



Étude – Mai 2024

# Les avantages des rénovations écoénergétiques pour les bâtiments commerciaux



# Table des matières

Message de la lead, Développement durable, diversité et impact social .....	3
Message de l'économiste en chef.....	4
Introduction .....	5
Faits saillants.....	6
La situation actuelle en matière de rénovations vertes au Canada.....	7
Les obstacles aux rénovations vertes pour les PME canadiennes .....	12
Les avantages des rénovations vertes pour les propriétaires de bâtiments commerciaux .....	16
Certains projets de rénovations vertes offrent plus d'avantages que d'autres....	23
Meilleures pratiques pour réussir la rénovation de votre bâtiment.....	26
Méthodologie .....	33
Annexe – Quelques programmes gouvernementaux, règlements, subventions et incitatifs financiers.....	33

## Étude rédigée par

Edgard Navarrete, économiste principal  
Edgard.Navarrete@bdc.ca

Zelina Frigan, analyste principale  
Zelina.Frigan@bdc.ca

## Sous la direction de

Isabelle Simard et Arnaud Franco

## Remerciements

Cette étude a été rendue possible grâce à la collaboration de Sami Abou Daya, Carine Bergevin-Chammah, Pierre-Olivier Brodeur, Chrystal Healy, Christina Kairouz, Amélie Lefort, Martin Lemieux, Sylvie Ratté, Marc-François St-Pierre, Samuel St-Pierre Thériault et Julia Shulyak.

L'étude est fondée sur des données de sondage, des entrevues avec des spécialistes et des données publiques analysées et interprétées par BDC. Toute erreur ou omission relève de la seule responsabilité de BDC. Tous les chiffres de cette étude ont été arrondis. La lectrice ou le lecteur est l'unique responsable de l'utilisation qu'elle ou il fait de l'information présentée dans ce document.

# Message

## → de la lead, Développement durable, diversité et impact social

Les changements climatiques constituent le défi le plus important de notre époque. La bonne nouvelle, c'est que les gouvernements, les entreprises et les consommatrices et consommateurs, dans tous les secteurs et dans le monde entier, passent à l'action pour y faire face. La mauvaise nouvelle, c'est que les actions ne se font pas assez rapidement. Au Canada, nous savons que nous devons agir plus rapidement si nous voulons atteindre notre objectif national de carboneutralité d'ici à 2050.

**Les propriétaires d'entreprise ont un important rôle à jouer. Qu'il s'agisse de prendre des mesures pour réduire l'empreinte écologique de leur propre entreprise ou de développer et fournir les produits et services dont les autres ont besoin pour faire de même, elles et ils peuvent être des agentes et agents de changement.**

Ce rapport démontre que les mesures prises par les propriétaires d'entreprise pour réduire l'impact environnemental de leurs bâtiments sont judicieuses sur le plan commercial et réduisent leur contribution aux changements climatiques.

Dans tout le pays, on estime que 16 millions de logements et 750 millions de mètres carrés (plus de 8 milliards de pieds carrés) d'espaces commerciaux devront être rénovés pour aider le Canada à atteindre ses objectifs en matière de carboneutralité.



**Sandra Odendahl**  
Première vice-présidente et lead,  
Développement durable, diversité  
et impact social, BDC

En outre, on estime que le Canada aura besoin de 3,5 millions d'unités de logement supplémentaires d'ici 2030 afin de rétablir la disponibilité et l'abordabilité. Cela représente une énorme occasion pour les propriétaires d'entreprise qui possèdent des bâtiments, ainsi que pour les entreprises qui font partie de la chaîne d'approvisionnement des énergies et des bâtiments verts. Les entreprises de fabrication, les grossistes, les services de construction, les entreprises de transport et de stockage, notamment, ont un rôle important à jouer!

Le potentiel est immense, et celles et ceux qui prennent les devants aujourd'hui en récolteront les fruits pour leur entreprise et pour notre avenir collectif.

À BDC, nous voulons rendre cette tâche aussi facile que possible pour les propriétaires d'entreprise. Nous savons que le développement durable est judicieux sur le plan commercial et nous aidons chaque jour les propriétaires d'entreprise à passer à l'action. Sachez que nous faisons route avec vous et que nous sommes là pour vous aider à chaque étape de ce parcours.

