes mesurables, elle devient rapidement une attente de base pour les investisseurs institutionnels. Les propriétaires qui investissent aujourd'hui positionnent efficacement leurs actifs en anticipant l'évolution des normes réglementaires et du marché, pariant que les pratiques d'évaluation finiront par refléter la performance en matière de développement durable ou que les actifs non certifiés seront confrontés à des désavantages croissants en termes de compétitivité et de liquidité.

3.4. Financement, incitatifs et assurance

Si la certification entraîne des coûts initiaux supplémentaires et que le marché ne récompense pas encore ces investissements par des loyers ou des évaluations plus élevés, la question qui se pose est la suivante : quels mécanismes financiers existent pour combler cet écart? Cette section examine ce que révèle la recherche primaire sur le rôle du financement, des programmes incitatifs et de l'assurance dans l'analyse de rentabilité des immeubles de bureaux certifiés.

Programmes incitatifs

Le recours aux mesures incitatives au sein de l'échantillon était inégal. Seuls quatre des huit projets de bureaux ayant fait l'objet de l'étude ont déclaré avoir eu accès à des programmes d'incitation significatifs, tandis que les autres n'étaient pas admissibles, n'ont pas cherché à en bénéficier ou ont indiqué que les programmes disponibles étaient trop modestes pour influencer de manière significative la rentabilité du projet. Cette tendance correspond aux commentaires recueillis lors des entrevues, qui décrivent le paysage des mesures incitatives comme fragmenté, difficile à cerner et découlant fortement du calendrier du projet, de la structure de propriété et de la situation géographique.

Projet	Incitatifs utilisés	Type
Projet n° 1	FEFEC, FortisBC, BC Hydro	Programmes des services publics et de la province
Projet n° 2	Donnée non communiquée	-
Projet n° 3	Donnée non communiquée	-
Projet n° 4	Subventions, crédits d'impôt, processus d'autorisation accéléré	Sources multiples
Projet n° 5	Fonds pour un gouvernement vert	Fédéral (géré par le SCT)
Projet n° 6	200 000 \$ en subventions	Financement par subventions
Projet n° 7	Non disponible	-
Projet n° 8	Non disponible	-

Les participants aux entrevues ont systématiquement souligné que les mesures incitatives sont essentielles pour les rénovations majeures plutôt que pour les nouvelles constructions. Alors que les mesures d'efficacité énergétique progressives, dont la période de récupération est claire, sont souvent mises en œuvre sans soutien externe, les mesures de décarbonisation de plus grande envergure, y compris le remplacement des systèmes mécaniques, l'électrification et l'augmentation de la capacité électrique, ont été largement décrites comme difficiles à justifier financièrement sans mesures incitatives. Les programmes de financement à l'étape de la conception, comme l'Initiative d'accélérateur de rénovations majeures (IARM), ont été soulignés comme étant particulièrement utiles pour appuyer les études de faisabilité et la prise de décision précoce, même lorsque le financement en capital restait limité.

Les disparités géographiques sont apparues comme une caractéristique déterminante du contexte des mesures incitatives. Les répondants ont signalé une disponibilité et une efficacité nettement supérieures des programmes d'incitation en Colombie-Britannique par rapport à l'Ontario et à l'Alberta, ce qui suggère que la facilité à établir l'analyse de rentabilité pour la certification varie considérablement d'une province à l'autre. Les personnes interrogées ont également souligné que les changements fréquents apportés aux programmes et le manque d'information centralisée alourdissent le fardeau administratif et réduisent la certitude pour les propriétaires d'immeubles.

Financement vert et primes d'assurance

Les produits de financement vert et les avantages en matière d'assurance étaient largement absents de l'échantillon. Aucun projet sondé n'a déclaré avoir recours à un financement vert spécifiquement lié à la certification, et les personnes interrogées ont indiqué que les produits de prêt vert disponibles offraient des taux proches des conditions conventionnelles du marché. De même, les répondants n'ont signalé aucun impact observable de la certification sur les primes d'assurance ou la couverture. Ensemble, ces résultats suggèrent que les marchés du financement et de l'assurance n'ont pas encore intégré de manière significative la certification de bâtiment durable dans la tarification ou l'évaluation des risques pour les immeubles de bureaux canadiens.

4 Technologie et innovation

Le choix des technologies est essentiel tant pour atteindre les objectifs de certification que pour déterminer la faisabilité financière des immeubles de bureaux certifiés. Dans l'échantillon, un large éventail de technologies a été déployé, reflétant les différences de type d'immeuble, de zone climatique et de parcours de certification. Malgré cette diversité, les résultats mettent en évidence un petit nombre de thèmes dominants qui définissent les pratiques actuelles.

