

Accélérer les CAGBC rénovations profondes :

UNE ANNÉE DE CONNAISSANCES SUR LES PROGRÈS ET LES OBSTACLES

Leçons tirées de la première année de l'Accélérateur de rénovations Purpose



Table des matières

■	Sommaire	4
■	Accélérer les rénovations profondes : répondre aux besoins actuels, anticiper les risques futurs	5
	Comment l'Accélérateur de rénovations Purpose soutient la décarbonation	7
■	Observations émergentes	9
	L'opinion du marché sur la décarbonation	9
	Tendances et informations de la base de données initiale sur les rénovations.....	11
	Constat no 1 : Des rénovations sont en cours, mais il faut en accroître le rythme	12
	Constat no 2 : La transparence des coûts peut inciter à l'action.....	14
	Constat no 3 : Les mesures superficielles ne nous mèneront pas là où nous devons aller	15
	Constat no 4 : La durabilité favorise l'abordabilité	16
■	Conclusion	17
■	Prochaines étapes	18
■	Annexe 1 : Méthodologie	19



À propos de Purpose Building

Purpose Building est une société détenue par ses employés qui œuvre exclusivement à accélérer l'atteinte d'une performance positive pour la planète dans le secteur immobilier. Elle tire le meilleur parti de chacun pour créer un avenir meilleur sous l'effet de collectivités et de bâtiments sains, circulaires, sobres en carbone et financièrement performants. Pour en savoir plus : purposebuilding.ca



À propos du Conseil du bâtiment durable du Canada

Le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) offre des solutions et des services au secteur de la construction pour bâtir et gérer des bâtiments plus économes en ressources, plus sains pour les occupants, résilients et rentables. Nous collaborons avec le secteur pour influencer les normes, élaborer des pratiques exemplaires et sensibiliser le marché aux avantages des bâtiments durables. Pour en savoir plus, consultez <https://www.cagbc.org/fr/>



Natural Resources
Canada

Ressources naturelles
Canada

À propos de l'Initiative d'accélérateur de rénovations majeures de Ressources naturelles Canada

L'Initiative d'accélérateur de rénovations majeures (IARM) de Ressources naturelles Canada fournit un financement à des organisations qui aident les propriétaires de bâtiments à développer des projets de rénovations majeures et soutient le renforcement des capacités dans les secteurs des bâtiments commerciaux, institutionnels et résidentiels à logements multiples de moyenne et grande hauteur au Canada.

Copyright © Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA), 2026.

ISBN: 978-1-998647-15-6

Ce document peut être reproduit en tout ou en partie sans frais ni autorisation écrite, à condition de citer les sources appropriées et de n'apporter aucune modification au contenu. Tous les autres droits sont réservés.

Les analyses et les points de vue exprimés dans le présent document ne reflètent pas nécessairement ceux du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA) ou de ses affiliés (y compris les sympathisants, les bailleurs de fonds, les membres et les autres participants). Le CBDCA et ses affiliés du CBDCA ne sont pas responsables (directement ou indirectement) et n'assument aucune responsabilité légale pour tout problème qui pourrait être relié à ce document, y compris les conséquences découlant de son utilisation ou de son application.



Sommaire

Le secteur des grands bâtiments au Canada se trouve à un point d'inflexion. Le risque climatique, la hausse des frais d'exploitation, l'évolution des attentes des investisseurs et les signaux d'un resserrement des politiques remodelent les perceptions sur la performance à long terme des actifs. Les rénovations profondes d'amélioration énergétique et de décarbonation sont de plus en plus essentielles à la gestion de ces pressions, non pas comme une ambition pour l'avenir, mais plutôt comme un impératif d'affaires à court terme.

Les enseignements tirés de la première année de l'Accélérateur de rénovations Purpose montrent que l'élan s'accélère chez les leaders avant-gardistes. Le marché se familiarise de plus en plus avec les rénovations profondes, la confiance s'accroît et de plus en plus de propriétaires passent de l'intention à la planification et à la mise en œuvre précoce. Les plans de transition élaborés dans le cadre de l'Accélérateur démontrent qu'il est déjà possible de réduire considérablement les émissions de certains bâtiments – de l'ordre de 40 pour cent d'ici 2030 – tout en positionnant ces actifs pour une décarbonation complète d'ici le milieu du siècle.

En parallèle, les conclusions préliminaires mettent en évidence plusieurs messages clairs : les mesures prises par quelques chefs de file ne suffisent pas, la grande majorité des bâtiments doivent effectuer la transition. Les mises à niveau progressives ou « superficielles » ne permettront pas d'atteindre l'ampleur ou la rapidité des réductions requises. Les rénovations profondes doivent porter sur les principaux systèmes des bâtiments et être intégrées aux cycles de planification des investissements afin d'en libérer la valeur. La transparence des coûts, les points de référence crédibles et les processus de planification

structurés s'avèrent essentiels pour aider les propriétaires à faire avancer leurs projets malgré les conditions financières difficiles. Les bâtiments qui restent énergivores et à forte intensité d'émissions font face à une exposition croissante à la volatilité des coûts des services publics, à des hausses des primes d'assurance, à des risques de réglementation et à la perte de locataires. En revanche, les rénovations profondes peuvent améliorer l'accessibilité financière à long terme en réduisant les coûts d'exploitation, en renforçant la résilience et en améliorant l'accès au financement et aux capitaux, des avantages qui ne sont pas encore pleinement pris en compte dans les pratiques d'évaluation actuelles.

