



Canada
Green
Building
Council

Conseil du
Bâtiment
Duriable du
Canada

DIVULGATION COMPLÈTE

A large white magnifying glass icon is positioned to the right of the word 'COMPLÈTE'. The handle of the magnifying glass points towards the bottom right of the page, while the lens is centered over the letter 'T'.

LE LEADERSHIP CLIMATIQUE DE
L'IMMOBILIER EN ACTION



Tous droits réservés © Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA), 2022. 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.

ISBN: 978-1-7781454-6-9

Les analyses et points de vue figurant dans ce document sont ceux du ou des auteurs et ils ne reflètent pas nécessairement ceux du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) ou de ses affiliés (y compris les supporters, les bailleurs de fonds, les membres et les autres participants). Ni le CBDCA ni ses sociétés affiliées n'appuient ou ne garantissent quelque partie ou aspect de ce document. Le CBDCA et ses sociétés affiliées ne sont pas responsables (directement ou indirectement) et n'acceptent aucune responsabilité juridique à l'égard de quelque question pouvant être liée au fait de s'être fié au document, y compris toute conséquence découlant de l'utilisation ou de l'application du contenu du document.

REMERCIEMENTS

Le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) remercie les partenaires de l'équipe du programme, les commanditaires et les participants du Défi Divulgation pour leurs contributions à la préparation du présent rapport.

ÉQUIPES DU PROGRAMME



Canada
Green
Building
Council

Conseil du
Bâtiment
Durable du
Canada

Le Conseil du bâtiment durable du Canada soutient les efforts du secteur du bâtiment pour transformer les communautés canadiennes avec des bâtiments qui sont meilleurs pour les gens et la planète. Nous croyons que les bâtiments durables sont un outil puissant pour améliorer la santé des gens, renforcer la résilience des collectivités et réduire les émissions de carbone qui causent le réchauffement de la planète. Le CBDCA donne au secteur du bâtiment l'accès à des études de marché, à des systèmes de certification de pointe en matière de durabilité, à des services de vérification et à de la formation, tout en plaident en faveur de programmes, d'initiatives et de politiques gouvernementales nécessaires pour progresser vers un avenir plus durable.



OPEN Technologies aide les personnes qui façonnent nos villes à prendre des décisions éclairées en matière de lutte au changement climatique. Les logiciels d'OPEN aident à traduire des ensembles de données complexes en données et en indicateurs réalisables, qui peuvent donner aux décideurs, aux investisseurs et aux propriétaires de bâtiments la base qui leur permettra de réaliser des économies d'énergie et de carbone dans leurs immeubles. En collaboration avec de multiples intervenants, OPEN s'efforce d'élargir les connaissances de l'industrie du bâtiment et de mettre en lumière la performance des bâtiments au Canada.

COMMANDITAIRES



GROUPE PARTICIPANT POUR 2021



QuadReal Property Group est une société d'investissement, d'exploitation et de promotion du secteur immobilier dont le siège social est situé à Vancouver, en Colombie-Britannique. Ses actifs sous gestion se chiffrent à 61,2 milliards de dollars. Depuis sa création au Canada sous forme de société d'exploitation offrant une gamme complète de services dans le secteur immobilier, QuadReal a depuis élargi ses activités d'investissement par capitaux propres et par emprunts dans les marchés publics et privés. QuadReal investit directement, par l'intermédiaire des partenariats programmatiques et des sociétés d'exploitation dans lesquelles elle détient une participation. QuadReal aspire à générer des rendements élevés tout en créant des milieux de vie durables, qui ajoutent de la valeur au quotidien des gens et des collectivités qu'elle sert, aujourd'hui et pour les générations à venir.

QuadReal : Là où l'excellence prend vie.



The Minto Group est l'une des principales sociétés immobilières au Canada, avec une plateforme entièrement intégrée d'investissement immobilier, de développement et de gestion des investissements. Depuis 1955, Minto a construit plus de 95 800 nouveaux logements et gère actuellement plus de 14 600 appartements locatifs et 2,4 millions de pieds carrés de bureaux et de commerces de détail. En tant que gestionnaire d'investissement, Minto gère des capitaux privés pour le compte de clients institutionnels. L'entreprise a remporté trois fois le prix du constructeur de l'année de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA), trois fois le prix du constructeur écologique de l'année de la Building Industry and Land Development Association, quatre fois le prix du constructeur écologique de l'année de l'Ontario EnerQuality Green, et deux fois le prix du constructeur écologique de l'année de l'Ontario Home Builder Association. Le Minto Group a été nommé l'un des employeurs les plus écologiques du Canada pour 2019.



KingSett Capital KingSett est une société canadienne du capital-investissement immobilier privée qui crée et coinvestit dans des solutions d'investissement immobilier afin d'offrir des rendements durables pondérés en fonction des risques. Fondée en 2002, KingSett a réuni 13,4 milliards de dollars de capitaux propres pour ses stratégies de croissance, de revenu, d'aménagements urbains, de prêts hypothécaires et de logements abordables. KingSett possède 17 milliards de dollars d'actifs sous gestion dans un portefeuille de 19 milliards de dollars. KingSett s'engage à investir dans des solutions durables et innovantes qui améliorent les communautés, atténuent les risques et réduisent l'impact environnemental. Dans le but d'obtenir des résultats pour les investisseurs, KingSett met en œuvre sa stratégie ESG en intégrant l'analyse comparative de l'efficacité dans ses processus de planification commerciale, d'investissement en capital, de gestion des risques et de diligence raisonnable.



Colliers International est un chef de file mondial en services immobiliers commerciaux. L'entreprise fournit une gamme complète de services à la grandeur de l'industrie. Colliers est devenue l'une des plus importantes sociétés immobilières du Canada et demeure fièrement de propriété canadienne. À titre de gestionnaire de propriétés de tierce partie, nous nous efforçons d'être des leaders en matière de promotion et de mise en place d'initiatives de durabilité dans les propriétés que nous gérons au nom de nos clients. Comme entreprise, nous cherchons toujours à être entreprenants et à devenir des experts dans notre domaine.

Triovest

Triovest est un chef de file en matière d'entrepreneuriat dans la gestion immobilière institutionnelle, créant des endroits durables qui améliorent les collectivités et enrichissent les relations. Forte de plus de 10 milliards de dollars en actifs sous gestion et de 2 milliards de dollars en développement, la plateforme d'affaires de Triovest propose des services de conseil et de gestion des investissements. Comptant des bureaux dans chacun des marchés majeurs du Canada, Triovest s'efforce de combiner l'intelligence locale avec l'expertise approfondie pour proposer des rendements supérieurs.



Fondée en 1989, Concert se spécialise dans la réalisation d'appartements locatifs, de maisons en copropriété et de collectivités de retraités, ainsi que l'acquisition et le développement de propriétés commerciales et industrielles et d'infrastructures. Concert s'enorgueillit d'atteindre l'excellence en matière de gestion immobilière dans l'ensemble de son portefeuille. Menant ses activités à la grandeur du Canada, et forte de l'appui de plus de 200 000 Canadiens représentés par le syndicat et les régimes de retraite qui sont propriétaire de l'organisation, Concert est déterminée à bâtir des communautés fortes et durables dans tout le pays.