Technologies mises en œuvre dans les projets sondés

Projet	Technologie	Contexte
Projets n°s 1 et 8	Électrification des systèmes CVCA (passage du gaz à l'électricité)	Voie de rénovation; défis liés à la chaîne d'approvisionnement relevés
Projets n°s 3 et 4	Récupération de chaleur et stockage thermique	Stratégie de décarbonisation fondamentale
Projet n° 4	Construction en bois massif	Nouvelle construction; réduction du carbone intrinsèque
Projet n° 5	Améliorations de l'enveloppe du bâtiment	Rénovation fédérale; combinée à la biomasse
Projet n° 5	Chauffage à la biomasse (en remplacement du chauffage au mazout)	Adapté à la zone climatique; contexte de T.-N.-L.
Projet n° 7	Aérothermique, mur solaire, bois léger	Approche de conception intégrée (QC)
Projet n° 8	Suivi et rapports énergétiques	Gestion du rendement à l'échelle du portefeuille
Multiples	Solaire PV	Production d'énergie renouvelable sur place
Multiples	Capteurs intelligents/Internet des objets (IDO)	Suivi et optimisation
Multiples	Matériaux à faible empreinte carbone	Stratégies relatives au carbone intrinsèque
Multiples	Réduction des déchets de construction	Pratique courante dans l'échantillon
Entrevues	Gestion des bâtiments assistée par l'IA	Phase pilote; économies supplémentaires de 10 à 15 %

L'électrification : thème technologique central

L'électrification s'est imposée comme la décision technologique la plus déterminante. Tant pour les projets de nouvelle construction que pour les projets de rénovation, en particulier ceux visant la certification selon la Norme du bâtiment à carbone zéro-Performance, la transition des systèmes de chauffage à combustibles fossiles vers des solutions électriques (le plus souvent des thermopompes et des systèmes de récupération de chaleur) a été systématiquement identifiée comme le principal moteur technique de la décarbonisation, mais aussi comme la source la plus importante de coûts en capital et de complexité. Bien que l'électrification se soit avérée rentable dans certaines catégories d'actifs et sous certains climats, les personnes interrogées ont souligné que les immeubles de bureaux existants sont souvent confrontés à des facteurs contraignants liés à la capacité électrique, à la modernisation des infrastructures et aux perturbations pour les locataires, ce qui rend l'électrification complète plus difficile dans le contexte de la rénovation.

Les décisions en matière d'électrification peuvent également entraîner des répercussions sur le carbone intrinsèque, en plus de leur impact opérationnel. Pour les nouvelles constructions, le choix des systèmes structurels et mécaniques influe sur le carbone intrinsèque initial, ce qui suggère que les décisions de conception visant la décarbonisation opérationnelle déterminent également l'empreinte carbone totale d'un immeuble tout au long de son cycle de vie. Dans le contexte de la rénovation, le remplacement de systèmes mécaniques fonctionnels par des solutions électrifiées entraîne un coût lié au carbone intrinsèque que les répondants ont reconnu, mais qu'ils n'ont pas quantifié de manière systématique. La recherche a également indiqué que la valeur de ces investissements, qu'il s'agisse d'économies d'exploitation, de réduction du carbone intrinsèque ou de valorisation des actifs, semble dépendre d'un transfert efficace des actifs des équipes de développement vers les exploitants des bâtiments. Les répondants ont souligné que des systèmes électrifiés bien conçus peuvent afficher un rendement inférieur aux attentes si les exploitants ne sont pas impliqués dès le début, s'ils ne reçoivent pas de formation sur les nouveaux systèmes et s'ils ne bénéficient pas d'un soutien adéquat pour la mise en service et l'optimisation des contrôles, ce qui suggère que le choix de la technologie, le carbone intrinsèque et le rendement opérationnel sont étroitement liés, les décisions prises pendant la conception et la construction ayant des répercussions tout au long de la durée de vie opérationnelle du bâtiment.

L'adaptation des technologies climatiques a été maintes fois identifiée comme un facteur de réussite essentiel. Les répondants ont noté que les thermopompes à air offrent un rendement particulièrement élevé dans les climats plus doux, comme sur la côte de la Colombie-Britannique, tandis que les projets dans les régions plus froides peuvent nécessiter des systèmes d'appoint ou des technologies de recharge qui augmentent les coûts. Cela renforce l'importance d'adapter les choix technologiques aux conditions climatiques locales plutôt que d'appliquer des solutions uniformes à l'ensemble des portefeuilles.