Dans une perspective d'avenir, l'accélération des rénovations profondes nécessitera un leadership continu de la part des propriétaires d'immeubles, ainsi qu'une meilleure harmonisation dans l'ensemble de l'écosystème. Les incitations, les outils de financement et les cadres d'évaluation doivent évoluer afin de reconnaître les pleins avantages de la performance et de la gestion des risques des bâtiments sobres en carbone. L'Accélérateur de rénovations Purpose continuera de soutenir cette transition en faisant avancer les projets, en partageant des données probantes et en dressant un tableau plus clair et plus concret des mesures à prendre pour décarboner à grande échelle les bâtiments existants au Canada.

Les propriétaires, les gestionnaires, les prêteurs et les décideurs ont tous un rôle à jouer pour transformer des plans éprouvés en projets concrets et assurer que le parc immobilier du Canada reste compétitif et résilient pour un avenir sobre en carbone. Nous les invitons à se joindre à nous dans cet effort.



Accélérer les rénovations profondes : répondre aux besoins actuels, anticiper les risques futurs

Les propriétaires et les exploitants de bâtiments abordent la question de la rénovation sous différents angles. Certains y voient des occasions de réduire leurs coûts d'exploitation tout en améliorant leur capacité d'attirer et de retenir leurs locataires, ce qui favorise le taux d'occupation et la valeur à long terme de leurs actifs. D'autres cherchent à réduire divers risques financiers, opérationnels et réputationnels qu'ils associent de plus en plus au statu quo dans la poursuite de leurs activités.

Par exemple, les vagues de chaleur extrême, la hausse des phénomènes de précipitations abondantes et l'augmentation des primes d'assurance amèneront probablement les évaluateurs immobiliers à accorder une plus grande importance à la résilience climatique – y compris à la performance énergétique et carbone – dans leurs évaluations.

Bien des propriétaires immobiliers sont conscients de ces occasions et de ces risques et souhaitent entreprendre des rénovations profondes, mais d'importants obstacles subsistent.

En avril 2024, Purpose Building a lancé l'Accélérateur de rénovations Purpose, une initiative sur l'engagement du marché, en partenariat avec le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA). Un financement de l'Initiative d'accélérateur de rénovations majeures de Ressources naturelles Canada permet au programme d'aider les propriétaires et les gestionnaires de grands bâtiments à planifier, à financer et à mettre en œuvre des rénovations énergétiques et de décarbonation.

L'Accélérateur mobilise et soutient ceux qui accomplissent ce travail difficile, et partage les leçons apprises afin que d'autres propriétaires et exploitants puissent faire avancer leurs projets.

Le présent rapport vise à communiquer les informations tirées de cette initiative pionnière afin de catalyser une action plus large. Il présente les enseignements et les résultats initiaux de la première année de l'Accélérateur, qui s'est déroulée du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025, ainsi qu'une étude de marché réalisée immédiatement après, au printemps 2025.

Ses conclusions témoignent des expériences des participants et mettent en lumière les conditions nécessaires pour accélérer l'adoption des rénovations à la grandeur du Canada.

¹ Institut canadien des évaluateurs et Centre d'adaptation au climat Intact, 2023.

https://www.aicanada.ca/wp-content/uploads/CPV2-23-Integrating_Climate_Risks-French.pdf



Ce qu'ils en disent :



“ L'Accélérateur de rénovations Purpose a joué un rôle essentiel de soutien à notre parcours vers la carboneutralité. Purpose Building et Recursive Advisors nous ont aidés à élaborer une solide méthodologie de comptabilisation des émissions de portée 3, un modèle avant-gardiste de prévision des GES et une analyse de sensibilité au risque. Leur expertise a permis une prise de décision fondée sur des données et a jeté des bases solides pour l'établissement d'objectifs. ”

— Ruth Legg
Vice-présidente,
Environnement, social et gouvernance,
Concert Properties





Comment l'Accélérateur de rénovations Purpose soutient la décarbonation

Le marché canadien ne possède pas encore des conditions requises pour réaliser des rénovations profondes de décarbonation à grande échelle. Au cours de sa première année, l'Accélérateur de rénovations Purpose a utilisé le financement de l'Initiative d'accélérateur de rénovations majeures (IARM) pour aider des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles à faire progresser la planification et la mise en œuvre initiale de projets de rénovation. Le programme a fourni un soutien technique, financier et organisationnel qui s'est appuyé sur les décennies d'expérience de Purpose Building dans la création d'équipes confiantes et capables de produire des résultats qui vont bien au-delà de ce qu'elles pensaient possible, notamment en matière d'évaluation, de planification, de mise en œuvre et de hiérarchisation des rénovations.

Au cours de sa première année, l'Accélérateur a travaillé sur plus de 1 700 bâtiments et a identifié un potentiel de réduction de plus de 350 000 tonnes de gaz à effet de serre par année dans l'ensemble des portefeuilles participants. Un soutien non normatif a été fourni pour chaque étape du processus de rénovation et a été adapté à chaque organisation. Selon la situation, ce soutien comprenait :

- l'élaboration de plans et de processus au niveau du portefeuille qui aident à prioriser les investissements;
- l'évaluation de nouvelles technologies, d'outils logiciels et d'approches de mise en œuvre;
- la création de stratégies de transition vers le carbone zéro spécifiques aux actifs;
- l'évaluation des incidences sur les coûts d'investissement et d'exploitation;
- le renforcement des analyses de rentabilité et des processus d'approbation internes;
- la coordination des activités de conception et de mise en œuvre;
- le suivi des progrès et l'affinement des stratégies après la rénovation.

Par ce travail, le programme a aidé des propriétaires à passer de l'intention à l'action et à fournir des données précoces sur les types d'aide nécessaires pour faire progresser l'activité de rénovation profonde au Canada.