LaSalle Investment Management est l'un des plus importants gestionnaires de placements immobiliers dans le monde avec plus de 76 milliards de dollars d'actifs sous gestion. LaSalle reconnaît que la performance environnementale a une influence réelle sur le rendement des investissements et en tient compte de plusieurs façons, notamment en utilisant ENERGY STAR Portfolio Manager pour comparer et suivre la performance de ses propriétés, en obttenant des certifications de bâtiments durables, comme LEED, en s'engageant dans des initiatives évolutives du secteur, comme l'initiative Net Zero Asset Managers de l'ONU, et en élaborant des plans pour réduire les émissions de carbone opérationnel contrôlées par les propriétaires à un niveau net zéro d'ici 2050. Ces mesures ont aidé LaSalle Canada Property Fund à obtenir une cote « cinq étoiles » du Global Real Estate Sustainability Benchmark 2021

GOLDEN PROPERTIES

Golden Properties est une société familiale de gestion immobilière qui dessert la ville de Vancouver depuis 1975. Notre société possède et exploite des édifices de bureaux commerciaux nichés au cœur de Coal Harbour, qui offrent une vue imprenable sur l'inlet Burrard. Nous avons la réputation de fournir des services professionnels de haute qualité à nos locataires, avec une touche personnelle. En utilisant de multiples stratégies de rénovation et de modernisation, telles que des solutions d'éclairage, des mises à niveau de refroidisseurs et des technologies de récupération de chaleur, nous avons réduit nos émissions de gaz à effet de serre de près de 80 pour cent, et nous cherchons à aller encore plus loin.

Brookfield Properties

Brookfield Properties est un important promoteur et exploitant mondial d'actifs immobiliers de grande qualité. Nous sommes présents dans presque tous les secteurs de l'immobilier, notamment les édifices de bureaux, les commerces de détail, les immeubles résidentiels à logements multiples, l'hôtellerie et la logistique, et nous exploitons plus de 800 propriétés et plus de 375 millions de pieds carrés d'immobilier dans des marchés d'accès pour le compte de Brookfield Asset Management, l'un des plus grands gestionnaires d'actifs au monde. En mettant l'accent sur la durabilité, l'engagement envers l'excellence et la volonté d'innover sans cesse dans la planification, l'aménagement et la gestion des immeubles et de leur environnement, Brookfield Properties repense l'immobilier à partir de zéro.



Hudson Pacific Properties est une société immobilière visionnaire cotée au NYSE, qui détient un portefeuille d'édifices de bureaux et de studios totalisant plus de 20 millions de pieds carrés et qui a été nommée promoteur de l'année 2021 par la NAIOP. Axée sur les épicentres mondiaux de l'innovation, des médias et de la technologie, elle compte parmi ses locataires principaux des entreprises figurant dans le classement Fortune 500 et des entreprises en pleine croissance comme Google, Netflix, Riot Games, Square, Uber, etc.

SHAPE

SHAPE Properties est une société d'investissement, de développement et de gestion immobilière menant certains des projets les plus importants et les plus complets en Amérique du Nord. Avec plus de 370 acres dans son portefeuille en pleine expansion, SHAPE gère actuellement plus de 2,7 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et compte plus de 3,5 millions de pieds carrés d'espaces commerciaux et résidentiels en construction. Dans le cadre de son mandat de durabilité, Shape s'efforce de mettre en œuvre des normes de conception durable et des normes environnementales conformes aux meilleures pratiques de l'industrie, notamment en intégrant les concepts et les pratiques du système d'évaluation Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) dans ses projets et les principes de BOMA Best dans ses opérations.



La ville d'Ottawa est l'administration municipale de la région de la capitale nationale. La ville compte une population d'un million de résidents et comprend une vaste région formée de zones urbaines, suburbaines et rurales. La ville possède plus de 800 bâtiments de types et d'usages divers, allant de stations de pompage à des centres de loisirs.

Table des matières

1	Sommaire	8
2	Vue d'ensemble	10
3	Principales conclusions et tendances	14
4	Performance des bâtiments pendant les fermetures dues à la COVID	20
5	Les données favorisent les réductions des émissions	22
6	Divulgation, analyse comparative et étiquetage sont tous nécessaires	24
7	La voie à suivre	26

1

Sommaire

En 2019, le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) a lancé le Défi Divulgation, une initiative visant à encourager l'accessibilité et la transparence des données sur le rendement dans le marché immobilier canadien.

Le Défi invite les chefs de file de l'immobilier à divulguer publiquement toutes les données disponibles sur la consommation d'énergie, les émissions de GES et la consommation d'eau de leurs bâtiments, quelle que soit l'efficacité globale des bâtiments.

L'accès aux données sur la consommation d'énergie de l'ensemble du bâtiment peut aider les propriétaires des bâtiments canadiens améliorer la performance énergétique et à atteindre l'exploitation à carbone net zéro. Sans la déclaration étendue de la consommation d'énergie et des émissions connexes, le secteur du bâtiment du Canada n'aura pas l'information nécessaire pour améliorer l'efficacité énergétique et réduire les émissions de carbone.

Aujourd'hui, 12 propriétaires de portefeuilles qui gèrent ensemble 110 milliards de dollars canadiens en actifs immobiliers participent au Défi. À travers cette initiative aucun d'entre eux s'est engagé à dévoiler ses données pour prouver que la transparence est un moyen puissant et bonne pour les affaires.

En l'absence d'exigences et de soutien cohérents en matière de divulgation des données sur la performance des bâtiments et d'analyse comparative, les propriétaires et les exploitants, les locataires et les décideurs n'ont pas une idée claire de la consommation d'énergie et des émissions de GES globales des bâtiments.

Le présent rapport est une mise à jour du précédent rapport *Divulgation complète*. Il ajoute des données provenant de nouveaux bâtiments et de l'information sur l'année 2020, une année de perturbation exceptionnelle pour le secteur immobilier. L'examen des données collectives et les conversations avec les participants constituent la base des principaux apprentissages et des recommandations de ce rapport qui sont résumés ci-dessous :

Principaux apprentissages :

- 1. Le secteur de l'immobilier est prêt et désireux de partager les données sur la performance des bâtiments.** Les participants au Défi ont démontré qu'il y avait un besoin pour la transparence des données et qu'ils étaient prêts à partager leurs données. La participation de ces chefs de file prouve que la divulgation et le partage des données sont possibles pour les gestionnaires immobiliers publics et privés, partout au Canada.
- 2. Il y a encore des obstacles, et plus encore pour certains types de bâtiments.** Il est plus difficile de recueillir les données de l'ensemble du bâtiment pour les propriétaires et les gestionnaires de bâtiments industriels, entrepôts et commerces de détail que pour ceux d'immeubles résidentiels et de bureaux à usage multiple. Il faudra peut-être apporter du soutien supplémentaire pour répondre à leurs besoins.
- 3. Les données favorisent la réduction des émissions.** Le Défi montre que la transparence des données et l'analyse comparative peuvent orienter, et de manière générale faciliter l'élaboration de politiques et de programmes efficaces.
- 4. De plus en plus, des provinces et des villes examinent des approches de données sur l'ensemble des bâtiments.** L'Ontario rend déjà obligatoire la déclaration de la consommation d'eau et d'énergie de certains bâtiments et certaines villes, comme Edmonton, Winnipeg, Ottawa et Montréal, ainsi que la province de la Nouvelle-Écosse examinent des approches volontaires.