Gestion des bâtiments assistée par l'IA : promesses et défis

L'optimisation numérique et les systèmes de gestion des bâtiments basés sur l'IA gagnent du terrain, mais leur impact reste progressif. Les témoignages recueillis lors des entrevues suggèrent que les systèmes basés sur l'IA peuvent générer des économies d'énergie annuelles supplémentaires de l'ordre de 10 à 15 pour cent, principalement grâce à une meilleure planification, à l'optimisation des valeurs de consigne et à la coordination des systèmes. Toutefois, ces économies sont cumulatives plutôt que transformatrices et dépendent de la présence d'un système d'automatisation des bâtiments fonctionnant bien et d'équipes d'exploitation engagées. Les répondants ont qualifié cette technologie de prometteuse, mais encore en phase de maturation, son déploiement à grande échelle étant freiné par des défis liés à la gestion du changement et par des performances inégales des fournisseurs.

Réalités de la chaîne d'approvisionnement et délais connexes

Les contraintes liées à la chaîne d'approvisionnement et les délais connexes en lien à l'équipement continuent d'affecter le déploiement des technologies. Les participants aux entrevues ont signalé des délais d'approvisionnement prolongés pour les systèmes de thermopompes et d'autres technologies d'électrification, ce qui oblige les équipes de projet à prévoir un surplus de temps dans les calendriers de conception et de construction. Ces contraintes s'appliquent tant aux projets de nouvelle construction qu'aux projets de rénovation et constituent un facteur pratique pouvant avoir une incidence importante sur les délais de livraison.

Observation déterminante

L'étude souligne qu'il n'existe pas de voie technologique unique applicable à tous les cas. La capacité électrique, les systèmes d'automatisation des bâtiments existants, la zone climatique, les exigences des locataires et l'état de préparation opérationnelle influencent tous le choix de technologies viables et rentables. À l'échelle d'un portefeuille, les stratégies uniformes sont peu susceptibles de réussir; des évaluations au niveau de chaque bâtiment et une diligence raisonnable en amont sont essentielles à un déploiement technologique efficace.

5 Avantages connexes et expérience des occupants

Qu'est-ce qui motive la décision de se faire certifier?

Au-delà des résultats financiers directs, la certification de bâtiment durable offre un ensemble d'avantages stratégiques connexes qui influencent les relations avec les locataires, le positionnement sur le marché et la prise de décision au sein de l'organisation. Dans l'ensemble de l'échantillon, ces avantages connexes, plutôt que la hausse à court terme des loyers ou de la valeur immobilière, sont apparus comme la principale raison justifiant la poursuite de la certification.

Les réponses au sondage laissent entendre que les décisions d'obtenir la certification sont principalement motivées par les engagements en matière d'ESG, les considérations en matière de réputation, la conformité à la réglementation et aux politiques, les attentes du marché et l'atténuation des risques. Il est à noter que les retombées financières, sous forme de loyers ou de valeurs foncières plus élevés, n'ont pas été citées comme une motivation principale, ce qui renforce la conclusion selon laquelle les propriétaires ne visent pas la certification dans le but d'une monétisation immédiate. La certification est plutôt considérée comme un investissement stratégique aligné sur les mandats de durabilité de l'entreprise et le positionnement à long terme des actifs.

Les entrevues ont mis en évidence le rôle de la certification en tant que signal crédible sur le marché. Bien que de nombreux immeubles puissent intégrer une conception à faibles émissions de carbone ou des améliorations opérationnelles, la certification apporte une validation par une tierce partie qui traduit les efforts internes en matière de développement durable en une valeur externe reconnaissable pour les locataires, les investisseurs et les prêteurs. En ce sens, la certification dépasse le simple statut de facteur de différenciation sur le marché pour devenir un mécanisme de transparence et de crédibilité dans un marché de plus en plus axé sur les critères ESG.

Les répondants ont également souligné la nature multidimensionnelle de la décision de certification. Les propriétaires évaluent simultanément la performance environnementale, les coûts d'exploitation, la perception du marché et les aspects économiques du projet, plutôt que de chercher à optimiser un seul résultat. Cela reflète une approche pragmatique dans laquelle la certification est évaluée au regard d'autres priorités d'investissement concurrentes au sein des portefeuilles.

Parallèlement, les entrevues ont mis en évidence les limites d'une ambition à l'échelle du portefeuille. Bien que les objectifs de consommation nette zéro des entreprises soient de plus en plus courants, les répondants ont souligné que tous les immeubles ne se prêtent pas de la même manière à la certification, et que les réalités financières, techniques et opérationnelles propres à chaque immeuble limitent souvent ce qui est réalisable dans la pratique. Cette tension entre les objectifs ESG ambitieux et la faisabilité propre à chaque actif demeure une caractéristique déterminante de la prise de décision en matière de certification dans le secteur des bureaux.