La Figure 1 illustre le parcours de rénovation profonde que suivent de nombreux propriétaires et souligne les progrès réalisés jusqu'à maintenant dans le cadre de l'Accélérateur de rénovations Purpose. Pour un supplément d'information sur les programmes, veuillez consulter purposebuilding.ca/purpose-retrofit-accelerator ou contacter directement [Purpose](#).

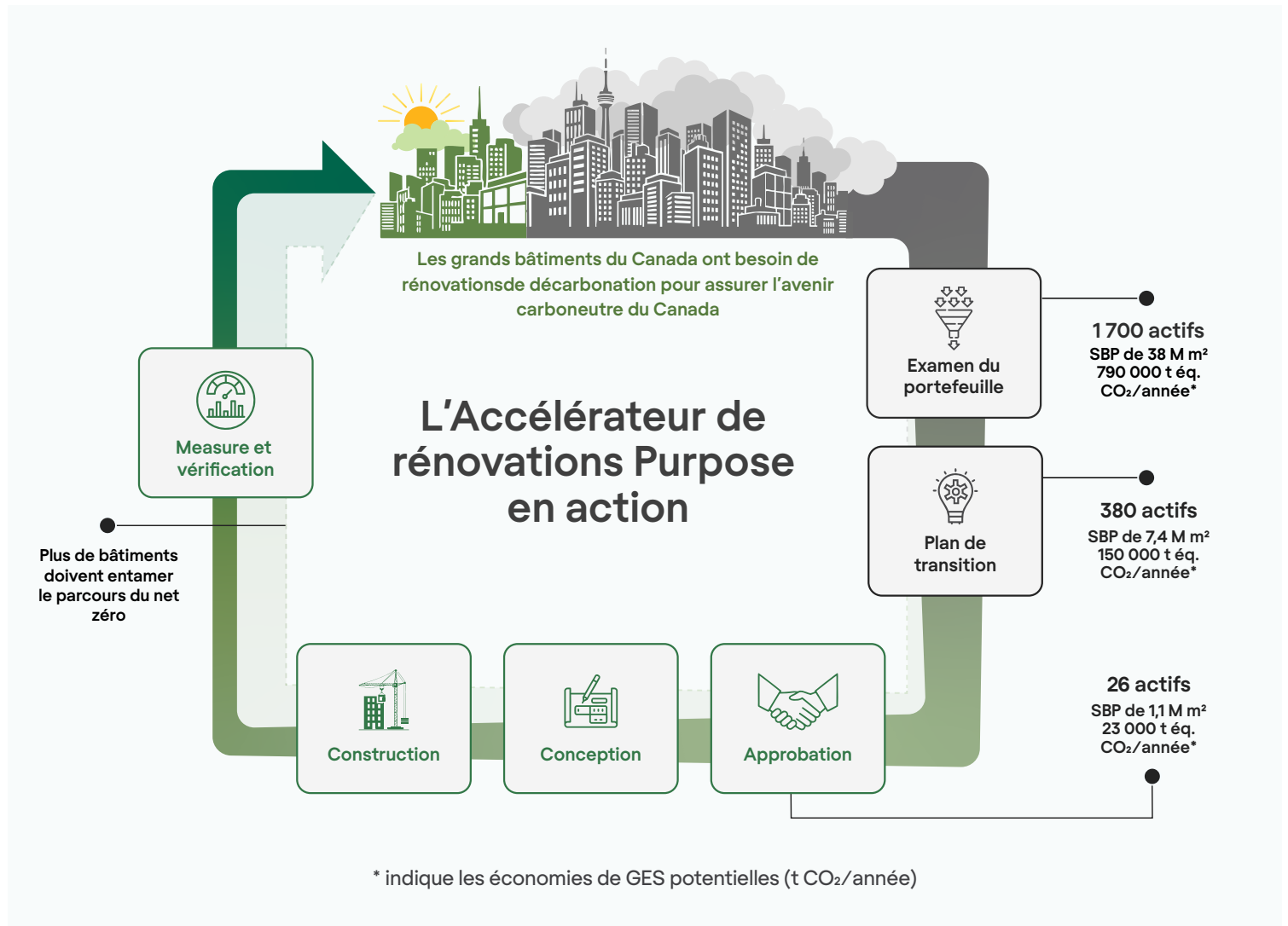


Figure 1: Le parcours de l'Accélérateur de rénovations Purpose



Ce qu'ils en disent :



“ L'Accélérateur de rénovations Purpose a permis à GWLRA d'analyser de manière rentable des stratégies de rénovation profonde de décarbonation pour son portefeuille. Les recommandations claires et orientées vers l'action de Purpose Building – tout comme le financement dédié de l'initiative de rénovations majeures de RNCAN – ont permis à nos équipes immobilières de planifier proactivement les renouvellements d'équipements et ont adapté nos parcours de décarbonation. Les incitatifs ont réduit le fardeau financier pour nos clients, en plus de faire progresser notre programme de durabilité et d'accélérer l'action climatique. ”

— Marc Pietrobon

Directeur, Durabilité d'entreprise, GWL Realty Advisors

Observations émergentes

L'opinion du marché sur la décarbonation

En 2024, puis à nouveau au printemps 2025, le CBDCA a effectué une enquête sur le sentiment du marché dans le but de comprendre le niveau d'expérience et de préparation de l'industrie en matière de décarbonation. Nous avons également demandé aux répondants d'estimer la part de leur portefeuille d'actifs qu'ils prévoyaient de rénover. Nous présentons les résultats dans le Tableau 1².

Comme le montre ce tableau, entre 2024 et 2025, pendant la première année de l'Accélérateur de rénovations Purpose, la proportion de répondants déclarant avoir une expérience des rénovations profondes a plus que doublé et celle des répondants qui ont déclaré planifier d'autres projets de rénovation a presque doublé.