Recommandations pour les décideurs :

- 1. Mettre en œuvre des directives nationales sur la divulgation des données énergétiques des bâtiments** en adéquation avec la demande du Défi Divulgation;
- 2. Favoriser l'utilisation du Portfolio Manager d'Energy Star** pour la collecte et l'analyse comparative des données avec des liens directs aux données des services publics;
- 3. Rendre obligatoire le partage des données des bâtiments** comme condition préalable à l'approbation de programmes de soutien à l'accès;
- 4. Développer un système convivial pour l'étiquetage de l'efficacité énergétique et de l'intensité des émissions de GES** qui fonctionne pour tous les bâtiments et tous les propriétaires.

En établissant des politiques et des procédures visant à améliorer la divulgation et la transparence des données, le secteur du bâtiment du Canada peut découvrir des voies viables vers une exploitation à haute performance et sobre en carbone pour tous les types de bâtiments. L'accès garanti à des données de performance exactes et détaillées pour tous les types de bâtiments permettrait de mieux comprendre la performance opérationnelle et de mieux orienter les investissements dans l'amélioration énergétique et les rénovations profondes de décarbonation. En assurant la disponibilité de ces points de données fondamentaux, il devient possible de dynamiser l'économie de la rénovation du Canada, de favoriser l'innovation dans le secteur, de créer des emplois et de laisser aux générations futures des bâtiments meilleurs pour les gens et la planète.

2 Vue d'ensemble

Il faut se rendre à l'évidence. Les cibles ambitieuses du Canada en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) doivent inclure une stratégie pour les bâtiments, car ils sont aujourd'hui responsables d'environ 17 pour cent de toutes les émissions de GES du pays¹.

Le secteur canadien du bâtiment doit s'engager pleinement dans l'exploitation des bâtiments à carbone net zéro qui concorde avec ces cibles gouvernementales et les attentes de la société. Toutefois, pour atteindre les cibles du Canada, il faudra que les données sur la consommation d'énergie de l'ensemble du bâtiment soient accessibles au public et divulguées efficacement.

Les données sur la consommation d'énergie de l'ensemble du bâtiment, si elles sont accessibles, peuvent aider les propriétaires de bâtiments canadiens à atteindre une exploitation à carbone net zéro. Toutefois, sans la divulgation généralisée de la consommation d'énergie et des émissions connexes, les décideurs, les propriétaires et les investisseurs n'auront pas les informations nécessaires pour accélérer les améliorations de l'efficacité énergétique et réduire les émissions².



¹ Cadre pancanadien sur la croissance propre et les changements climatiques, disponible à https://publications.gc.ca/collections/collection_2017/eccc/En4-294-2016-fra.pdf.

² La consommation d'énergie de l'ensemble du bâtiment comprend toute l'énergie consommée dans un bâtiment, peu importe la partie responsable du compte, qu'il s'agisse du locataire, du propriétaire ou du gestionnaire immobilier.

Au Canada, seule la province de l'Ontario exige la déclaration de la consommation d'énergie des bâtiments en vertu de son initiative d'Analyse comparative et production de rapports sur la consommation d'énergie et l'utilisation de l'eau (ACPREE), mais l'exigence ne s'applique qu'aux édifices d'une certaine superficie³. La réglementation sur le partage des données de l'Ontario permet aux gestionnaires de bâtiments et aux consultants d'obtenir les données sur la consommation d'énergie annuelle directement auprès des sociétés de services publics réglementées par la province, ce qui offre une façon simplifiée de déterminer les profils de l'ensemble du bâtiment en matière de consommation d'énergie et d'émissions.

D'autres villes et provinces canadiennes, comme les villes d'Edmonton, de Winnipeg, de Montréal et d'Ottawa, et la province de la Nouvelle-Écosse ont développé des approches volontaires aux données sur l'ensemble du bâtiment. Bien qu'il s'agisse d'une première étape positive pour favoriser le développement du marché et la compréhension de l'analyse comparative, ces programmes volontaires n'ont pas le niveau d'accessibilité, de transparence des données et de cohérence nécessaire pour stimuler une activité de rénovation significative. Pour rénover les bâtiments en vue de réduire considérablement et de manière accélérée les émissions du secteur canadien du bâtiment, il faut combler les lacunes dans les données sur l'ensemble du bâtiment.

PHASES DU DÉFI DIVULGATION

PREMIÈRE PHASE

5 participants
715 bâtiments
11 millions de m² d'espace construit
50 milliards de dollars d'actifs immobiliers gérés

DEUXIÈME PHASE

10 participants
935 bâtiments
17,3 millions de m² d'espace construit
110 milliards de dollars d'actifs immobiliers gérés

TROISIÈME PHASE

12 participants
914 bâtiments
17 millions de m² d'espace construit
110 milliards de dollars d'actifs immobiliers gérés

³ Voir <https://www.ontario.ca/fr/page/declarer-consommation-denergie-deau-des-grands-immeubles>. Consulté en avril 2022.



En 2019, le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) a lancé le Défi Divulgation, une initiative visant à encourager l'accessibilité et la transparence des données dans le marché immobilier canadien. Le Défi invitait les chefs de file de l'immobilier à divulguer publiquement toutes les données disponibles sur la consommation d'énergie, les émissions de GES et la consommation d'eau de leurs bâtiments, quelle que soit l'efficacité globale des bâtiments. L'engagement des participants envers le programme a démontré qu'ils étaient plus conscients de l'importance et de la nécessité de la transparence des données pour aider le secteur de l'immobilier à réduire considérablement sa consommation d'énergie et ses émissions.

Dans la première année de l'initiative, cinq grands propriétaires de portefeuilles gérant des actifs immobiliers de 50 milliards de dollars canadiens ont participé au Défi : QuadReal Group, Triovest, Concert Properties Ltd., Colliers International et Minto Group. En 2022, le Défi a accueilli six autres propriétaires ou gestionnaires d'immeubles commerciaux gérant des actifs de 60 milliards de dollars canadiens : Kingsett Capital, Brookfield Properties, LaSalle Investment Management, Golden Properties, Shape Properties, et Hudson Pacific Properties, ainsi qu'une municipalité, la Ville d'Ottawa.

APPROCHE

Dans la première année, les participants du Défi ont divulgué les renseignements disponibles de plus de 700 immeubles totalisant une superficie de plus de

11 millions de mètres carrés. Pour les années 2019 et 2020, les données de 935 et 914 bâtiments ont été recueillies, ce qui représente une superficie d'environ 17 millions de mètres carrés profilée chaque année.

Les données sur la performance des bâtiments des participants ont été examinées et validées pour en vérifier l'exactitude, puis rendues publiques grâce à l'outil de visualisation en ligne du Défi. Les bâtiments pour lesquels les données de performance étaient complètes ont été affichés graphiquement dans l'outil et comparés aux moyennes nationales globales. L'outil de visualisation peut filtrer les bâtiments affichés en fonction du type, de l'âge, de la cote d'efficacité énergétique, de l'intensité des émissions de GES et de la région. Cet outil auquel le public a accès permet au CBDCA de montrer qu'il est possible de partager les données de performance de manière efficace et dynamique lorsque des exigences de divulgation des données cohérentes sont en place.

L'outil comprend les données de trois années, y compris l'année 2020 au cours de laquelle la pandémie mondiale COVID-19 a eu un impact direct sur l'occupation des bâtiments. Grâce à ces données, les propriétaires d'édifices de bureaux et d'immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM) participants au Défi ont été en mesure d'identifier des tendances et de faire des observations liées à la consommation d'énergie. Ils ont notamment découvert un changement dans les valeurs de l'intensité carbone de l'énergie des bâtiments de l'Alberta.