Expérience des locataires et demande du marché

L'expérience des locataires est apparue comme un avantage connexe significatif de la certification, mais pas encore comme une source constante d'augmentation des loyers sur le marché canadien des bureaux. Les résultats de l'enquête et des entrevues suggèrent que les immeubles certifiés apportent des améliorations tangibles au confort des occupants, notamment en matière de qualité de l'air intérieur, de stabilité de la température et de performance globale de l'immeuble, ce qui favorise la satisfaction et l'engagement des locataires.

Les critères de durabilité sont de plus en plus intégrés aux processus décisionnels des locataires. Les répondants ont noté que les certifications de bâtiment durable figurent désormais systématiquement dans les formulaires de demande des locataires et les discussions de location, en particulier chez les grandes entreprises locataires.

Pour les immeubles de bureaux de catégorie A situés dans les principaux marchés canadiens, la certification LEED est largement considérée comme une attente de base plutôt que comme un facteur de différenciation, ce qui indique que l'absence de certification peut constituer un désavantage concurrentiel.

Cependant, la demande des locataires varie selon le type de certification. Alors que la certification LEED est largement attendue, la certification selon la norme BCZ n'est pas encore devenue une exigence fondamentale des locataires dans le secteur privé et est plus souvent considérée comme un « atout supplémentaire ». Le gouvernement fédéral constitue une exception notable : il exige que les locaux à bureaux loués respectent les normes de consommation énergétique nette zéro d'ici 2030, une exigence qui pourrait influencer de manière significative la demande d'espaces certifiés selon les normes BCZ sur les marchés où la présence de locataires fédéraux est importante.

Malgré l'intérêt croissant des locataires pour la durabilité, les répondants ont souligné que les conditions actuelles du marché limitent la monétisation. Les taux d'inoccupation élevés et les conditions de location assorties de nombreuses concessions ont limité la capacité des propriétaires à traduire la certification en loyers plus élevés. Dans ce contexte, la certification semble favoriser l'engagement des locataires, la compétitivité en matière de location et les résultats en matière d'occupation plutôt que des primes de loyer directes.

Résumé des avantages connexes

Dans l'ensemble de l'échantillon, la certification de bâtiment durable a été systématiquement associée à un ensemble d'avantages connexes stratégiques qui vont au-delà des retours financiers directs. Bien que ces avantages soient difficiles à quantifier individuellement, ils contribuent collectivement au positionnement des actifs, aux relations avec les locataires et à la résilience à long terme.

Amélioration du confort des locataires et de la qualité de l'environnement intérieur	Les répondants ont signalé des améliorations tangibles de la qualité de l'air, du confort thermique et de la performance globale du bâtiment, ce qui favorise la satisfaction et le bien-être des locataires.
Amélioration du positionnement ESG et de la valeur de la réputation	La certification apporte une validation par une tierce partie qui soutient les engagements des entreprises en matière de développement durable, la communication à l'intention des investisseurs et la crédibilité externe.
Un engagement accru des locataires	Les immeubles certifiés constituent une plateforme de dialogue sur les questions de développement durable avec les locataires, ce qui renforce les relations entre les propriétaires et les locataires.
Avantages perçus dans les relations avec les investisseurs	Certains répondants ont noté un meilleur positionnement lors des discussions avec les institutions financières, bien que les répercussions sur les taux d'intérêt n'aient pas été quantifiées.
Risques réglementaires et politiques	La certification permet aux actifs de mieux gérer leur exposition au resserrement des règlements municipaux sur les émissions de carbone et aux nouvelles normes de performance des bâtiments.
Perception du marché et concurrence	La certification favorise une perception positive du marché et peut améliorer les discussions en matière de location et avec les investisseurs, en particulier pour les actifs de grande qualité.
Avantages pour la collectivité et acceptabilité sociale	Les répondants ont souligné des avantages sociaux plus larges et liés au bien-être des occupants, renforçant ainsi le rôle de la certification dans l'engagement communautaire et auprès des parties prenantes.
Résilience à long terme des actifs	Les investissements dans des systèmes efficaces et la réduction de l'exposition aux émissions de carbone placent les immeubles certifiés dans une position plus favorable sur des périodes de détention plus longues.

Observation déterminante

La recherche suggère que la certification LEED pour les immeubles de bureaux de catégorie A sur les principaux marchés canadiens est en train de passer du statut de facteur de différenciation à celui d'exigence de base. L'absence de toute certification LEED est de plus en plus perçue comme un signal négatif par les grands locataires. Les bureaux certifiés selon la norme BCZ restent un objectif ambitieux pour la plupart des locataires, mais ils sont soutenus dans le cadre de la Stratégie pour un gouvernement vert (SGV) en tant que mécanisme permettant d'atteindre les objectifs de consommation nette zéro dans les espaces loués appartenant à des propriétaires privés, ce qui crée un catalyseur potentiel de la demande pour les espaces certifiés selon la norme BCZ.