# Message de l'économiste → en chef



Pierre Cléroux  
Vice-président, Recherche  
et économiste en chef, BDC

Le réchauffement climatique est un problème urgent de notre époque, en particulier au Canada, où les températures augmentent deux fois plus vite qu'à l'échelle mondiale. Si rien n'est fait, il causera davantage de dommages à notre environnement et à notre société du fait de l'augmentation des feux de forêt, des vagues de chaleur, des inondations et d'autres catastrophes naturelles.

**Treize pour cent des émissions de gaz à effet de serre (GES) que le Canada contribue aux changements climatiques sont attribuables aux bâtiments. Les rénovations vertes, qui visent à améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment commercial existant, constituent un moyen efficace d'en minimiser l'empreinte carbone.**

De tels projets jouent un rôle important dans la réalisation des objectifs du Canada en matière de lutte contre les changements climatiques. Cependant, plusieurs propriétaires de PME hésitent à agir en raison d'un manque de connaissances et de l'importance des coûts initiaux.

Le présent rapport met en évidence les avantages que les rénovations vertes peuvent apporter à une PME, notamment l'augmentation de la valeur du bâtiment et les économies d'énergie. Il fournit également des conseils sur les meilleurs investissements à réaliser, en fonction des objectifs du projet, et présente quelques meilleures pratiques éprouvées pour faciliter le processus.

La rénovation d'un immeuble commercial est un investissement judicieux qui rapporte à long terme. Cette initiative non seulement apportera aux propriétaires de petites entreprises de nombreux avantages, mais elle contribuera aussi à l'atteinte des objectifs du Canada en matière de réduction des émissions.

# Introduction

Le rythme des changements climatiques résultant de nos actions (ou de notre absence d'action) s'accélère. La période propice pour limiter la hausse de la température mondiale à moins de deux degrés Celsius rapetisse rapidement. Les bâtiments existants, y compris les immeubles commerciaux, contribuent de manière importante aux émissions de gaz à effet de serre (GES) au Canada. Bien que des efforts soient en cours pour encourager l'investissement dans la rénovation<sup>1</sup> de ces bâtiments, ils pourraient ne pas être suffisants. Par rapport aux autres pays du G7, le Canada est à la traîne en ce qui concerne les rénovations vertes pour les bâtiments existants.

Pour mieux comprendre cet écart, la Banque de développement du Canada (BDC) a mené une étude en s'appuyant sur une analyse documentaire et un sondage auprès de 1500 d'entrepreneures et entrepreneurs canadiens locataires et propriétaires. Cette étude met en évidence les avantages à long terme de l'investissement dans les rénovations vertes. La rénovation verte n'est pas seulement bénéfique pour l'environnement et les générations futures, elle l'est aussi pour les entreprises qui l'effectuent.

## Les thèmes clés explorés dans cette étude sont les suivants :

- 
- ➔ Les investissements canadiens dans les rénovations vertes d'immeubles commerciaux au cours des cinq dernières années

---

  - ➔ Les principaux obstacles à l'accélération du rythme de ces investissements

---

  - ➔ Les avantages matériels et immatériels que les propriétaires d'entreprise peuvent attendre des rénovations vertes