La participation au Défi de chefs de file du secteur de l'immobilier a contribué à dissiper le mythe que ce secteur était réticent à partager ses données. Elle a contribué à présenter ce secteur sous un jour plus positif sur le plan du leadership en matière de durabilité. De plus, le Défi a démontré que la divulgation et le partage des données sont possibles pour les gestionnaires immobiliers publics ou privés, de n'importe quel endroit au Canada.

ACCÈS AUX DONNÉES DE L'ENSEMBLE DU BÂTIMENT

Il y a toutefois des obstacles à la collecte et au partage des données, même pour des participants motivés, et en particulier pour certains types de bâtiments. Peu de bâtiments industriels et d'entrepôts ont pu soumettre des données complètes sur la performance de l'ensemble du bâtiment. Les commerces de détail ont également rencontré divers problèmes, notamment parce que ce sont les locataires qui paient les factures de services publics; parce qu'un compteur d'énergie alimente plusieurs bâtiments dans une distribution d'énergie de type campus; et qu'il n'y a pas de liens directs vers les données entre les fournisseurs de services publics et les systèmes de gestion des données. Heureusement, même si les industries et les entrepôts représentaient un pourcentage important de la superficie totale, les édifices de bureaux et les

IRLM représentaient un plus grand pourcentage des bâtiments du Défi, et ils n'ont généralement pas connu ces problèmes dans la même mesure. Il sera toutefois important de trouver une solution qui favorise une meilleure collecte de données pour l'ensemble du bâtiment, quel que soit le type de bâtiment, pour tirer pleinement parti de la collecte et du suivi des données.

Malgré cela, le Défi Divulgation en cours démontre comment la transparence des données et le partage des données peuvent contribuer au développement de politiques, de programmes et de mesures efficaces pour améliorer l'efficacité énergétique et diminuer les émissions de GES. D'autres pays dans le monde profitent déjà de la divulgation et de l'analyse comparative des données pour cerner des possibilités d'amélioration de l'efficacité énergétique et de croissance de leur économie de la rénovation. Pour que le Canada puisse connaître le même succès et stimuler l'économie de la rénovation, il est essentiel d'avoir un accès fiable et uniforme aux données sur l'ensemble du bâtiment pour un large éventail de types de bâtiments.

3

Principales conclusions et tendances

LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER EST PRÊT ET BIEN DISPOSÉ

Dès le début, il a été évident que les chefs de file de l'immobilier commercial étaient disposés à partager les données et à plaider en faveur d'une plus grande transparence des données.

Veiller à ce que les renseignements soient exacts et comportent un minimum d'erreurs est un élément crucial de tout programme d'analyse comparative.

En partageant publiquement les données de leur portefeuille, ces précurseurs ont pu découvrir quels étaient les bâtiments les plus performants et ceux qui accusaient du retard. Ces informations permettent aux propriétaires de prendre des décisions éclairées sur les investissements dans l'efficacité, et peuvent aussi aider les gouvernements à élaborer des politiques visant à soutenir l'efficacité énergétique et la réduction des GES.

Le Défi Divulgation demandait aux participants de fournir toutes les données sur la performance disponibles pour les bâtiments de plus de 25 000 pieds carrés, peu importe leur efficacité globale. Plus particulièrement, les participants ont accepté de divulguer au minimum le profil de bâtiment qui suit et les renseignements sur la performance pour chaque bâtiment pour lequel ils étaient accessibles :

Renseignements sur le profil du bâtiment	Principaux indicateurs de performance
<ul style="list-style-type: none">Nom et emplacement de la propriété ou du bâtimentAnnée de constructionType d'usage principalSuperficie de plancher brute ou superficie locative brute si la superficie de plancher brute n'est pas disponible	<ul style="list-style-type: none">Intensité énergétique (IE) du site ($\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$)IE à la source ($\text{kWh}/\text{m}^2/\text{an}$)Intensité des gaz à effet de serre ($\text{kg éq. CO}_2/\text{m}^2/\text{an}$)Intensité de l'utilisation d'eau ($\text{L}/\text{m}^2/\text{an}$)Cote ENERGY STARMD (le cas échéant)Toutes les certifications de bâtiment obtenues (p. ex., LEED, BOMA Best, Passive House, etc.)

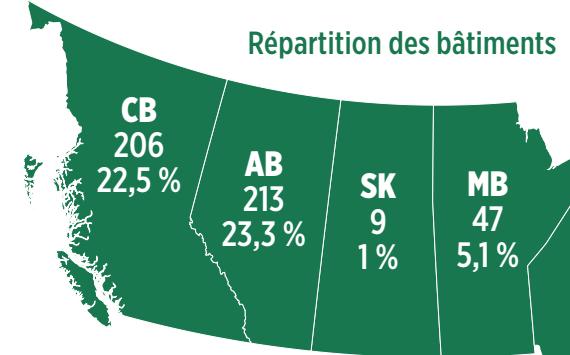
QU'Y A-T-IL EU DE NOUVEAU EN 2020?

La pandémie mondiale a eu un impact important sur le secteur immobilier, car l'occupation des bâtiments a chuté pendant les confinements régionaux. Le sommaire ci-dessous comprend certains faits et constatations clés dérivés des données de performance des bâtiments divulguées pour 2020 :



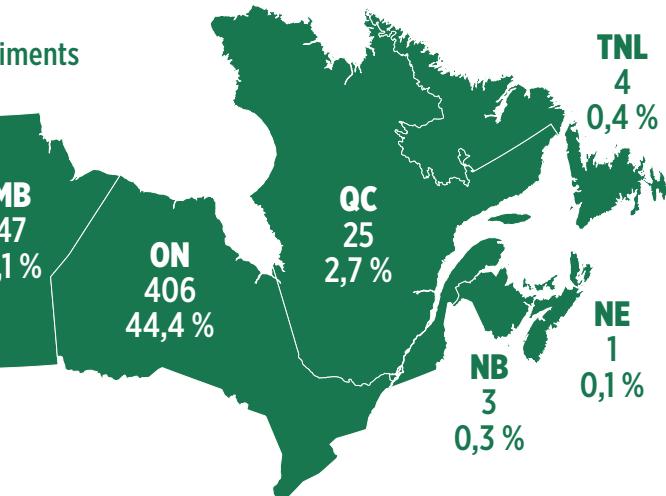
914

profils de
bâtiments fournis



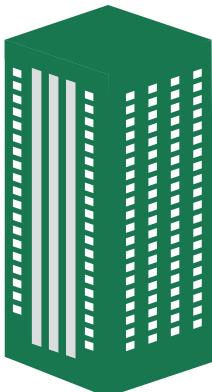
511

bâtiments avec des données
complètes sur la performance,
ou 56 % (âge, superficie de
plancher brute, consommation
d'énergie, émissions de GES)