6 Pérennité et résilience

Le cadre réglementaire et politique régissant la performance carbone des bâtiments au Canada se resserre rapidement et de manière inégale, ce qui entraîne des répercussions majeures sur la stratégie relative aux actifs de bureaux. Vancouver est actuellement en tête avec les exigences les plus ambitieuses, tandis que Toronto et Montréal suivent de près. Les répondants ont systématiquement souligné que l'élargissement de la réglementation et des politiques dans les grands marchés urbains n'est plus une hypothèse, mais une certitude à court terme.

Cette trajectoire réglementaire et politique sous-tend la logique financière justifiant une action précoce. La certification aujourd'hui permet aux immeubles de se positionner en avance sur les futures exigences de conformité, réduisant ainsi l'exposition aux pénalités liées aux émissions de carbone, à l'urgence des rénovations et au risque d'actifs condamnés. Les témoignages recueillis lors des entrevues suggèrent que l'investissement proactif est de plus en plus considéré comme une stratégie de réduction des coûts à moyen et à long terme, plutôt que comme une mise à niveau discrétionnaire en matière de durabilité.

Stratégies de pérennisation en pratique

Les stratégies de pérennisation observées dans l'échantillon reflètent une évolution vers une conception prospective et une planification à l'échelle du portefeuille. Celles-ci comprennent la conception de nouveaux actifs selon les normes de consommation nette zéro dès le départ, la mise en œuvre d'un séquençement structuré de la décarbonisation à l'échelle des portefeuilles, et l'intégration d'une conception zéro carbone avant la construction ou les travaux de rénovation majeure. Une intégration précoce permet aux objectifs de performance carbone de guider les décisions de conception plutôt que d'être ajoutés a posteriori, ce qui améliore à la fois la faisabilité et la maîtrise des coûts.

Considérations relatives à la cession et à la vente

La certification joue également un rôle dans la cession d'actifs et la stratégie de détention à long terme. Bien que les pratiques d'évaluation actuelles ne récompensent pas systématiquement la certification, les répondants ont souligné que les acheteurs ayant des périodes de détention plus longues évaluent de plus en plus les actifs sous l'angle de la durabilité et des risques réglementaires ou politiques. Cela crée un décalage temporel : le coût en capital est assumé par le propriétaire actuel, tandis qu'une grande partie de la valeur pourrait être réalisée par un futur acheteur. Néanmoins, les personnes interrogées s'entendent pour dire que la différenciation sur le marché devrait s'accroître avec le temps, les actifs non certifiés étant exposés à des risques croissants de liquidité et d'obsolescence.

Observation déterminante

La recherche met en évidence une accélération de la trajectoire réglementaire et politique dans les plus grandes municipalités du Canada. Vancouver est en tête avec les exigences les plus avancées en matière de performance carbone des bâtiments, et Toronto suit de près. Au niveau provincial, le gouvernement du Québec met en œuvre un programme provincial de divulgation de l'information énergétique pour tous les bâtiments, marquant ainsi le passage d'une réglementation strictement municipale à des cadres provinciaux plus larges. Pour les propriétaires d'immeubles sur ces marchés, la question n'est plus de savoir si la réglementation aura une incidence sur leurs actifs, mais plutôt quand. Une certification précoce permet de positionner les actifs du bon côté de cette trajectoire.

7 Défis et leçons retenues

L'importance d'une collaboration précoce et interfonctionnelle

La recherche met en lumière plusieurs défis récurrents qui influent sur la faisabilité, le coût et l'efficacité de la certification de bâtiment durable dans le secteur des bureaux. Bien que ces défis varient selon les bâtiments et les contextes, un petit nombre d'enseignements transversaux se sont dégagés de manière constante à travers les sondages et les entretiens.

Une collaboration interfonctionnelle précoce est essentielle à la réussite. Les projets dans lesquels la gestion immobilière, la gestion d'actifs, les équipes de conception et les spécialistes en développement durable ont été impliqués dès le début ont mieux réussi à cerner les possibilités d'économies, l'admissibilité aux mesures incitatives et les contraintes techniques. À l'inverse, la prise de décision en vase clos a été associée à des inefficacités, à des occasions manquées et à des modifications de conception qui auraient pu être évitées. Une implication précoce améliore également la capacité d'aligner les parcours de certification sur la rentabilité du projet avant que des engagements majeurs en matière de conception ou d'investissement ne soient pris.