² Les observations présentées résument les informations communiquées par les participants de la première année, mais comprennent également les informations recueillies lors des enquêtes précédentes et s'appuient sur celles-ci, comme détaillé à l'Annexe 1.



Tableau 1 : Expérience et état de préparation en matière de décarbonation au Canada	2024	2025
Expérience : Répondants qui se sont qualifiés eux-mêmes comme étant « impliqués ou très informés » concernant les projets de transition.	25 %	67 %
État de préparation : Répondants qui ont indiqué leur intention d'entreprendre d'autres projets de transition.	30 %	55 %
Ampleur : Estimation du pourcentage de bâtiments des portefeuilles des participants qui seront dotés de plans de transition.	6 %	17 %

Pour mieux comprendre comment les intentions se traduisent en plans concrets, le CBDCA a également demandé aux répondants d'estimer le pourcentage de bâtiments individuels dans leur portefeuille global qui, selon eux, seront dotés de plans de décarbonation d'ici la fin de 2026.

Leurs réponses suggèrent que les propriétaires de bâtiments et les gestionnaires de portefeuilles sont de plus en plus confiants, à l'aise et déterminés à l'égard de la décarbonation. Il s'agit là d'une évolution nécessaire si nous voulons nous assurer que tous les bâtiments soient dotés de plans de transition.

Le CBDCA a également questionné les répondants sur les obstacles et les opportunités de la rénovation selon les quatre thèmes qu'il utilise pour définir l'écosystème de la rénovation du Canada : les considérations financières, les considérations technologiques, la main-d'œuvre et la collaboration, ainsi que la réglementation, les politiques et les programmes.

D'un point de vue **financier**, 44 pour cent des répondants ont déclaré que les conditions financières s'étaient dégradées au cours de la dernière année et ont continué de citer les coûts d'investissement élevés (79 pour cent) et les longues périodes de récupération (58 pour cent) comme étant les principaux obstacles aux rénovations majeures. Nous n'avons pas de données nous permettant de comparer directement les résultats d'une année à l'autre pour cet indicateur, mais ces résultats renforcent les défis financiers identifiés dans le sondage du marché de 2024.



Le paysage **politique** reste également un sujet de préoccupation, aucun progrès n'ayant été constaté; 67 pour cent des répondants ont signalé que la fragmentation des politiques constituait un obstacle important, contre 65 pour cent en 2024.

La **technologie** a fait mieux et 46 pour cent des répondants ont déclaré constater une amélioration de l'abordabilité des technologies nouvelles ou existantes; ce résultat est encourageant, même si 62 pour cent ont déclaré des difficultés persistantes à intégrer les nouvelles technologies.

Pour en savoir davantage sur la récente étude de marché menée par le CBDCA, veuillez consulter l'étude Faire croître rapidement le marché des rénovations majeures du Canada : Points de vue des parties prenantes sur les obstacles et les opportunités, à [Rénover maintenant](#)

Tendances et informations de la base de données initiale sur les rénovations

Mille sept cents bâtiments participent actuellement à l'Accélérateur de rénovations Purpose. Ensemble, ces actifs représentent une surface brute de plancher de 38 millions de mètres carrés et ont un potentiel de réduction des émissions de plusieurs centaines de milliers de tonnes par année.

Parmi ces bâtiments participants, 380 ont vu leur plan de transition finalisé par leur propriétaire et 26 font l'objet d'un projet de rénovation profonde en cours de conception ou de construction.

L'Accélérateur a validé un premier ensemble de données portant sur 16 propriétés et 135 rénovations – dont une partie a achevé la phase de planification – et a identifié une série de conclusions et de tendances intéressantes. Une réserve s'impose toutefois : les propriétaires des bâtiments figurant dans le premier ensemble de données avaient déjà priorisé leur décarbonation avant le lancement de l'Accélérateur de rénovations Purpose. Il se peut qu'ils ne soient pas représentatifs de la « moyenne » des bâtiments canadiens.

Néanmoins, ces observations de grande qualité contribuent à démontrer ce qu'il est possible de réaliser lorsque des propriétaires et des gestionnaires de portefeuille déterminés appliquent une méthodologie claire et éprouvée à des projets prioritaires de rénovation énergétique et de décarbonation d'actifs.



Constat no 1 : Des rénovations sont en cours, mais il faut en accroître le rythme

- S'ils étaient pleinement mis en œuvre, les plans de transition recensés dans le premier ensemble de données permettraient de réduire les émissions de GES d'environ 40 pour cent d'ici 2030, tout en mettant les bâtiments sur la voie d'une décarbonation complète d'ici 2050.
- Bien qu'importantes, ces réductions seront encore loin de répondre aux besoins mondiaux. Par exemple, l'initiative Science Based Targets (SBTi) conclut que le secteur mondial du bâtiment doit réduire ses émissions opérationnelles d'environ 50 pour cent d'ici 2030 et atteindre la carboneutralité d'ici 2050 pour rester en phase avec l'objectif de 1,5 °C³.
- Pour que le secteur du bâtiment du Canada apporte sa contribution, les propriétaires devront suivre leurs plans, procéder à des rénovations plus profondes dans chaque bâtiment et étendre ces mesures à l'ensemble de leur portefeuille, et pas seulement au petit groupe de propriétés faisant partie du premier ensemble de données.
- L'industrie doit soutenir ces plans tout au long de la conception et de la construction pour atteindre l'objectif fixé.
- De nombreux plans de transition font concorder les rénovations profondes avec les cycles de renouvellement des équipements existants, ce qui améliore l'abordabilité, mais les conditions financières restent difficiles. Comme indiqué précédemment, 44 pour cent des participants à l'enquête menée auprès de l'industrie ont signalé une détérioration des conditions entre 2024 et 2025.
- L'industrie doit contribuer à rendre ces rénovations plus abordables pour favoriser la réalisation d'un plus grand nombre de rénovations profondes. Cela suppose notamment une augmentation des incitations disponibles et l'établissement d'un langage d'évaluation et d'analyse de rentabilité pour communiquer la performance des actifs dans le cadre de diverses transactions, notamment les prêts, les assurances, les baux et les acquisitions.