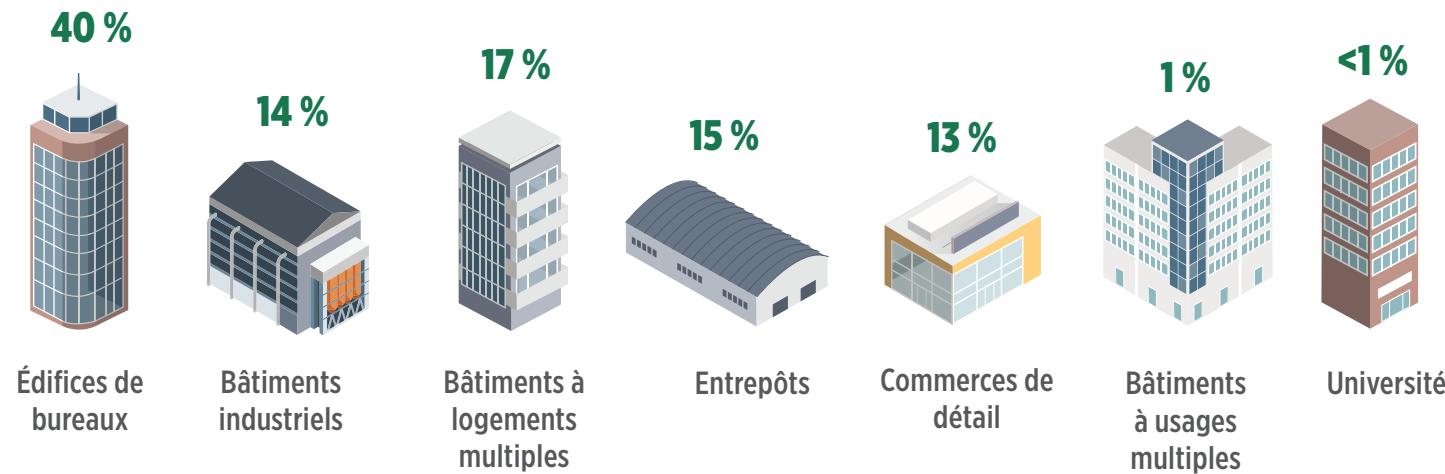


~17

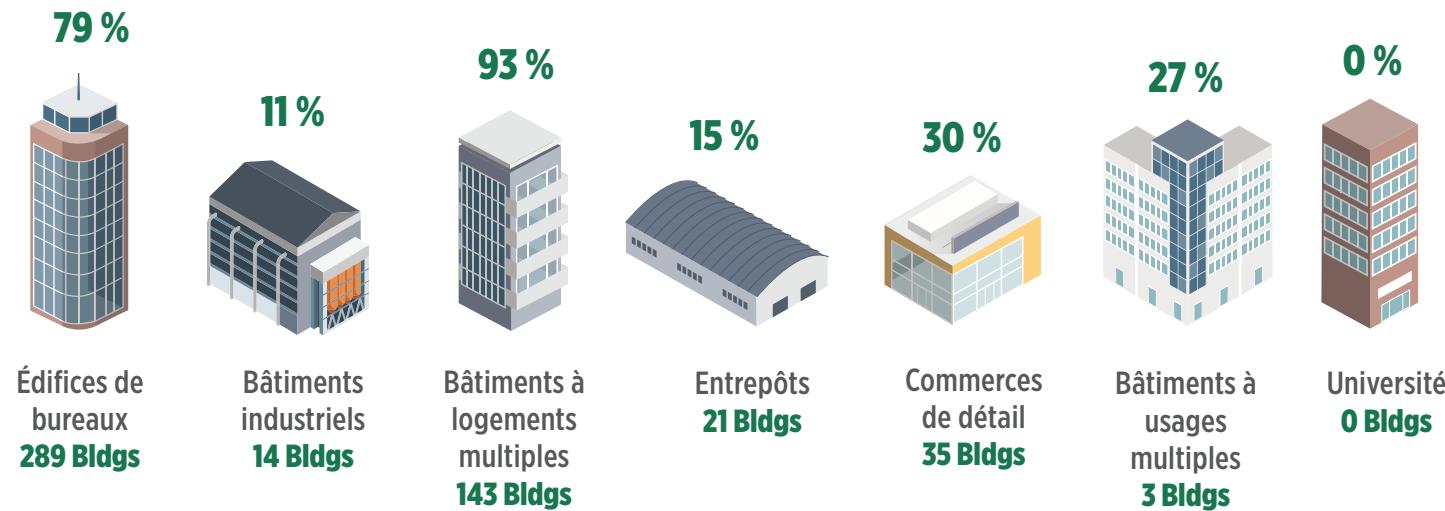
millions de mètres carrés (180
millions de pieds carrés)
496 construits avant 1990
418 construits après 1990



RÉPARTITION DES PROFILS DE BÂTIMENTS



RÉPARTITION DES DONNÉES COMPLÈTES



En 2020, des données sur la performance plus complètes ont été disponibles pour les édifices de bureaux et les immeubles résidentiels à logements multiples, ainsi que des ensembles de données plus importants pour l'Alberta, la Colombie-Britannique et l'Ontario. Nous en avons dégagé les constatations suivantes :

- Pour les édifices de bureaux : globalement, l'IE médiane du site était de 242 kWh/m²/an pour les édifices participants, ce qui est supérieur à la médiane nationale, qui se situe à 294 kWh/m²/an⁴. Ils sont donc environ 18 % plus efficaces sur le plan énergétique⁵.
- Pour les immeubles résidentiels à logements multiples – globalement, l'IE médiane du site était de 240 kWh/m²/an pour les bâtiments participants. Les comparaisons nationales n'étaient pas facilement disponibles pour les IRLM participants en 2020.
- L'intensité des émissions de GES pour les édifices de bureaux et les immeubles à logements multiples variait d'une région à l'autre.
 - Pour les bâtiments participant au Défi de la grandeur du pays, la valeur médiane pour les édifices de bureaux était de 24 kg éq. CO₂/m²/an, et la valeur médiane pour les immeubles résidentiels à logements multiples était de 32 kg éq. CO₂/m²/an.
 - Ces valeurs ont varié d'un maximum de 111 kg éq. CO₂/m²/an en Alberta à un minimum de 15 kg éq. CO₂/m²/an en Colombie-Britannique

pour les édifices de bureaux et d'un maximum de 65 kg éq. CO₂/m²/an en Alberta à un minimum de 25 kg éq. CO₂/m²/an en Colombie-Britannique pour les immeubles résidentiels à logements multiples.

- Actuellement, nous ne pouvons comparer les performances en matière d'émissions qu'à partir des médianes nationales pour l'intensité des émissions de GES des édifices de bureaux. Les valeurs médianes varient considérablement d'une région à l'autre et d'un endroit à l'autre, en raison de la diversité des fournisseurs d'énergie et des sources de combustible utilisées pour la production d'électricité. Toutefois, si l'on compare la performance des édifices de bureaux participants à ces valeurs médianes, on constate que l'intensité des émissions de GES de 76 % d'entre eux (220 sur 289) est inférieure à la valeur médiane nationale de l'intensité des émissions de GES.
- L'âge des bâtiments indique que l'IE médiane du site s'est améliorée au fil du temps pour les édifices de bureaux, en raison des améliorations à la conception et à la construction, alors que les IRLM affichent une diminution de l'efficacité énergétique :
 - Édifices de bureaux avant 1990 (190) = 257 kWh/m²/an, après 1990 (105) = 213 kWh/m²/an (amélioration de 17 %);
 - IRLM avant 1990 (94) = 234 kWh/m²/an, après 1990 (49) = 256 kWh/m²/an (diminution de la performance de 9 %).

⁴ RNCAN, <https://oeo.nrcan.gc.ca/organisme/statistiques/bncc/apd/showTable.cfm?type=SC§or=AAA&juris=CA&rn=1&page=2>. Consulté en avril 2022.

⁵ L'intensité énergétique (IE) est la mesure de la consommation d'énergie annuelle totale d'un bâtiment divisée par la superficie du bâtiment.