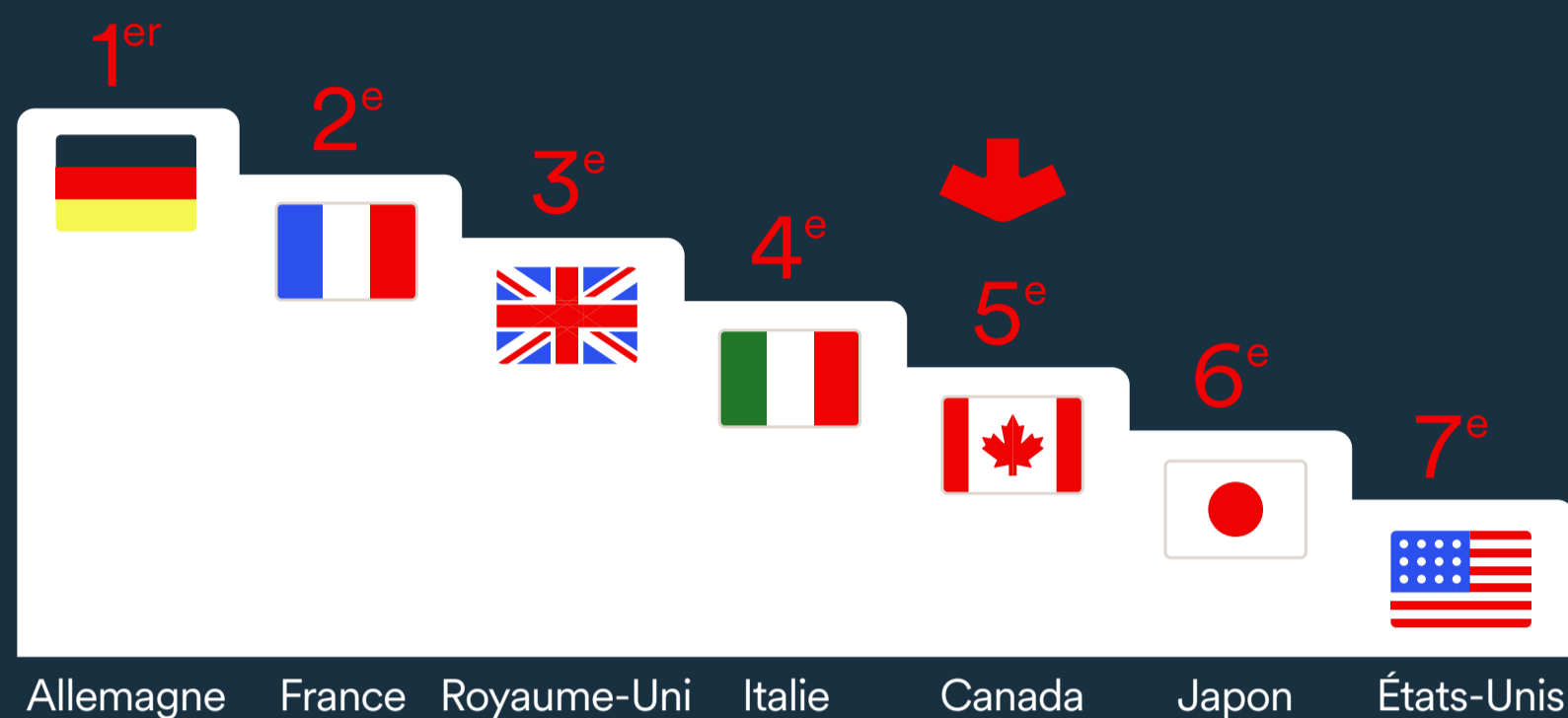
---

  - ➔ Les meilleures pratiques et lignes directrices pour réussir un projet de rénovations vertes
- 

<sup>1</sup> La rénovation écoénergétique ou rénovation verte d'un bâtiment consiste à moderniser ou à remplacer les systèmes d'un bâtiment (tels que l'éclairage, l'isolation ainsi que le chauffage, la ventilation et la climatisation [CVC]) afin d'en améliorer l'efficacité énergétique et de réduire leur impact sur l'environnement.

# Faits saillants

Les rénovations vertes sont essentielles pour que le Canada atteigne ses objectifs de réduction des émissions. Il accuse malheureusement un retard dans ce domaine par rapport aux autres pays du G7.