³ Science Based Targets initiative. 2025. Buildings Sector Science-Based Target-Setting Criteria v1.1.
<https://files.sciencebasedtargets.org/production/files/SBTi-Buildings-Criteria.pdf>.

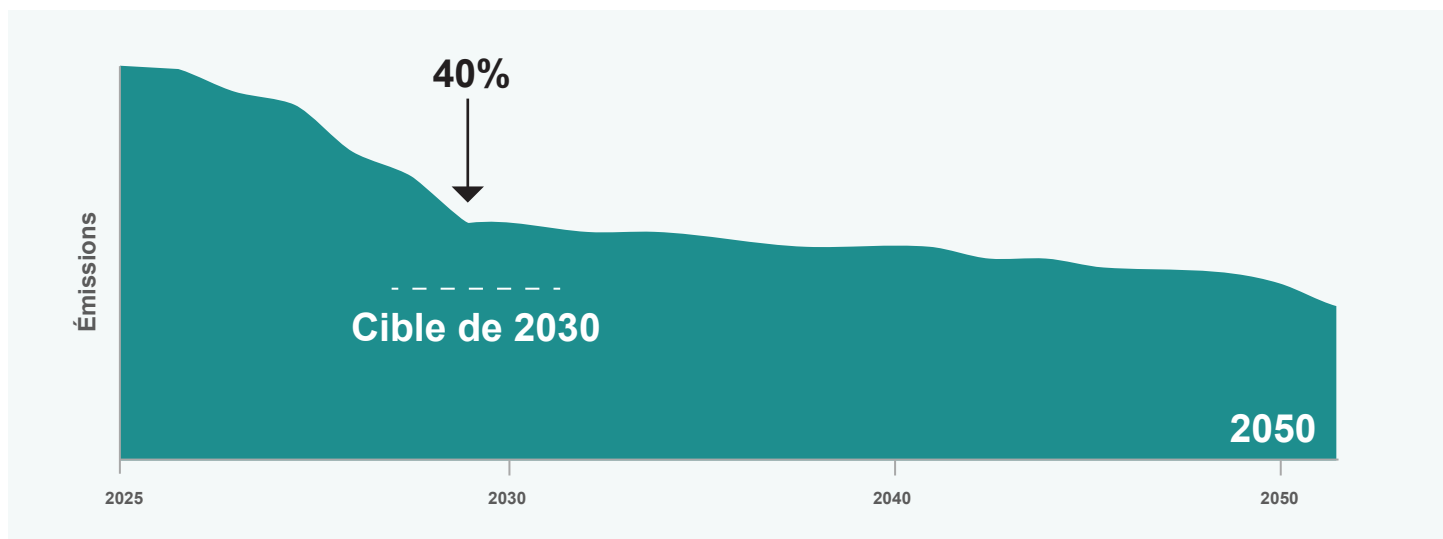


Figure 2 : Résultat projeté de la mise en œuvre de plans de rénovations profondes dans la première série de données de l'Accélérateur de rénovations Purpose.





Constat no 2 : La transparence des coûts peut inciter à l'action

- La décarbonation ne peut pas être un chèque en blanc – et, de fait, elle ne l'est pas. Une absence de points de référence peut freiner l'innovation, et la transparence sur les coûts des rénovations profondes peut contribuer à stimuler l'action.
- Notre première série de données suggère qu'un coût différentiel moyen de 10 \$ par pied carré pourrait être nécessaire pour réduire les émissions de GES de 40 % d'ici 2030 (Figure 3) tout en poursuivant dans la voie de la carboneutralité d'ici 2050. Nous soulignons toutefois que ce chiffre est préliminaire et basé sur un ensemble relativement modeste de rénovations. Nous le mentionnons ici dans l'espoir qu'il suscitera des discussions, des innovations et des collaborations dans l'ensemble du secteur.
- À mesure que nous élargissons notre analyse, nous sollicitons également l'avis du marché. Une plus grande transparence des coûts vous aiderait-elle à collaborer en tant que locataire, propriétaire, prêteur, souscripteur ou autre? Veuillez nous indiquer les tendances et les points de référence qui pourraient vous aider en envoyant un courriel à info@purposebuilding.ca.

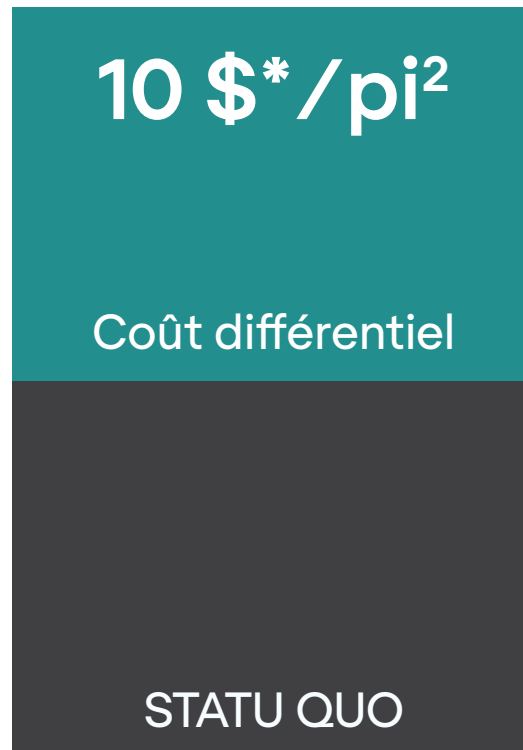


Figure 3 : Le coût différentiel d'une rénovation profonde pour atteindre une réduction de 40 % d'ici 2030 dans le parcours vers la carboneutralité en 2050 (moyenne des données initiales préliminaires).



