

BOMA Québec

Vers un parc immobilier zéro émission dès 2040

Mémoire présenté par BOMA Québec dans le cadre de la consultation publique de la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs de la Ville de Montréal.



BOMA Québec est le plus important regroupement de propriétaires et de gestionnaires d'immeubles commerciaux de la province. Il rassemble des professionnels passionnés, visionnaires et engagés à bâtir l'expérience immobilière de demain.

boma-quebec.org

 **BOMA
QUÉBEC**
La référence en gestion immobilière

Table des matières

À PROPOS DE BOMA QUÉBEC	3
1. CONTEXTE ACTUEL	4
2. DÉFIS DE DÉCARBONATION DES PROPRIÉTAIRES ET GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES COMMERCIAUX	4
2.1. Ralentissement des investissements en capital	4
2.2. Rareté de la main-d'œuvre qualifiée	4
2.3. Cote GES des bâtiments	5
2.4. Normes de confort et exigence des baux	6
2.5. Bâtiment chauffé par ECCU (anciennement CCUM)	6
2.6. Disponibilité et coût énergétique	6
2.7. Échéancier	7
3. EN RÉSUMÉ	7
4. PISTES DE SOLUTIONS	9
4.1. L'aspect social et de communication	9
4.2. L'information est la clé	9
4.3. Autres pistes	9
REMERCIEMENTS, LIENS ET CONTACT	11

À propos de BOMA Québec

BOMA Québec est le plus important regroupement de propriétaires et de gestionnaires d'immeubles commerciaux. Ses membres détiennent et gèrent plus de 85% des immeubles commerciaux de classe A au Québec. Leader dans le domaine depuis sa fondation en 1927, BOMA Québec a développé un créneau d'excellence dans la gestion immobilière ayant notamment pour but d'accroître la valeur de l'actif immobilier.

Depuis toujours, l'Association favorise activement l'adoption de principes de gestion efficiente et responsable des immeubles, en étroite collaboration avec différents partenaires du milieu. Le concours des Prix BOMA, qui reconnaît l'excellence en gestion immobilière, le programme BOMA BEST®, dont le critère central est la gestion de l'énergie, ainsi que le Défi énergie en immobilier sont trois exemples probants de ce leadership.

BOMA Québec est aujourd'hui LA référence en matière de valorisation de l'actif immobilier au Québec.

Notre mission ?

Améliorer les connaissances, les méthodes, les outils et les pratiques de gestion de manière à accroître la valeur de l'actif immobilier de façon responsable et pérenne.

Un peu d'histoire

L'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles de Montréal – aujourd'hui BOMA Québec – a vu le jour en 1927. L'organisation regroupe quelque 350 membres qui gèrent au-delà de 50 millions de pieds carrés et représentent le plus important placement immobilier à fins commerciales. BOMA Québec est l'une des 10 sociétés locales de BOMA Canada, qui compte parmi les 109 sociétés BOMA membres ou affiliées à BOMA International, qui est fut fondée en 1907. En Amérique du Nord, les sociétés BOMA représentent environ 15 000 membres responsables d'environ 5 milliards de pieds carrés.

Aujourd'hui, BOMA Internationale regroupe 84 associations américaines, 10 associations canadiennes et 9 associations d'outre-mer (Australie, Brésil, Corée, Finlande, Grande-Bretagne, Indonésie, Japon, Philippines et Afrique du Sud). Son siège social est situé à Washington, D.C.

1. CONTEXTE ACTUEL

L'arrivée du télétravail suite à la pandémie a entraîné une baisse drastique du taux d'occupation des immeubles de bureaux et commerciaux du centre-ville de Montréal. Selon le Guide Salarial 2022 de Randstad, la proportion de télétravail est passée de 4 à 32% au Canada et Montréal ne fait pas exception.

De plus, les propriétaires et gestionnaires doivent maintenant composer avec une hausse brutale des coûts d'emprunt avant même de ressentir le plein effet de la récession appréhendée sur l'emploi et les locataires.

Nous estimons que les effets de ces changements majeurs auront un impact majeur dans les prochaines années. Est-ce que les locataires renouvelleront leurs baux lorsque ceux-ci viendront à échéance ? Il y a présentement beaucoup d'incertitude sur l'avenir des immeubles de bureaux et commerciaux.