# 13 %

des émissions de GES du Canada provenaient des bâtiments en 2022

## Les entreprises ont tiré profit des rénovations vertes

**62 %** économies sur leur facture d'énergie

**56 %** augmentation de la satisfaction du personnel

**64 %** augmentation des loyers de leurs espaces

**34 %** augmentation de la valeur de leur propriété

## Principaux obstacles à la réalisation de rénovations vertes

→ Coûts initiaux

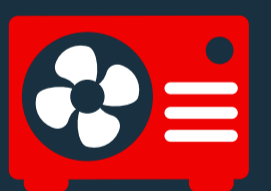


→ Manque de connaissances



## Rénovations vertes les plus bénéfiques

→ Système de chauffage, ventilation et climatisation (CVC)



→ Sources d'énergie renouvelables



## Types de soutien souhaités par les propriétaires de bâtiments pour investir dans des rénovations vertes

**31 %** avoir une idée plus précise des avantages pour leur entreprise

**19 %** bénéficier d'une expertise pour guider leurs projets

**27 %** obtenir des conseils sur les programmes d'aide au financement

**19 %** avoir accès à de l'expertise ou à du soutien financier dans leur région



# La situation actuelle en matière de rénovations vertes au Canada

Les pays doivent agir rapidement pour atténuer les changements climatiques en réduisant ou en évitant les émissions de GES dues aux activités humaines. Au rythme actuel des émissions, la température moyenne mondiale devrait augmenter de 1,5 degré Celsius\* d'ici 2050 par rapport aux niveaux préindustriels.