Constat no 3 : Les mesures superficielles ne nous mèneront pas là où nous devons aller

- Une courbe cumulative des coûts marginaux de réduction (voir la Figure 4) tirée de l'ensemble de données initial révèle sans surprise que plus les émissions sont élevées, plus le coût marginal de leur réduction est élevé.
- La mise en œuvre de toutes les rénovations prévues dans l'ensemble de données initial ne suffirait pas pour que ces bâtiments réduisent de moitié leurs émissions d'ici 2030 et poursuivent dans la voie de la carboneutralité pour 2050, conformément à la recommandation de Science Based Targets.
- Si les propriétaires des bâtiments se contentent de réaliser des rénovations relativement « superficielles », l'industrie ne parviendra pas à réduire ses émissions selon l'ampleur, l'échelle et le rythme nécessaires pour relever le défi climatique.
- La planification des rénovations – tout comme les incitations, les politiques et les innovations technologiques – devrait viser à accroître l'attrait et l'abordabilité des rénovations à fort impact.

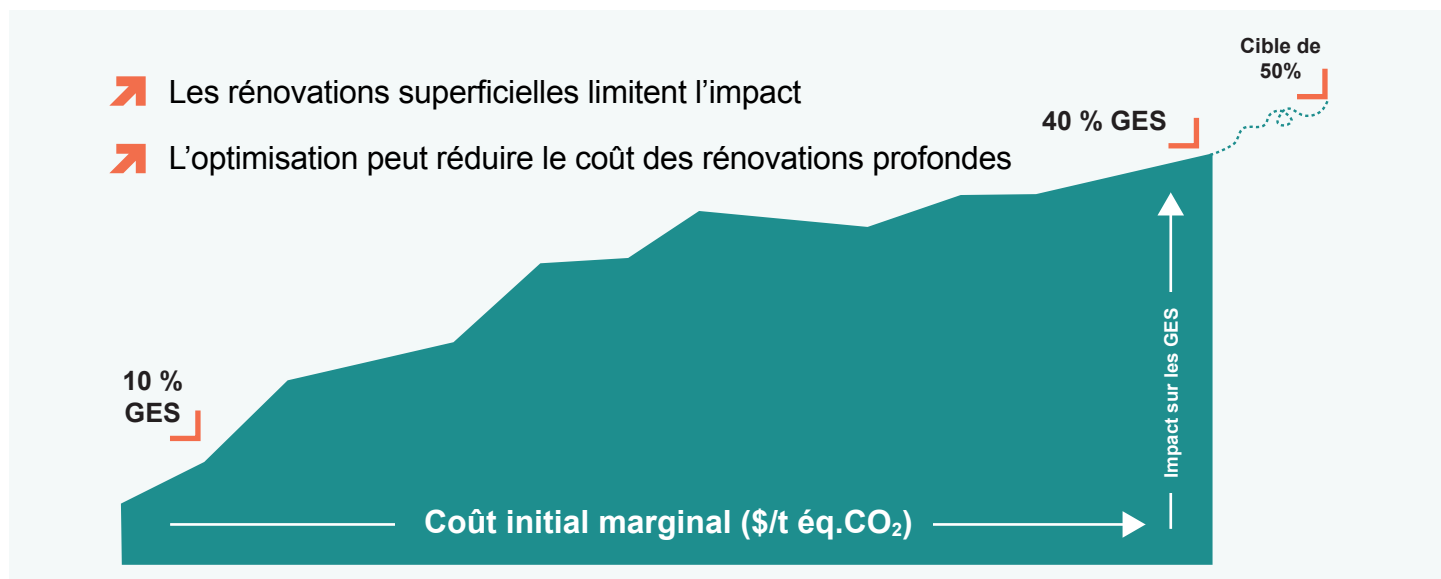


Figure 4 : Courbe cumulative des coûts marginaux de réduction (ensemble de données initial)

Constat no 4 : La durabilité favorise l'abordabilité

- Certains décideurs évaluent actuellement l'« abordabilité » d'un bâtiment en fonction de son coût de construction. Or, l'abordabilité englobe bien plus que cela, notamment les dépenses liées aux projets d'investissement, à l'exploitation et au financement.
- Les bâtiments à forte intensité d'émissions et d'énergie sont confrontés à des coûts de plus en plus élevés et volatils, ce qui réduit leur résilience et leur abordabilité au fil du temps. À titre d'exemples, mentionnons les coûts des services publics, les primes d'assurance, l'atténuation des risques ou la réparation des dommages causés par des catastrophes, ainsi que l'attraction et la rétention des locataires.
- Les rénovations à l'identique (statu quo) donnent rarement des résultats plus abordables et plus performants. En revanche, les participants à l'Accélérateur de rénovations Purpose sont guidés tout au long d'un processus de test, de perfectionnement et d'intégration d'innovations dans la conception, la construction et les modes de financement. Ensemble, ces efforts améliorent l'abordabilité, car ils réduisent les coûts d'investissement, la consommation d'énergie et les coûts d'exploitation, en plus d'offrir un meilleur accès au financement.