2. LES DÉFIS DE DÉCARBONATION DES PROPRIÉTAIRES ET GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES COMMERCIAUX

Les propriétaires et gestionnaires d'édifices commerciaux doivent composer avec un nombre important de défis et de contraintes quant à la gestion quotidienne de l'énergie, le comportement des occupants et le maintien en état des édifices. Voici les principaux défis reliés aux objectifs de décarbonation que nous observons actuellement dans le secteur immobilier au Québec.

2.1. Ralentissement des investissements en capital

Les propriétaires et investisseurs hésitent présentement à injecter du nouveau capital afin de réaliser tout type de projet incluant la décarbonation étant donné l'incertitude du marché immobilier commercial des prochaines années. Présentement, la hausse des coûts de financement est plus rapide que celle des revenus locatifs, ce qui a pour effet de ralentir considérablement les investissements en capital.

2.2. Rareté de la main-d'œuvre qualifiée

S'ajoute à cette rareté du capital disponible, une difficulté de recrutement de main-d'œuvre qualifiée et d'approvisionnement en équipements et matériaux.

Dans son rapport 2022, Randstad mentionne que selon une étude de la RBC, la pandémie a retardé le départ à la retraite de nombreux travailleurs. Il est prévu que pour la période 2023 - 2028, les mises à la retraite prendront de l'ampleur. Selon Statistique Canada, au Québec, la population active de 55 ans et plus comptait 1 983 000 travailleurs au 9 février 2022. De ce nombre, 183 000 ont plus de 65 ans et 332 000 entre 60 ans et 64 ans. Dans les cinq prochaines années, c'est donc 26% de cette main-d'œuvre qui ne sera plus active. Une personne sur quatre possédant une grande expérience aura quitté le marché du travail.

Nous voulons souligner que la pénurie de main-d'œuvre affectant les objectifs de décarbonation ne touchera pas uniquement la main-d'œuvre spécialisée, mais l'ensemble des compétences. Les techniciens, ingénieurs, dessinateurs, acheteurs, chargés de projets,

chefs de projets, gestionnaires immobiliers, spécialistes en santé et sécurité, mécaniciens de machines fixes, feront tous partie des professions et des métiers en forte demande.

2.3. Cote GES des bâtiments

BOMA préconiserait une approche plus participative que coercitive. Un peu comme les certifications environnementales BOMA BEST®, LEED® ou WELL™, qui ne sont pas obligatoires, mais qui néanmoins sont maintenant exigées par les locataires. L'affichage des cotes est également à déconseiller, car elle entraînerait un jugement rapide sans interprétation selon le type de bâtiment. Chaque immeuble a sa particularité et on peut difficilement standardiser le parc immobilier montréalais.

Si nous sommes en accord avec la divulgation obligatoire, la méthode choisie pour la cote Energy Star ne reflète pas la réalité. Des orientations ont été développées en continu par le groupe technique de BOMA. Les initiatives comme le Défi énergie en immobilier comptent parmi les exemples d'outils de visibilité et d'implication à la disposition des gestionnaires immobiliers.

Un récent calcul Energy Star réalisé conjointement par les firmes AI Outcome et Energère a révélé les points suivants :

- Une déviance négative sévère de la cote est accordée à tout transfert vers l'énergie électrique. Cela est dû à la normalisation des situations de production d'électricité par des moyens combustibles ailleurs en Amérique du Nord.
- L'occupation de l'immeuble affecte la cote, ce qui nous ramène aux problèmes énoncés relativement au télétravail.
- Dans ces données, la décarbonation ne se mesure qu'avec les factures d'énergie.
- Les particularités de chaque immeuble s'appliquent mal à des standardisations. Si la cote peut servir d'indice général, son affichage risque d'entraîner un jugement rapide, sans interprétation et sans connaissance spécifique de la réalité de l'immeuble.
- Pour établir des étalons de mesure et de comparaison, nous sommes disposés à travailler de concert avec la Ville de Montréal afin d'assurer l'équité d'une cotation. Pour éviter tout préjudice, elle devrait minimalement tenir compte d'éléments comme :
 - Les profils de consommation et les conditions météorologiques.
 - Les caractéristiques d'occupation.
 - L'usage de l'ensemble ou d'une partie des lieux.
 - Les particularités des installations techniques.
 - Les sources d'énergie en présence.
 - Les caractéristiques du type d'opération et de vocation de l'immeuble.
 - L'arrimage avec les données fournies pour la taxation.