Cette situation est particulièrement préoccupante pour le Canada, car notre climat se réchauffe deux fois plus vite que la moyenne mondiale, en raison de notre position septentrionale. Il est essentiel d'agir d'urgence pour prévenir la multiplication des tempêtes violentes, des sécheresses et des feux de forêt.

\* En anglais seulement.

# Les rénovations vertes jouent un rôle important dans la réduction des émissions

Les bâtiments ont contribué à hauteur de 13%, soit près de 89 mégatonnes, aux émissions de GES du Canada en 2022.

Ce chiffre pourrait être multiplié par trois si l'on inclut les émissions indirectes provenant des matériaux de construction, qu'on appelle émissions intrinsèques.

## L'investissement du Canada dans les rénovations vertes est insuffisant

Le Canada accuse un retard par rapport aux autres pays du G7 en ce qui concerne les investissements dans les rénovations vertes pour réduire les émissions des bâtiments existants (figure 1). Le 3Keel Global Retrofit Index\* place le Canada en

queue de peloton, jugeant l'investissement public « très insuffisant » pour répondre aux besoins en matière de rénovations<sup>2</sup>. L'indice évalue les besoins actuels en matière de rénovation des bâtiments, les progrès récents et les politiques pertinentes.

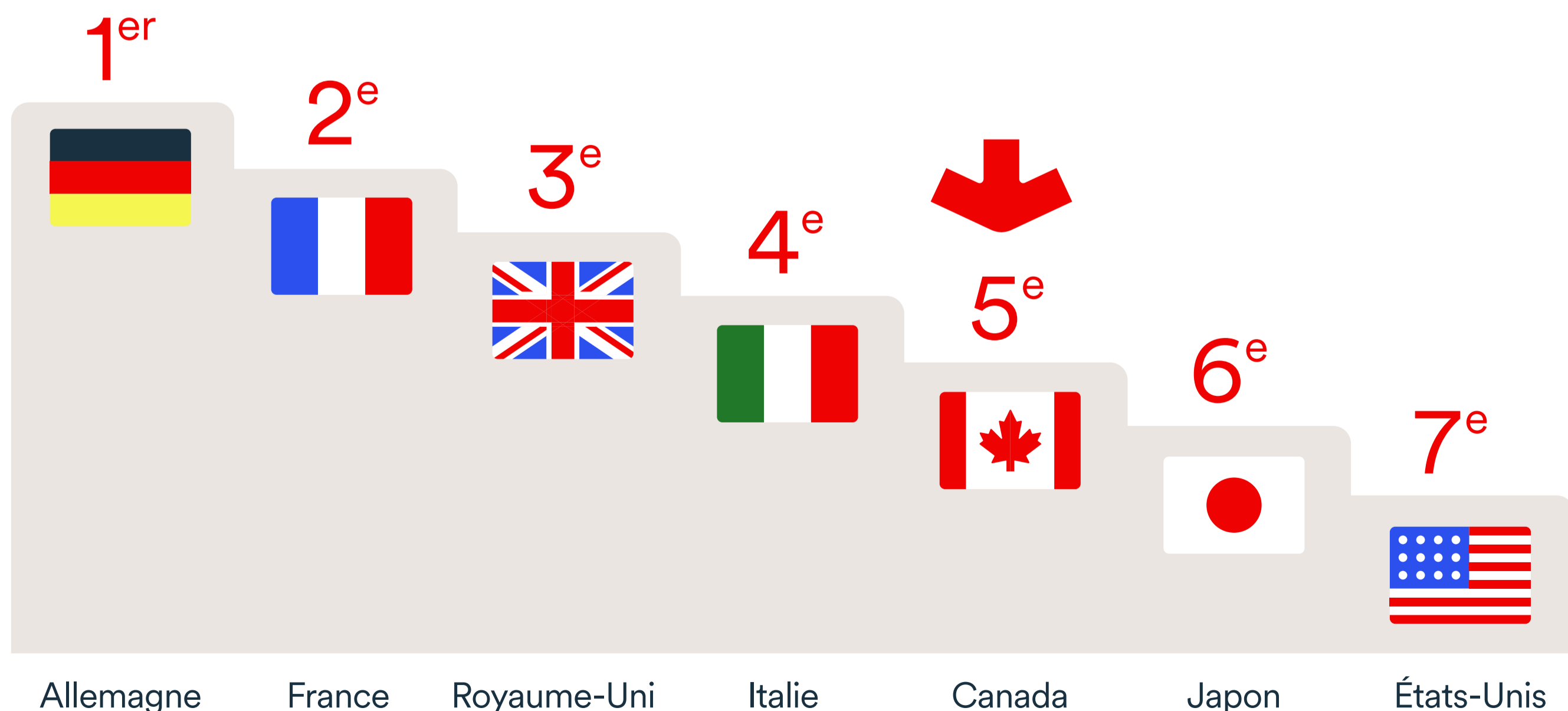
## Les propriétaires de bâtiments au Canada doivent accélérer les investissements dans les rénovations vertes