- Pour mettre en contexte la performance actuelle, l'Energy Step Code de la Colombie-Britannique et le Zero Emissions Framework de la ville de Toronto proposent une IE de 100 kWh/m² comme norme à utiliser pour les nouveaux édifices de bureaux et IRLM à haute performance dans le cadre de leurs approches progressives . En comparaison avec les bâtiments existants participant au Défi, ce changement représente une réduction de ~58 % pour ces deux types de bâtiments.

PERSPECTIVES DE 2020 SUR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉMISSIONS

Pendant le Défi, on a observé que l'efficacité et l'intensité des émissions globales pour les édifices de bureaux du pays se sont améliorées, alors que les résultats pour les immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM) ont été mitigés, comme l'illustre le prochain tableau⁶. Toutefois, les modes d'occupation et d'usage des bâtiments en 2020 n'étaient pas typiques des années précédentes et par conséquent, il faudra effectuer une étude plus approfondie des tendances en matière de performance lorsque ces bâtiments retrouveront des conditions d'occupation plus normales.

Édifices de bureaux – Valeurs médianes et normalisées en fonction de la météo

2018	2019	2020
275 kWh/m ² /an	258 kWh/m ² /an	250 kWh/m ² /an
30 kg éq. CO ₂ /m ² /an	26 kg éq. CO ₂ /m ² /an	24 kg éq. CO ₂ /m ² /an

IRLM – Valeurs médianes et normalisées en fonction de la météo

2018	2019	2020
260 kWh/m ² /an	255 kWh/m ² /an	250 kWh/m ² /an
37 kg éq. CO ₂ /m ² /an	34 kg éq. CO ₂ /m ² /an	32 kg éq. CO ₂ /m ² /an

⁶ Pour de l'information sur le BC Energy Step Code, voir <https://energystepcode.ca/>, consulté en avril 2022; sur le Toronto Zero Emissions Framework, voir <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2017/11/9875-Zero-Emissions-Buildings-Framework-Report.pdf>. Consulté en avril 2022.

L'une des améliorations observées dans les bâtiments du Défi a été la réduction de l'intensité carbone de l'énergie consommée dans les bâtiments de l'Alberta entre 2018 et 2020. Au cours de la première année du Défi, les intensités carbone de l'énergie des bâtiments de l'Alberta étaient les plus élevées parmi tous les bâtiments participants. Bien que l'intensité carbone soit restée plus élevée en 2020, l'écart entre les régions a considérablement diminué. Les modes de consommation globale d'électricité et de gaz naturel, tant pour les édifices de bureaux que pour les IRLM, sont restés relativement constants pendant la durée du Défi, ce qui indique que cette

réduction de l'intensité carbone ne découle pas de manière significative d'activités de changement de combustible, mais plutôt de la réduction des émissions associées à la production d'électricité. Les données du Défi pour l'Alberta montrent comment les bâtiments albertaines profitent des efforts de décarbonation de la province. Au fur et à mesure que le réseau électrique de l'Alberta se décarbone, les bâtiments de cette région pourraient réduire davantage leurs émissions en remplaçant les sources de combustible pour le chauffage des espaces et autres systèmes du bâtiment par des sources de combustible à plus faible intensité carbone.



Comparaison de la consommation d'énergie en Alberta

	2018		2019		2020	
	Élec.	Gaz nat.	Élec.	Gaz nat.	Élec.	Gaz nat.
Bureaux	46.5 %	53.5 %	45.0 %	55.0 %	44.3 %	55.7 %
IRLM	23.3 %	76.7 %	19.2 %	80.8 %	18.8 %	81.2 %

4 Performance des bâtiments pendant les fermetures dues à la COVID

En mars 2020, la COVID-19 a entraîné des perturbations et des changements importants dans les modes d'occupation des bâtiments.

L'obligation de travail à domicile dans la plupart des secteurs d'activités a vidé les édifices de bureaux, ce qui a entraîné une augmentation du nombre de personnes à la maison et une réduction de la circulation piétonne dans les commerces de détail. Malgré ces perturbations, il a fallu continuer d'alimenter tous les types de bâtiments en eau et en énergie, ce qui a contribué aux émissions de GES. Les données du Défi pour 2020 ont fourni de l'information additionnelle sur ce changement sans précédent dans les modes d'occupation des bâtiments.

L'examen de la performance des édifices de bureaux avec les données sur la consommation d'énergie disponibles pour chacune des trois années du Défi a révélé que les bâtiments ont affiché une performance exceptionnelle, avec une réduction moyenne de 8,6 pour cent de la consommation d'énergie normalisée en 2020 par rapport à leurs moyennes de 2019 et 2018, comme illustré dans le prochain tableau⁷.

Sur les 128 bâtiments dont la consommation d'énergie a été constante en 2018 et 2019, 106 ont affiché une diminution ou une stabilité et 22 ont affiché une augmentation en 2020. Pour les 106 bâtiments dans lesquels la consommation d'énergie a diminué, la diminution moyenne s'est établie à 12,4 %, tandis que pour les 22 bâtiments dans lesquels elle a augmenté, l'augmentation moyenne s'est établie à 8,1 %. Les édifices de bureaux qui ont pu réduire leur consommation d'énergie en raison d'un taux d'occupation plus faible en 2020 par rapport aux années précédentes illustrent la capacité de ces bâtiments à adapter leur exploitation aux changements dans les modes d'occupation.

	Nombre de bâtiments	Changement moyen en 2020 par rapport à 2019 et 2018	Changement médian en 2020 par rapport à 2019 et 2018
Données complètes	128	-8.6 %	-9.4 %
Avec diminution	106	-12.4 %	-11.3 %
Avec augmentation	22	+8.1%	+7.6 %

⁷ For comparison purposes office buildings with consistent normalized energy use for 2019 and 2018 ($\pm 20\%$) were included in the 2020 analyses.

Les résultats pour les IRLM ont été plus variés que ceux des édifices de bureaux. Dans l'ensemble, la consommation d'énergie normalisée a augmenté de 1,8 % en 2020 par rapport à la moyenne des deux années précédentes, avec une diminution médiane de 0,6 % pour le même ensemble de données⁸, comme illustré dans le tableau suivant.

Sur les 81 bâtiments dont la consommation d'énergie a été constante en 2018 et 2019, 46 ont affiché une diminution ou une stabilité et 35 ont affiché une augmentation en 2020. Pour les 46 bâtiments dans lesquels la consommation d'énergie a diminué, la diminution moyenne s'est établie à 5,2 %, tandis que pour les 35 bâtiments dans lesquels elle a augmenté, l'augmentation moyenne s'est établie à 19,4 %. La forte augmentation moyenne de la consommation d'énergie de ces 35 bâtiments s'explique par le fait que quelques bâtiments ont affiché une augmentation de plus de 40 pour cent de leur consommation d'énergie. L'augmentation médiane pour cet ensemble de données est de 5,3 %.

	Nombre de bâtiments	Changement moyen en 2020 par rapport à 2019 et 2018	Changement médian en 2020 par rapport à 2019 et 2018
Données complètes	81	+1.8 %	-0.6 %
Avec diminution	46	-5.2 %	-3.5 %
Avec augmentation	35	+10.9%	+5.3 %

Dans le cas des IRLM, les augmentations importantes de la consommation d'énergie dans certains bâtiments pourraient indiquer qu'ils étaient exploités aussi efficacement que possible lors des périodes usuelles d'occupation réduite. Selon les capacités de contrôle dont disposent les locataires et les exploitants des bâtiments, la consommation d'énergie pourrait peut-être afficher moins de variations si les principaux systèmes qui assurent la ventilation, le chauffage et/ou la climatisation des bâtiments résidentiels étaient en marche, quel que soit le nombre d'occupants du bâtiment.