2.4. Normes de confort et exigence des baux

Les exigences traditionnellement incluses dans les baux ainsi que la fiscalité s’y rattachant doivent être prises en considération dans les études liées à ce marché particulier. Les exigences de confort devront être modifiées, et toute réglementation devra s’appliquer non seulement aux propriétaires, mais aussi aux consommateurs d’énergie de fin de ligne, comme les locataires.

De plus, depuis la pandémie, de nouvelles recommandations de l’ASHRAE sont suggérées afin d’éliminer les contaminants et d’améliorer la qualité de l’air :

- Taux d’humidité : des recommandations d’usage ont été formulées à la suite de la pandémie. Des solutions techniques ou réglementaires doivent être étudiées pour prendre en considération les impacts sur la consommation d’énergie.
- Air frais : outre la filtration, les solutions palliatives sont encore imparfaites et non démontrées. UV-C, distribution laminaire, détection rapide de contaminants, rien ne remplace pour l’instant les recommandations d’apport d’air frais supplémentaire. Tout comparatif de performance énergétique doit tenir compte de l’avant et de l’après pandémie.

2.5. Bâtiment chauffé par ECCU (anciennement CCUM)

Énergir chaleur et climatisations urbaines (Énergir CCU) est une entité d’Énergir qui chauffe et climatise à distance par réseau caloporteur environ 1 800 000 m² d’immeubles au centre-ville de Montréal. La principale source d’énergie de la centrale de vapeur est le gaz naturel et la climatisation en boucle ouverte utilise le fleuve comme source calorifique de rejet.

Les immeubles utilisant la solution Énergir CCU n’ont aucun contrôle sur la planification de décarbonation de cette centrale. Une vision stratégique serait à prévoir pour travailler sur les besoins des clients en visant la sobriété et l’efficacité et compléter par l’utilisation du GNR.

2.6. Disponibilité et coût énergétique

Selon son plan stratégique 2022-2026, la disponibilité de la capacité de production d’électricité d’Hydro-Québec marquera un tournant en 2027. La société d’État prévoit déjà que de nouvelles sources d’approvisionnement seront alors nécessaires.

Considérant les enjeux de production énergétique du Québec, de même que ceux à l’échelle nationale et internationale, la fluctuation des coûts énergétiques à l’usager est un obstacle majeur de planification de décarbonation de l’immobilier. La décarbonation des immeubles se travaille au cas par cas. Tous les scénarios sont analysés sur la base de critères de résultats, mais aussi, dans la même mesure, selon des critères financiers où le coût de l’énergie est la première variable conduisant à une accélération ou décélération.

L’objectif premier, préalable, mais non opposé à la décarbonation simple, est la réalisation immédiate de projets d’efficacité énergétique à rendement sur investissement acceptable, et le maintien de la culture de recherche en continu de solutions à haut rendement en

efficacité énergétique. Le principe prôné est que tout joule d'énergie épargné réduira le fardeau de conversion ultérieur d'une énergie polluante vers une énergie verte.

À cet effort de récupération des gigajoules consommés doit s'ajouter la mise en disponibilité de la puissance et de l'énergie requises pour convertir des lots importants d'énergie gazière non renouvelable.

Lors de la présentation publique du document de consultation le 17 novembre 2022, il fut mention de l'apport indéniable des thermopompes comme approche technologique d'intérêt. Si l'on ajoute à cela des investissements dans les approches de réseaux électriques, d'accumulateurs mobiles (automobile) et fixes (infrastructures) ainsi que l'exploration des meilleurs sites d'installation de boucles calorifiques, nous avons ici un début de plan stratégique technique à explorer.

2.7. Échéancier

Un échéancier réaliste doit être étudié en fonction des divers objectifs gouvernementaux, tous paliers confondus. Une certaine cohérence doit se dessiner entre les objectifs à atteindre selon les différentes entités.

Nous comprenons que la Ville de Montréal désire accélérer le processus et que le plus tôt sera le mieux. Cependant, en tenant compte de la cohérence entre les objectifs provinciaux et fédéraux, de la disponibilité des subventions et de leur nature, ainsi des contraintes spécifiques au marché montréalais, nous estimons que tout cela doit s'inscrire dans une démarche cohérente, bien communiquée et bien préparée politiquement.

3. EN RÉSUMÉ

Les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles commerciaux doivent composer avec un nombre important de défis et de contraintes quant à la gestion quotidienne de l'énergie, le comportement des occupants et le maintien en bon état des édifices.