Ce qu'ils en disent :

“ Crown a été proactive dans l'élaboration de stratégies de rénovations majeures pour l'ensemble de son portefeuille afin d'être prête à agir, et non à réagir, lorsque les investisseurs, les locataires et les autorités de réglementation l'exigent. L'Accélérateur Purpose nous a aidés à traduire notre empressement en mesures concrètes en nous guidant dans un processus complexe. En harmonisant nos plans d'investissement avec des stratégies pratiques et spécifiques à chaque actif, nous avons pu aller de l'avant avec clarté malgré les turbulences du marché. ”

— Emily Hanna
Associé gérant,
Crown Realty Partners



$$\text{Abordabilité} = \sum_{\text{vie}} \begin{matrix} \text{Coût} \\ \text{d'investissement} \\ \text{Coût d'exploitation} \\ \text{Financement} \end{matrix}$$

Figure 5: L'accessibilité financière comme équation du cycle de vie (Coût d'investissement + Coût d'exploitation + Financement)

Conclusion

Un tableau plus clair se dégage de la première année de l'Accélérateur de rénovations Purpose : le marché des rénovations profondes d'amélioration énergétique et de décarbonation évolue et se précise. Les parties prenantes renforcent leurs capacités, les équipements zéro carbone sont de plus en plus disponibles et abordables, et une compréhension commune se dégage autour des solutions qui donnent des résultats, même si des défis importants persistent.

L'abordabilité dépend des coûts d'investissement, d'exploitation et de financement, qui évoluent tous au fil du temps. Les participants reconnaissent que les bâtiments à forte intensité carbone et énergétique entraîneront des coûts et des risques croissants et que les remplacements à l'identique prolongent ces responsabilités. L'Accélérateur de rénovations Purpose démontre qu'un processus de rénovation structuré aide les propriétaires à transformer ces pressions en opportunités pour améliorer la valeur, la résilience et la performance.

En parallèle, l'écosystème au sens large doit continuer à évoluer. Les institutions financières, les évaluateurs et les autres acteurs du marché doivent tenir compte des avantages tangibles des bâtiments performants et sobres en carbone. Une analyse de rentabilité crédible exige désormais une comptabilité plus complète, qui tienne compte non seulement des coûts, mais aussi de l'ensemble des avantages offerts par les rénovations profondes : accès à des incitations et à des financements verts, réduction des dépenses d'exploitation, atténuation des risques réglementaires et de réputation,



renforcement du positionnement des actifs, taux de rétention des locataires plus élevés et meilleur accès aux capitaux mondiaux.

La rationalisation des incitations, le financement préférentiel et l'évaluation cohérente après les rénovations sont toutes des mesures susceptibles de renforcer cette analyse de rentabilité. Actuellement, les évaluations du marché tardent à tenir compte de la performance et sous-estiment les gains réels que peuvent offrir les bâtiments à haute performance sur les plans de l'efficacité, du confort et de la résilience.

Le secteur n'a pas besoin d'attendre des conditions idéales. Les propriétaires, les gestionnaires et les investisseurs trouvent déjà des moyens de réaliser certaines rénovations, malgré les coûts initiaux plus élevés. L'Accélérateur de rénovations Purpose contribue à l'accélération du marché par des processus éprouvés, des références de coûts transparentes et des enseignements pratiques. Ces informations commencent à harmoniser les points de vue des propriétaires, des locataires, des prêteurs et des décideurs politiques autour d'une voie plus coordonnée vers la décarbonation.

Les prochains rapports continueront de communiquer les conclusions, de documenter les progrès et de refléter l'élan du marché de la rénovation du Canada.



Prochaines étapes

L'Accélérateur de rénovations Purpose en est maintenant à sa deuxième année et poursuit sur sa lancée dans le marché de la rénovation du secteur privé du Canada, en partenariat avec le Conseil du bâtiment durable du Canada. S'appuyant sur les données récentes, le programme se concentre sur l'accélération de la participation, l'élargissement des ressources pratiques et le soutien aux propriétaires qui passent de la planification à la mise en œuvre.

Au cours des prochains mois, les participants pourront :

- Accéder aux nouvelles ressources disponibles sur retrofitsnow.ca/fr/, notamment de nouvelles recherches, des outils de sélection et des études de cas à venir.
- Participer à des événements en direct et virtuels, à des webinaires et à des discussions de l'industrie conçus pour partager les leçons apprises et faire progresser les solutions adaptées au marché.
- Collaborer directement avec l'équipe de l'Accélérateur afin d'accélérer les actifs, d'accéder à des possibilités de financement pendant que le soutien est disponible et de recevoir des conseils à n'importe quelle étape du parcours de rénovation profonde.
- Collaborer avec Purpose à l'élaboration commune d'outils et de ressources qui répondent aux besoins réels de l'industrie, ou apporter leur soutien à l'initiative par le parrainage.

Nous invitons les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles à se joindre au programme. Où que vous en soyez dans votre parcours de rénovation profonde, contactez notre équipe à info@purposebuilding.ca





Annexe 1 : Méthodologie

Pour produire ce rapport, l'équipe du projet a analysé les données agrégées sur la performance et les coûts provenant d'un premier ensemble de données portant sur 16 propriétés et 135 projets de rénovation qui participent à l'Accélérateur de rénovations Purpose.

Souhaitant comprendre les points de vue de l'industrie sur l'état de préparation, les ambitions et la sensibilisation en matière de rénovation profonde, le CBDCA a mené deux enquêtes auprès du groupe de propriétaires immobiliers et de gestionnaires de portefeuilles participants, et a collaboré avec un réseau plus large de concepteurs, de constructeurs, de fabricants et d'exploitants, comme détaillé ci-dessous.