L'utilisation de systèmes avancés d'automatisation des bâtiments, l'expérience du personnel d'exploitation et les changements de systèmes basés sur des données permettent aux propriétaires et aux exploitants d'ajuster rapidement les systèmes cruciaux et les programmes en fonction des changements dans les modes d'occupation et les conditions météorologiques. La compréhension des niveaux de performance qu'il est possible d'atteindre dépendra des types de bâtiments et des facteurs de performance et contribuera au bout du compte à établir des solutions axées sur le marché pour accroître l'efficacité et réduire les émissions.

⁸ Comme pour les édifices de bureaux, à des fins de comparaison seulement, les bâtiments ayant une consommation d'énergie normalisée constante pour 2019 et 2018 ($\pm 20\%$) ont été inclus dans les analyses de 2020.

5

Les données favorisent les réductions des émissions

Pour réduire les émissions à grande échelle dans le secteur du bâtiment au Canada, les propriétaires et les exploitants doivent moderniser, rénover et, finalement, décarboner des centaines de millions de mètres carrés d'espaces dans les bâtiments.

Les données sur la performance réelle des bâtiments, les profils de consommation d'énergie, les coûts des projets de rénovation, les économies d'énergie et de coûts réalisables et les possibilités de réduction des émissions fondées sur le cycle de vie seront essentielles à ce processus de décarbonation.

GOLDEN PROPERTIES

L'édifice de Golden Properties au 1177, Hastings Ouest, à Vancouver (C.-B.), illustre la possibilité de combiner le renouvellement des équipements avec les objectifs de réduction des émissions. L'équipe de projet visait la certification de la Norme du bâtiment à carbone zéro – Performance pour cet édifice de bureaux de 27 étages de classe A construit en 1968, par la mise en œuvre d'un plan de transition à long terme. La planification de la transition a prévu un examen des données sur la performance opérationnelle et a fait concorder le renouvellement nécessaire des équipements avec les options sobres en carbone et à haute efficacité.

En réalisant une rénovation profonde de décarbonation holistique et exhaustive qui comprenait le remplacement des refroidisseurs d'origine par une installation plus efficace et un système de récupération de la chaleur; la mise à niveau du système d'automatisation du bâtiment pour optimiser les opérations; l'installation de variateurs de vitesse sur toutes les pompes à eau et tous les ventilateurs du bâtiment; la conversion du gaz naturel à l'électricité pour le chauffage de l'eau sanitaire; et le remplacement du système d'éclairage inefficace par un système DEL à commande intelligente à haute efficacité, le bâtiment a réussi à réduire de 67 pour cent sa consommation d'énergie et de 80 pour cent ses émissions. Golden Properties s'est également engagée à promouvoir et à partager ses données et ses expériences sur l'élaboration et l'exécution de son projet de transition vers le carbone zéro afin que d'autres organisations puissent en bénéficier et utiliser ce projet comme un guide pour leurs propres activités de développement de projets à carbone zéro.

L'accès à ces données permettra aux propriétaires, aux exploitants et aux locataires de prendre des décisions fondées sur le marché afin d'améliorer de manière rentable la performance des bâtiments et de réduire les émissions de carbone. Pour que le Canada atteigne ses cibles de réduction du carbone, il devient urgent d'apporter les changements nécessaires dans nos façons de bâtir, de rénover et de gérer les bâtiments. De nombreuses administrations introduisent des exigences en matière d'émissions et de performance énergétique. À mesure que le coût du carbone augmentera, les investisseurs institutionnels auront besoin de données transparentes pour réduire le risque lié au carbone. Des programmes de divulgation cohérents donnent l'accès aux indicateurs nécessaires pour répondre aux nouvelles demandes de suivi et de déclarations et pour identifier les améliorations de l'efficacité des bâtiments. Sans données opportunes, précises, cohérentes et vérifiées, il ne sera pas possible de réduire les émissions reliées aux bâtiments à grande échelle ou d'orienter efficacement les décisions d'investissement qui favorisent la réduction des émissions. Sans données, il sera difficile d'assurer l'exploitation de bâtiments à haute performance au Canada.

Les études de cas du Défi Divulgation du CBDCA montrent comment les participants ont utilisé les données de l'ensemble du bâtiment pour améliorer la performance et réduire les émissions. Chaque projet mis en évidence a dû compter sur des données de performance cohérentes et précises et des informations détaillées sur le projet pour développer des options de rénovations sobres en carbone et efficaces sur le plan énergétique. Il est également crucial que les propriétaires et les gestionnaires

des bâtiments aient accès à des données sur la performance exactes et en temps opportun, s'ils veulent intervenir efficacement face aux principaux déterminants des décisions d'affaires et de marché, comme les demandes des locataires et les attentes du marché en matière de performance.

Le rapport *Décarbonation des grands bâtiments du Canada* publié par le CBDCA est une étude exhaustive qui met en évidence la nécessité des données cohérentes et transparentes pour soutenir une augmentation de l'activité de rénovation dans le secteur immobilier du Canada. Cette étude a révélé que l'accès à de meilleures données et la sensibilisation à la performance réelle et à des projets de rénovation exemplaires aideraient les propriétaires de bâtiments, les investisseurs, les décideurs et les autres parties prenantes à s'engager dans des rénovations profondes de décarbonation. L'étude recommande notamment la mise en œuvre de programmes obligatoires de cote énergétique et de divulgation comme étape essentielle pour stimuler l'économie de la rénovation⁹.

L'accès à des données précises sur la performance à l'échelle de l'industrie et à de l'information complète sur les projets permettra également aux propriétaires et aux exploitants de mettre en œuvre les plans de transition à long terme nécessaires au remplacement rentable des systèmes et à l'exploitation sobre en carbone des bâtiments. Plus l'industrie et les gouvernements tardent à élaborer des plans de transition, plus la transition vers l'exploitation à carbone zéro sera coûteuse. Nous devons agir maintenant pour garantir la meilleure analyse de rentabilité possible pour toutes les rénovations profondes de décarbonation des bâtiments.

⁹ Voir <https://www.cagbc.org/fr/news-resources/research-and-reports/decarbonation-des-grands-batiments-du-canada/>. Consulté en avril 2022.

6 Divulgation, analyse comparative et étiquetage sont tous nécessaires

Certains exemples, ailleurs dans le monde, montrent que la mise en œuvre de programmes d'analyse comparative et de divulgation entraînerait des améliorations à la performance des bâtiments au Canada.

Aux États-Unis, plus de 30 villes ont adopté des règlements sur l'analyse comparative et la transparence, ce qui a permis de réduire de 2 à 14 pour cent la consommation d'énergie, les coûts d'énergie ou l'intensité énergétique sur une période de deux à quatre ans¹⁰. Ces réductions et ces améliorations à l'efficacité sont remarquables en soi. Toutefois, il a été démontré que les bâtiments écoénergétiques offrent aussi une valeur ajoutée sur le marché, car leurs taux d'occupation et leurs loyers sont 10 pour cent plus élevés et leur prix de vente est 25 pour cent plus élevé que celui de bâtiments moins efficaces¹¹.