Il est important de mentionner que pour une majorité des membres de BOMA, la gestion immobilière représente un centre de profit et non un centre de coût. Par opposition, la gestion de l'énergie est un centre de coût absorbant des ressources qui pourraient autrement être dédiées aux activités primaires. En gestion immobilière, il n'est pas recommandé et encouragé d'améliorer le bilan énergétique au détriment du confort, de la qualité de l'air ou de la sécurité des occupants. Heureusement, même dans le contexte québécois, l'efficacité énergétique demeure l'un des éléments permettant d'économiser sur les coûts d'exploitation sans affecter les services aux occupants.

De plus, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux sont naturellement réfractaires à toute forme de réglementation punitive ou coercitive. Étant donné les efforts déployés et les résultats obtenus en matière d'efficacité énergétique, une telle approche de cible obligatoire pour les immeubles existants serait contre-productive, briserait le climat de saine compétition vers la performance énergétique qui anime présentement l'industrie et s'ajouterait à une liste déjà lourde de défis financiers.

Même obligatoire, l'atteinte d'une telle cible n'est pas une certitude. Elle dépend de nombreux facteurs pouvant être soit sous le contrôle des gestionnaires, soit sous l'influence d'éléments contextuels aléatoires. Des contraintes de main-d'œuvre, d'architecture, de conditions de marché, de changement de vocation ou d'opposition à des normes sanitaires sont autant d'exemples de risques et de réalités rendant tout incitatif d'encouragement plus adapté aux objectifs communs.

A contrario, une structure précise de taxes créant des incitatifs demeure un élément clef dans la simplification du discours requis au gestionnaire immobilier afin de convaincre les responsables financiers d'aller de l'avant avec des projets à PRI (Période de Retour sur l'Investissement) devant dépasser les normes habituelles. La stratégie financière est la clef de voûte de la réussite ou de l'échec de ce projet et doit faire l'objet d'une table de concertation impliquant tous les paliers de gouvernement. La cohérence est vitale pour l'atteinte des objectifs et la réussite de tout programme.

Il faut aussi tenir compte de la réalité montréalaise qui n'est pas la même que celle des collectivités rurales ni de celle de villes comme Québec, Longueuil, Laval ou Sherbrooke. La concentration immobilière de Montréal est unique au Québec et ses problèmes sont en ce moment amplifiés par sa propre taille.

Actuellement, les émissions de GES ne font généralement pas partie des outils d'évaluation des projets des immeubles commerciaux et institutionnels pour plusieurs raisons. Les certifications en gestion immobilière comme BOMA BEST® n'évaluent pas la performance globale d'un immeuble en termes de GES, mais plutôt sur l'efficacité des équipements qui les émettent afin que toutes les pratiques soient mises en place pour réduire les GES lorsque l'usage de gaz naturel est plus avantageux que l'électricité pour le chauffage et l'humidification.

Comme la certification est nationale, il ne serait pas réaliste pour celle-ci d'encourager la conversion de systèmes thermiques au gaz naturel vers l'électricité puisque cette mesure serait contre-productive en termes de GES pour la majorité des provinces canadiennes.

Toutefois, un propriétaire d'immeuble peut réaliser un audit de ses GES. Cette démarche peut permettre d'obtenir sa production de gaz à effet de serre selon des standards reconnus (GHG Protocol et ISO 14064), et certains vérificateurs comme le Bureau de normalisation du Québec peuvent évaluer le rapport de façon impartiale. Un gestionnaire d'immeuble entreprendra cette démarche pour trois raisons :

- La réduction des GES fait partie d'un plan stratégique en développement durable;
- le site désire être carboneutre ou vise une certification en ce sens; ou
- l'audit des GES fait partie d'une certification plus globale telle que STARS pour les institutions d'enseignement supérieur.

4. PISTES DE SOLUTIONS

4.1. L'aspect social et de communication

Il est important pour la ville de Montréal d'avoir un plan de communication solide et cohérent quant à ces nouveaux objectifs. Considérant les enjeux du secteur immobilier, pour les 5 prochaines années au minimum, ce plan devrait positionner l'objectif dans son contexte global. L'immobilier est fortement représenté à Montréal, mais le secteur immobilier est à l'échelle provinciale, nationale et internationale.

La cohérence des messages de tous les paliers gouvernementaux est essentielle. Ce plan de communication doit contenir les cibles à atteindre, mais aussi les moyens d'y parvenir dans un cadre réglementaire approprié et non improvisé à l'échelle locale. L'immobilier agit sur le long terme et doit planifier ses actions.