Concilier les objectifs environnementaux et les réalités opérationnelles

Les décisions en matière de certification exigent de trouver un équilibre entre l'ambition environnementale et les réalités opérationnelles et financières. Les répondants ont exprimé une certaine mise en garde contre le fait de considérer la certification comme une fin en soi. Dans certains cas, l'affectation de capitaux à des mesures ciblées d'efficacité énergétique ou d'électrification peut apporter des avantages opérationnels significatifs. Cela recadre la décision, qui passe de : « Faut-il certifier? » à : « Comment déployer au mieux les capitaux pour améliorer la performance? », en reconnaissant que la certification est l'une des nombreuses voies viables pour réduire les émissions et les coûts d'exploitation.

La complexité de la rénovation majeure

Les projets de rénovation majeure sont intrinsèquement complexes et propres à chaque immeuble. Dans les immeubles de bureaux existants, les rénovations visant la décarbonisation impliquent souvent le remplacement complet des systèmes mécaniques, la modernisation des installations électriques et la reconfiguration des systèmes, plutôt que de simples changements progressifs d'équipement. La plupart des propriétaires qui visent la certification BCZ-Performance entreprennent d'importantes améliorations physiques parallèlement à des améliorations opérationnelles afin de réduire leur dépendance à l'égard des crédits de carbone, bien que le processus de certification lui-même ne prescrive pas d'interventions physiques spécifiques. Une planification efficace de la transition comprenant un séquençage par étapes de la décarbonisation, une évaluation de faisabilité préalable et une coordination avec les activités courantes est essentielle pour gérer cette complexité. Ces projets exigent un travail de conception préalable considérable, une coordination minutieuse entre les disciplines et la prise en compte des locataires et des contraintes opérationnelles. La variabilité de la capacité électrique, des infrastructures existantes, des horaires des locataires et des délais de livraison des équipements complique encore davantage la réalisation et souligne la nécessité d'une évaluation préalable approfondie.

Conseils à l'intention des propriétaires, des décideurs et des prêteurs

On a demandé aux répondants au sondage et aux personnes interrogées quels conseils ils donneraient à d'autres propriétaires et promoteurs qui envisagent d'obtenir une certification de construction écologique. Les thèmes suivants sont ressortis.

À l'intention des propriétaires et des promoteurs :

- **Adapter la technologie au climat** : choisir des technologies adaptées à la zone climatique du bâtiment pour une efficacité et une rentabilité maximales.
- **Entamer la collaboration dès le début** : impliquer toutes les disciplines concernées — gestion immobilière, gestion d'actifs, ingénieurs en mécanique et en électricité, ainsi que des consultants en développement durable.
- **Prévoir des délais supplémentaires pour tout ce qui touche aux chaînes d'approvisionnement** : les délais sont particulièrement importants lorsqu'il est question de systèmes de thermopompe et d'autres technologies émergentes.
- **Être prêt à dépenser le capital stratégiquement** : la certification exige un engagement financier en début de parcours. Cependant, c'est précisément en considérant ce coût comme un investissement stratégique dans les actifs plutôt que comme une pénalité que l'on peut bénéficier d'un financement préférentiel, d'économies d'exploitation et d'une résilience à long terme.
- **Considérer l'analyse de rentabilité en fonction du cycle de vie et non seulement comme un coût initial** : il faut tenir compte de la prévention du risque découlant de la réglementation et des prix potentiels du carbone à l'avenir.

À l'intention des décideurs :

- **Simplifier et regrouper les programmes incitatifs** : les propriétaires d'immeubles signalent qu'ils ont de la difficulté à s'y retrouver dans le paysage fragmenté des programmes municipaux, des services publics, provinciaux et fédéraux.
- **Assurer la stabilité des mesures incitatives** : les changements fréquents apportés aux modalités et aux critères d'admissibilité des programmes sapent la confiance des propriétaires et nuisent à leur planification.
- **Remédier aux disparités géographiques dans l'accès aux mesures incitatives** : les répondants ont signalé un soutien nettement plus important en Colombie-Britannique qu'en Ontario ou en Alberta.
- **Tenir compte du déficit de financement en phase de conception** : les programmes comme l'IARM, qui financent les travaux de conception préalables à la construction, sont très appréciés, mais ont une portée limitée.

À l'intention des prêteurs et des investisseurs :

- **Reconnaître la valeur de la certification en matière d'atténuation des risques** : même en l'absence d'une plus-value directe, les actifs certifiés présentent moins de risques sur le plan réglementaire et d'obsolescence.
- **Développer des produits de financement verts** : le marché a besoin de produits de financement adaptés à l'échelle et à la structure des investissements immobiliers commerciaux canadiens, les produits actuels sont perçus comme inaccessibles ou mal adaptés.
- **Tenir compte des rabais liés à l'environnement** : le concept émergent de « primes brunes », selon lequel les actifs non certifiés se heurtent à une résistance croissante du marché, peut coexister avec le cadre traditionnel de la « prime verte ».