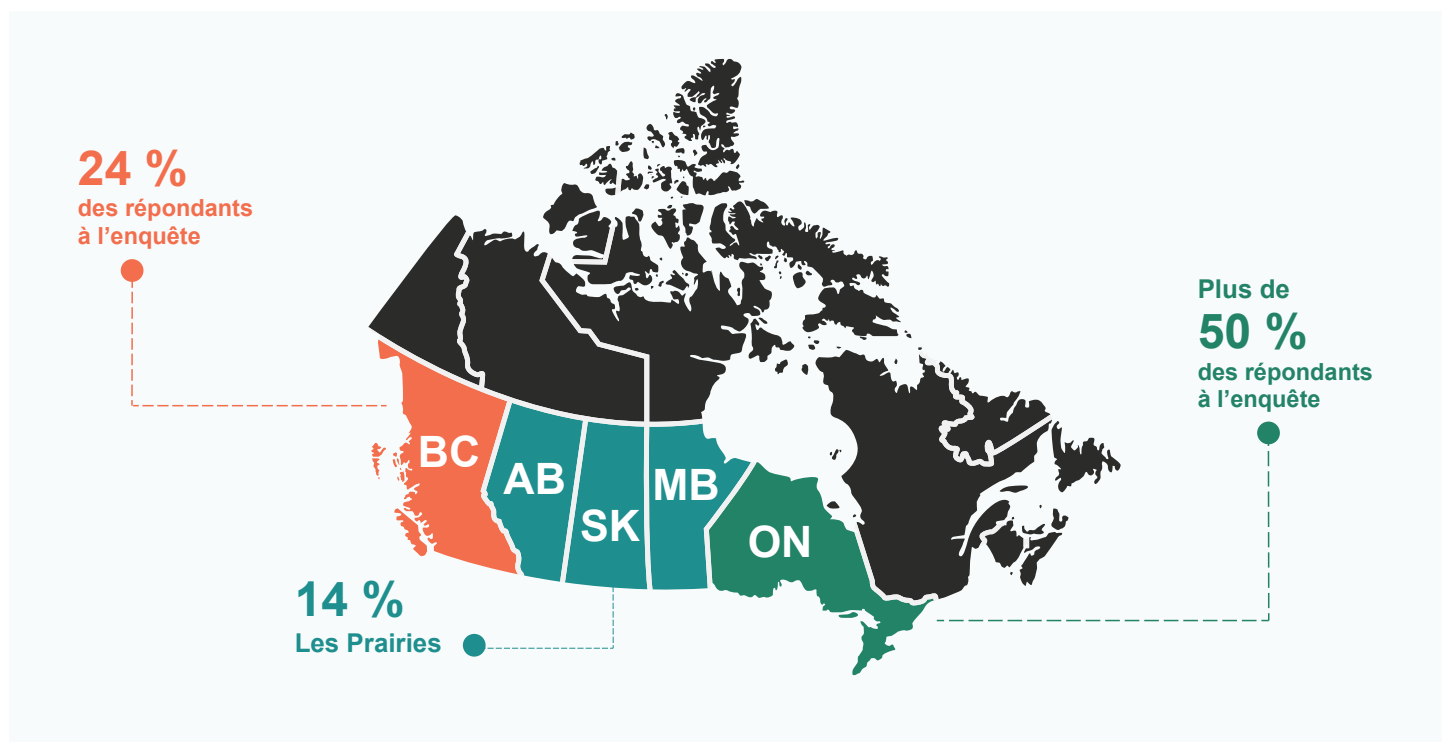


Figure 6: Distribution géographique des participants à l'enquête

La répartition géographique des participants (voir la Figure 6) reflète la concentration des grands propriétaires fonciers et des firmes de gestion dans la région du Grand Toronto et dans la région métropolitaine de Vancouver, mais souligne également les possibilités d'atteindre les marchés du centre, du nord et de l'est du Canada, qui sont confrontés à des défis uniques pour décarboner leurs bâtiments.

Les Prairies et les Maritimes, ainsi que les Territoires, dans une certaine mesure, avaient davantage participé à la première enquête de la première année.



La plupart des répondants aux enquêtes de la première année se sont identifiés comme consultants (62 pour cent), comme propriétaires de bâtiments (28 pour cent) et comme entrepreneurs (10 pour cent). La participation des entrepreneurs a augmenté, passant de six à 10 pour cent dans la première année, ce qui témoigne du passage de la planification à la mise en œuvre. Ces chiffres témoignent également du changement dans la composition des équipes à mesure que les projets sont passés de la phase de la planification à celle de la mise en œuvre, puisque les entrepreneurs assument un rôle plus important dans la réalisation des projets.

Pour mobiliser l'industrie, le CBDCA a coordonné des séances en personne, des webinaires et des enquêtes distinctes afin de former les professionnels de l'industrie, d'évaluer leur état de préparation et de recueillir des commentaires sur le terrain.

Ces activités ont consisté en :

- Une enquête initiale menée dans le cadre de quatre séances de consultation du marché. Les résultats en ont été publiés dans le rapport du CBDCA intitulé *Faire croître rapidement le marché des rénovations majeures du Canada : Points de vue des parties prenantes sur les obstacles et les opportunités.*
- Une deuxième enquête, menée à la fin de la première année, a recueilli les réponses de 90 participants, dont des propriétaires d'immeubles, des membres de l'Accélérateur du CBDCA et des personnes qui avaient assisté à la séance initiale.

Toutes les enquêtes et activités susmentionnées ont guidé le présent rapport. Le CBDCA et Purpose Building continueront d'interroger les participants et d'enrichir les conclusions pour les prochaines éditions de ce rapport annuel.





RÉNOVER MAINTENANT

[RETROFITSNOW.CA/FR/](https://retrofitsnow.ca/fr/) 

CAGBC | Conseil du
Bâtiment
Durable du
Canada

PURPOSE