Il importe d'y mentionner les enjeux et les impacts économiques et sociaux de la mise en application, de même que les défis de la conversion vers l'électrification.

Dans certains cas, ces conversions vont engendrer des projets si complexes qu'ils généreront directement et indirectement des GES. C'est pourquoi l'usage d'un gaz naturel renouvelable couplé à la réduction de consommation est la voie à suivre.

4.2. L'information est la clé

L'implication des acteurs du milieu de l'immobilier commercial permettra une évolution de l'urbanisme en faveur de possibilités concrètes comme le partage d'énergie par boucles thermiques entre les immeubles.

Les connaissances requises afin d'étudier ces possibilités sont partagées entre la ville et les opérateurs immobiliers, et le partage d'informations est fondamental. La création d'une table de concertation permettant de tels échanges serait une solution possible.

4.3. Autres pistes

La recherche et le développement avec les universités et les écoles techniques devront inclure la participation des experts et opérateurs de bâtiments commerciaux.

Le mesurage intelligent ainsi que le développement en instrumentation de contrôles associés à une mesure directe permettraient de connaître la consommation en temps réel, le comportement des immeubles en général et de faciliter la modélisation des solutions techniques.

Une révision légale et financière du fonctionnement des baux locatifs afin d'amener non seulement les propriétaires, mais aussi les locataires à participer à ce programme serait un atout. Des firmes spécialisées comme FASKEN et Altus devraient faire partie d'un consortium d'étude avec BOMA Québec, financé par la Ville de Montréal.

La formation d'une coalition permettant de rejoindre les consultants en ingénierie, en architecture, en urbanisme, en experts légaux ainsi que les représentants des ministères et entités gouvernementales comme la main-d'œuvre, Statistiques Québec, la Régie du

bâtiment, Hydro-Québec, ainsi que BOMA Québec et le Conseil des entreprises en maintenance de bâtiments (CEMB) permettrait d'assurer une plus grande cohérence dans les objectifs.

La mesure et l'identification des performances devraient être simplifiées et tirer leur source sur la facture énergétique transmise directement par les fournisseurs d'énergie vers les autorités. Une cote ou plutôt un indicateur de performance adapté aux réalités de chaque immeuble (vocation, surfaces spécialisées, etc.) et aux objectifs de la cible devrait remplacer celle d'Energy Star. Elle doit être une indicatrice et non un outil promotionnel ou un obstacle pour le marché.

Il est important de simplifier le plus possible les objectifs et le travail du gestionnaire immobilier. Une démarche en périodes est essentielle, car l'immobilier sera dans une phase critique pour les cinq prochaines années, étant donné le changement de vocation des immeubles en cours.

Le GIEC mentionne que des solutions existent pour réduire les GES d'au moins 50% d'ici 2030. C'est le même objectif qui est prôné par Hydro-Québec dans ses présentations auprès de BOMA Québec et ses membres (réf: Symposium de Québec du 10 novembre 2022).

Parmi les solutions techniques, l'efficacité énergétique doit être priorisée et accompagnée de solutions flexibles à l'opération. Parallèlement, une planification stratégique de décarbonation incluant des actions de modernisations majeures (Deep retrofit) doit être mise en place et supportée par de l'aide financière spécifique.

La gestion des ressources énergétiques de nos grands fournisseurs est au cœur de la planification stratégique de décarbonation de l'immobilier. Le GNR est une ressource vers la décarbonation à utiliser avec une vision long terme sans gaspillage. La gestion de la pointe et des capacités électriques est aussi un vecteur stratégique de la décarbonation. L'immobilier a besoin d'orientations claires sur ces sujets avant toutes ambitions ciblées de décarbonation.

REMERCIEMENTS

Mémoire préparé par Bruno Meunier (La Corporation Immobilière Kevric inc.), Jean-François Rajotte (Ainsworth) et Mario Poirier (Défi énergie en immobilier), en collaboration avec le comité Gestion technique intégré de BOMA Québec.

LIENS

Rapport national de l'immobilier écoresponsable BOMA BEST 2021
<https://bomacanada.ca/fr/ngbr-2021/>

Site Internet de BOMA Québec
<https://secure.bomaquebec.org/index.php>

Site Internet de BOMA Canada
<http://www.bomacanada.ca/>

Contact : Linda Carbone
Directrice générale
BOMA Québec
lcarbone@boma-quebec.org
514 282-3826, poste 2012

1200, McGill College, bureau 1500
Boîte Postale 51
Montréal, Québec, H3B 4G7