L'analyse comparative et la divulgation ne sont que deux mécanismes de soutien qui peuvent favoriser l'exploitation de bâtiments à haute performance. Les politiques complémentaires, comme les exigences d'audit et de rétro mise en service, les codes de rénovation des bâtiments et la réglementation des cibles de performance offrent d'autres avenues.

Par ailleurs, l'exigence de l'étiquetage normalisé de la performance des bâtiments est une autre façon de faciliter l'adoption et l'utilisation de la collecte et de la divulgation des données de l'ensemble du bâtiment dans le secteur immobilier. Le potentiel de ce mécanisme en contexte canadien a été discuté et évalué dans le cadre des activités de l'initiative Défi 2021.

Les participants au Défi ont convenu que l'étiquetage des bâtiments efficaces ou sobres en carbone a une certaine valeur sur le marché, selon les paramètres utilisés. Ils ont estimé que l'étiquetage renforcerait la reconnaissance, ce qui permettrait aux bâtiments à haute performance de se distinguer sur le marché tout en favorisant les améliorations et les rénovations de bâtiments. Le secteur de l'immobilier s'éloigne des simples évaluations de l'efficacité énergétique pour se tourner vers des évaluations plus complètes des émissions et de la durabilité holistique. Les programmes d'étiquetage et les exigences de partage et de divulgation des données lui faciliteraient cette tâche et l'appuieraient dans sa démarche.

¹⁰ Evaluation of U.S. Building Energy Benchmarking and Transparency Programs: Attributes, Impacts and Best Practices https://eta-publications.lbl.gov/sites/default/files/lbnl_benchmarking_final_050417_0.pdf.

¹¹ Ibidem.

Au bout du compte, il est important que les locataires, les occupants et les propriétaires des plus grands aux plus petits bâtiments commerciaux comprennent bien ce qu'est l'étiquetage et y accordent de l'importance. La collecte des données et l'étiquetage doivent faire partie de l'exploitation normale et prévue des bâtiments. Comme les gestionnaires des bâtiments ont déjà l'habitude et l'expérience de programmes d'étiquetage et de certification de l'efficacité, comme Energy Star™ pour des équipements et des composantes des bâtiments, l'élargissement de la portée de ces programmes pour inclure la performance globale du bâtiment serait une évolution raisonnable de l'industrie. Toutefois, pour s'assurer d'optimiser les avantages de la performance, il faudra concevoir des initiatives d'étiquetage en consultation avec les parties prenantes et les propriétaires, et tenir compte du fait que les propriétaires de bâtiments de catégorie B et C pourront avoir besoin de soutiens qui vont au-delà de ceux dont les plus grands propriétaires commerciaux ont besoin. Cette consultation permettrait d'orienter la politique et les exigences en plus de faciliter l'adhésion du secteur du bâtiment.

Un programme d'étiquetage des bâtiments à haute performance devrait également considérer les mesures suivantes :

- normalisation des exigences relatives aux données et uniformisation des ensembles de données comme base de l'étiquetage;
- connexions directes avec les données des services publics et autres plateformes de partage de l'information sur la gestion de l'énergie;
- mise en œuvre d'exigences à l'échelle provinciale pour que la participation soit prévisible et exhaustive dans les grandes provinces et liens entre les exigences d'étiquetage et les cibles de performance des bâtiments;
- incitation à adhérer et à se conformer au programme par l'offre d'un soutien et de ressources complets aux participants;
- assurance que le programme ou l'étiquette est aussi indépendant que possible, en plus d'être vérifiable et de confiance

Étant donné que le secteur immobilier évolue rapidement vers des exigences plus holistiques en matière de rapports environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et de transparence des données, l'impact de l'étiquetage pour stimuler l'activité du marché pourrait être moins grand qu'il ne le serait dans l'environnement actuel des déclarations. En même temps, à mesure que les autorités déterminent des exigences de performance des bâtiments et des objectifs d'émissions, le soutien à la reconnaissance et à la différenciation des bâtiments à haute performance pourrait amener les propriétaires et les exploitants de bâtiments à y adhérer plus rapidement, et amener plus rapidement le public à apprécier les avantages de performance qui peuvent découler de ces exigences.

7

La voie à suivre

En l'absence d'exigences et de soutien cohérents en matière de divulgation des données sur la performance des bâtiments et d'analyse comparative, les propriétaires et les exploitants, les locataires et les décideurs n'ont pas une image claire de la consommation d'énergie et des émissions globales des bâtiments.

Cet angle mort entrave les évaluations de l'empreinte environnementale et l'élaboration de plans visant à améliorer les profils d'efficacité et d'émissions des bâtiments du Canada.

L'accès garanti à des données de performance précises et détaillées pour tous les types de bâtiments permettrait de mieux comprendre la performance opérationnelle, les facteurs opérationnels et les seuils de haute performance. Les réglementations, les cadres de déclaration (tels que le GRESB, notamment) ou les demandes des locataires et des propriétaires augmentent les attentes par rapport à la performance et les intègrent dans l'exploitation normale des bâtiments. Par conséquent, les données seront cruciales pour identifier les niveaux de performance requis et fixer des objectifs opérationnels pour chaque bâtiment.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS CONCERNANT LA DIVULGATION COMPLÈTE

La transparence et l'analyse comparative des données constituent un tremplin essentiel pour la décarbonation de l'environnement bâti.

Une plus grande transparence des données offrirait de nouvelles possibilités d'analyse de la performance des bâtiments. Une transparence et un partage des données accrus favoriseraient également l'élaboration de politiques et de programmes nouveaux et novateurs, susceptibles d'entrainer des changements à grande échelle. Les principales recommandations formulées à l'intention des gouvernements sont les suivantes :

1. Mettre en œuvre des directives nationales sur la divulgation des données énergétiques des bâtiments en adéquation avec la demande du Défi Divulgation;
2. Favoriser l'utilisation du Portfolio Manager d'Energy Star pour la collecte et l'analyse comparative des données et exiger des liens directs aux données des services publics pour faciliter la collecte et le partage des données;
3. Rendre obligatoire le partage des données des bâtiments comme condition préalable à l'approbation de programmes de soutien;
4. Développer un système convivial pour l'étiquetage de l'efficacité énergétique et de l'intensité des émissions de GES qui fonctionne pour tous les bâtiments et tous les propriétaires.

La création d'une approche commune relative aux données, à l'étiquetage et à la transparence des bâtiments est une étape que les propriétaires de bâtiments, les locataires et les décideurs doivent franchir ensemble. La collecte et le partage des données permettent de mieux comprendre les niveaux de performance qu'il est possible d'atteindre par type de bâtiment. Les participants au Défi Divulgation nous ont montré que la collecte de données au niveau des bâtiments et leur comparaison avec un plus grand nombre de bâtiments peuvent orienter et promouvoir les décisions d'amélioration de la performance.

Alors que le secteur du bâtiment s'efforce de respecter ses engagements dans le cadre des cibles d'action climatique du Canada, l'amélioration de la performance des bâtiments existants sera essentielle pour assurer une réduction importante des émissions de carbone. En établissant des politiques et des procédures de divulgation et de transparence accrue des données, le secteur du bâtiment du Canada peut découvrir une voie viable vers l'exploitation à haute performance et sobre en carbone de tous les types de bâtiments. L'activité de rénovation profonde de décarbonation découlant de l'utilisation des données aura pour effet de favoriser l'innovation dans le secteur, de créer des emplois et de laisser aux générations futures des bâtiments meilleurs pour les gens et la planète.