Observation déterminante

Un répondant au sondage (projet no 7) a bien saisi la dimension ambitieuse de ce travail dans ses commentaires finaux : « Nous avons les connaissances nécessaires pour réaliser des projets au plus haut niveau de certification, mais nous avons aussi besoin du bon client. » Cette observation résume une conclusion centrale de la recherche : la capacité technique de certification existe sur le marché canadien; ce qu'il faut, c'est harmoniser les incitatifs financiers, les cadres réglementaires et la demande du marché pour la mettre à profit à grande échelle.

8

Constats exploitables pour les propriétaires, les investisseurs et les décideurs

Premier constat

Mobiliser dès le début des équipes interfonctionnelles et établir des échéanciers de projet adéquats

Une collaboration interfonctionnelle précoce s'est imposée comme le facteur de réussite le plus important pour l'exploitation d'immeubles de bureaux certifiés. Réunir dès le départ les équipes de gestion d'actifs, de gestion immobilière, de conception, d'exploitation et les spécialistes du développement durable améliore la coordination, réduit les retouches et fait émerger des informations pouvant avoir une incidence significative sur la faisabilité du projet — notamment l'admissibilité aux incitatifs, les contraintes technologiques et les parcours de certification.

Les échéanciers des projets doivent également tenir compte des réalités liées aux technologies émergentes. Les mesures d'électrification, en particulier les systèmes de thermopompes, sont assujetties à des délais d'approvisionnement plus longs et à des exigences de coordination plus importantes que les remplacements de systèmes mécaniques conventionnels. Lancer la conception en vue de la certification dès le début, y compris avant la construction ou les travaux de rénovation majeure, permet aux équipes d'intégrer d'emblée les cibles de performance en matière d'émissions de carbone et de réduire les risques en aval.

Chez les propriétaires qui envisagent une certification pour la première fois, cet aperçu se traduit par une recommandation pratique : investir dans la phase initiale de planification et de conception, et explorer les possibilités de soutien pour les travaux de préconception de rénovation grâce à des programmes comme l'IARM. Une constatation claire en découlera : le coût de cette phase est relativement faible par rapport au coût total du projet, et les décisions prises ont un impact énorme sur le résultat financier du projet.

Deuxième constat

Harmoniser les choix technologiques avec l'état du bâtiment, le climat et le contexte du marché

La performance financière et opérationnelle des bâtiments certifiés dépend fortement du choix de technologies adaptées au bâtiment et au climat spécifiques. Les solutions d'électrification, telles que les thermopompes à air, se sont avérées rentables dans les climats plus doux, tandis que les bâtiments existants sont souvent confrontés à des facteurs contraignants liés à la capacité électrique, à l'infrastructure et aux perturbations pour les locataires. Par conséquent, une évaluation ponctuelle de chaque bâtiment est essentielle.

La recherche souligne également l'importance d'évaluer la dynamique des coûts liés au remplacement du combustible. Dans certaines provinces, la transition des systèmes au gaz vers des systèmes électriques peut augmenter les coûts d'exploitation tout en réduisant les émissions de carbone. Les propriétaires devraient modéliser le coût du cycle de vie de l'électrification, y compris les prévisions relatives à la tarification du carbone et à l'évolution des tarifs des services publics, plutôt que de se fier à des comparaisons des coûts d'exploitation de l'année en cours.

Troisième constat

Envisager la certification comme un moyen d'atténuer les risques et d'assurer la pérennité, et non pas uniquement comme une dépense

Bien que les primes de loyer directes et les hausses de valeur liées à la certification ne se soient pas encore concrétisées, l'analyse de rentabilité repose de plus en plus sur des considérations stratégiques à long terme :

1. Atténuation des risques réglementaires : les grandes municipalités mettent en place des normes de performance des bâtiments. Les bâtiments certifiés sont d'emblée conformes. Un investissement reporté suivi d'une mise en conformité réactive risque de s'avérer plus coûteux.
2. Demande des locataires : les locataires institutionnels exigent de plus en plus des certifications en matière de durabilité. La certification LEED est en passe de devenir un critère incontournable pour les bureaux de catégorie A.
3. Résilience à long terme des actifs : l'émergence de la « prime brune », phénomène selon lequel les actifs non certifiés se heurtent à une résistance croissante du marché, suggère que le coût de l'inaction pourrait dépasser celui de la certification.
4. Élargissement du bassin d'acheteurs : la certification garantit que les immeubles ne seront pas écartés par les acheteurs institutionnels soumis à des mandats ESG, ce qui élargit le bassin d'acheteurs potentiels et réduit le risque de cession. .

Pour les propriétaires qui songent à la certification, la question n'est plus : « Vais-je profiter d'une prime dès lors? », mais plutôt : « Quels coûts découleront du fait de ne pas être certifié dans trois, cinq ou dix ans? »

Quatrième constat

Simplifier et stabiliser le paysage des incitatifs pour les rénovations de bureaux

Les recherches primaires ont montré que le cadre des mesures incitatives en faveur de la décarbonisation des immeubles de bureaux est fragmenté, incohérent d'une région à l'autre et difficile à appréhender. Les programmes axés sur la phase de conception, comme l'IARM, se sont révélés précieux pour soutenir les voies de décarbonisation, mais ne peuvent financer la mise en œuvre, ce qui crée un fossé entre la planification et l'action. Les décideurs pourraient envisager de regrouper l'information sur les mesures incitatives, de prolonger les délais d'admissibilité aux programmes et de veiller à ce que les sources de financement de la phase de conception soient reliées au soutien financier de la phase de mise en œuvre, en particulier pour les rénovations majeures dont la rentabilité dépend d'un financement externe.

Cinquième constat

Encourager des pratiques d'évaluation qui reflètent la performance en matière de durabilité

D'après les résultats de la recherche, les pratiques actuelles d'évaluation des immeubles commerciaux au Canada semblent principalement axées sur le loyer par pied carré selon l'approche du revenu, les répondants indiquant que les caractéristiques de durabilité ne sont pas prises en compte de manière significative dans les évaluations. Cela suggère que les investissements verts pourraient être systématiquement sous-évalués dans les évaluations officielles, même lorsqu'ils procurent des avantages mesurables en matière d'exploitation et d'atténuation des risques. Les marchés européens, où des liens réglementaires entre la certification et l'accès au marché commencent à se dessiner, offrent des exemples précurseurs de la manière dont les pratiques d'évaluation peuvent évoluer. Les décideurs pourraient envisager d'encourager l'intégration d'indicateurs de durabilité dans les normes d'évaluation commerciale afin de contribuer à combler cette lacune.

Annexe : Limites

Limite	Description
Taille de l'échantillon	Huit sondages et trois entrevues fournissent des informations qualitatives et indicatives pertinentes, mais qui ne sont pas statistiquement représentatives. Les résultats doivent être interprétés à titre indicatif. Pour aller plus loin, le CBDCA a l'intention d'élargir la base de données probantes en 2027 en menant une analyse sectorielle plus approfondie afin de progresser vers une recherche plus exhaustive.
Données autodéclarées	Aucune vérification indépendante n'a été effectuée. Les estimations peuvent être sujettes à un biais de mémoire ou à des registres incomplets.
Exhaustivité des données	Plusieurs répondants ont laissé des champs clés vides pour des indicateurs essentiels. La nature même des données manquantes constitue en soi un résultat : de nombreux propriétaires ne suivent pas systématiquement les indicateurs financiers nécessaires à l'élaboration d'une analyse de rentabilité quantitative.
Comparabilité	Les projets varient considérablement en termes de taille, de type, de propriété, de zone climatique et de niveau de certification. Les chiffres relatifs à l'énergie sont présentés dans différentes unités et ne peuvent pas toujours être comparés directement.
Concentration géographique	Quatre des huit projets se situent en Colombie-Britannique. Les résultats ne reflètent peut-être pas entièrement la situation dans toutes les autres provinces.
Méthodologie d'évaluation	Les caractéristiques des bâtiments durables ne sont pas encore systématiquement prises en compte dans les méthodes d'évaluation canadiennes.
Contexte temporel	Les données recueillies au début de 2026 constituent un aperçu ponctuel. Les conditions du marché, la réglementation et les coûts technologiques sont susceptibles de changer.
Anonymisation	Les identifiants codés limitent le niveau de détail des études de cas.
Dynamique des coûts liés au remplacement du combustible	L'analyse de rentabilité de l'électrification dépend des tarifs d'électricité locaux, de la tarification du carbone et des trajectoires énergétiques futures, des variables qui ne sont pas prises en compte dans cette étude.
Mesure normalisée du rendement	Les résultats soulignent la nécessité plus générale d'une mesure et d'une déclaration de rendement normalisées dans le secteur institutionnel. Un suivi cohérent des données sur l'énergie, l'eau et les coûts d'exploitation, soutenu par du personnel dédié et une infrastructure de comptage secondaire, renforcerait la base de données factuelles pour les futures analyses de rentabilité et permettrait une évaluation comparative plus solide entre les bâtiments certifiés.



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