Les gouvernements utilisent des réglementations, des incitatifs financiers et des mesures non financières pour stimuler les taux de rénovation verte en incitant les propriétaires de bâtiments à agir. Ces mesures comprennent des incitatifs telles que l'initiative fédérale de transformations apportées aux bâtiments existants (TABE), qui doit être lancée d'ici 2030, ainsi que des programmes

de financement tels que le programme d'infrastructure verte de la Banque de l'infrastructure du Canada et l'Initiative d'accélérateur de rénovations majeures.

En outre, de grandes municipalités telles que Vancouver\*, Toronto\* et Montréal ont déjà publié des règlements pour aider les propriétaires de bâtiments à investir dans les rénovations vertes de leurs unités avant la publication de l'initiative TABE.

**Figure 1:** La performance du Canada en matière de réduction des émissions des bâtiments existants est inférieure à celle de la plupart des autres pays du G7



Source: 3Keel, *Global Retrofit Index*, Report (Royaume-Uni: 3Keel, 2022).

\* En anglais seulement.

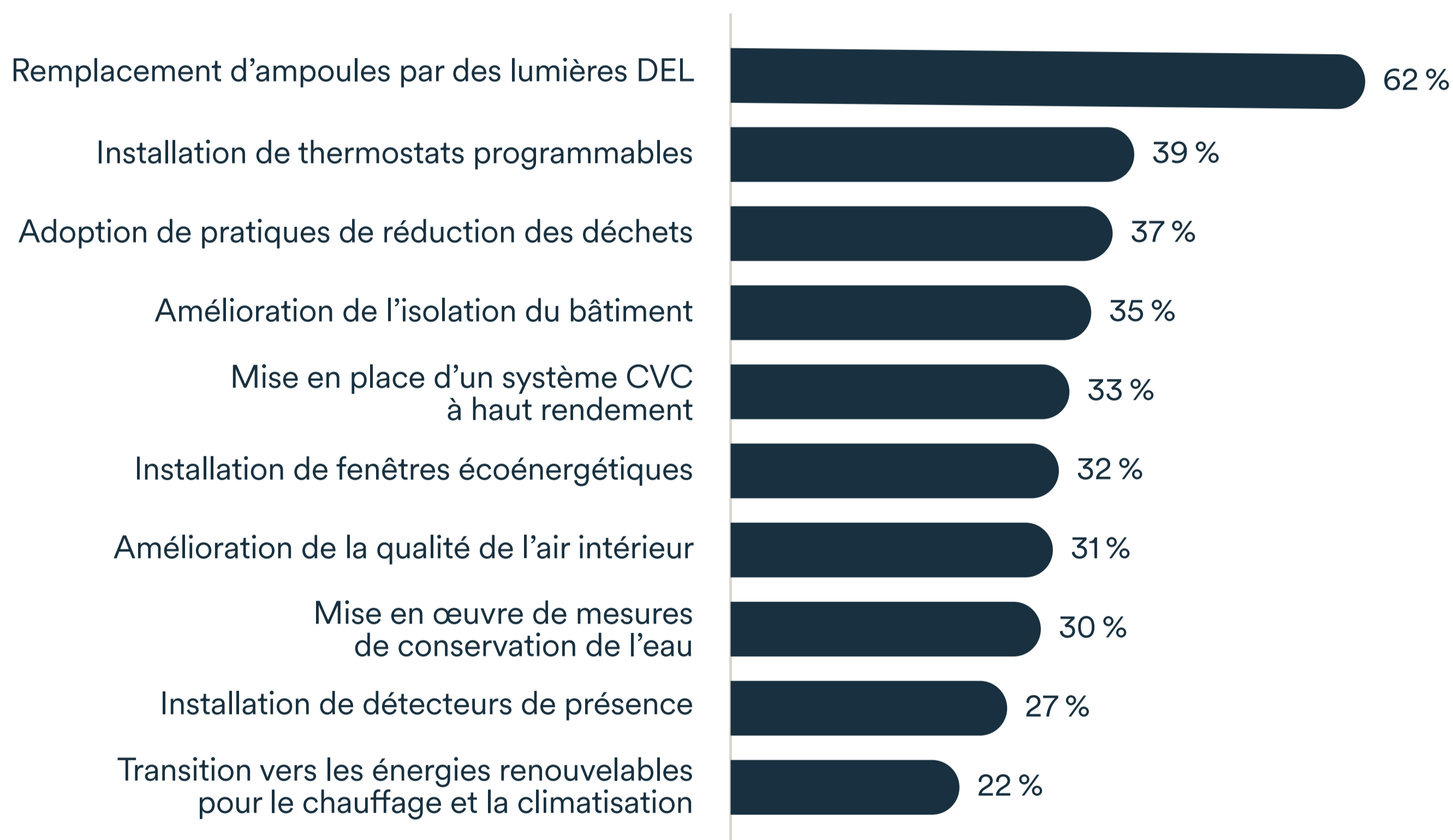
<sup>2</sup> L'échelle d'indices comprend les indices suivants: suffisant, presque suffisant, insuffisant, très insuffisant et gravement insuffisant.

# Certains propriétaires de bâtiments au Canada ont investi dans des rénovations vertes

Plus de la moitié (59%) des propriétaires de bâtiments commerciaux du Canada ont déclaré avoir entrepris un projet de rénovation verte de leur bâtiment au cours des cinq dernières années. Comme le montre la figure 2, le projet le plus courant était le remplacement des appareils d'éclairage par des diodes électroluminescentes (DEL) (62%), suivi de l'installation de thermostats programmables (39%) et de l'adoption de pratiques de réduction des déchets (37%).

Il est intéressant de noter que les propriétaires de bâtiments ont réalisé en moyenne quatre types différents de projets de rénovations vertes, ce qui indique que les projets ne sont généralement pas réalisés de manière isolée.

**Figure 2:** Les 10 principales rénovations vertes réalisées par les propriétaires de bâtiments du Canada au cours des cinq dernières années



Source: Sondage de BDC sur les investissements des PME dans les rénovations et les certifications vertes des bâtiments commerciaux, octobre 2023. La base comprenait les propriétaires ayant entrepris des rénovations vertes pour leur bâtiment (n=436). Les répondantes et répondants qui ne savaient pas ont été exclus de la base de calcul. Il était permis de choisir plus d'une réponse; le total dépasse donc 100%.

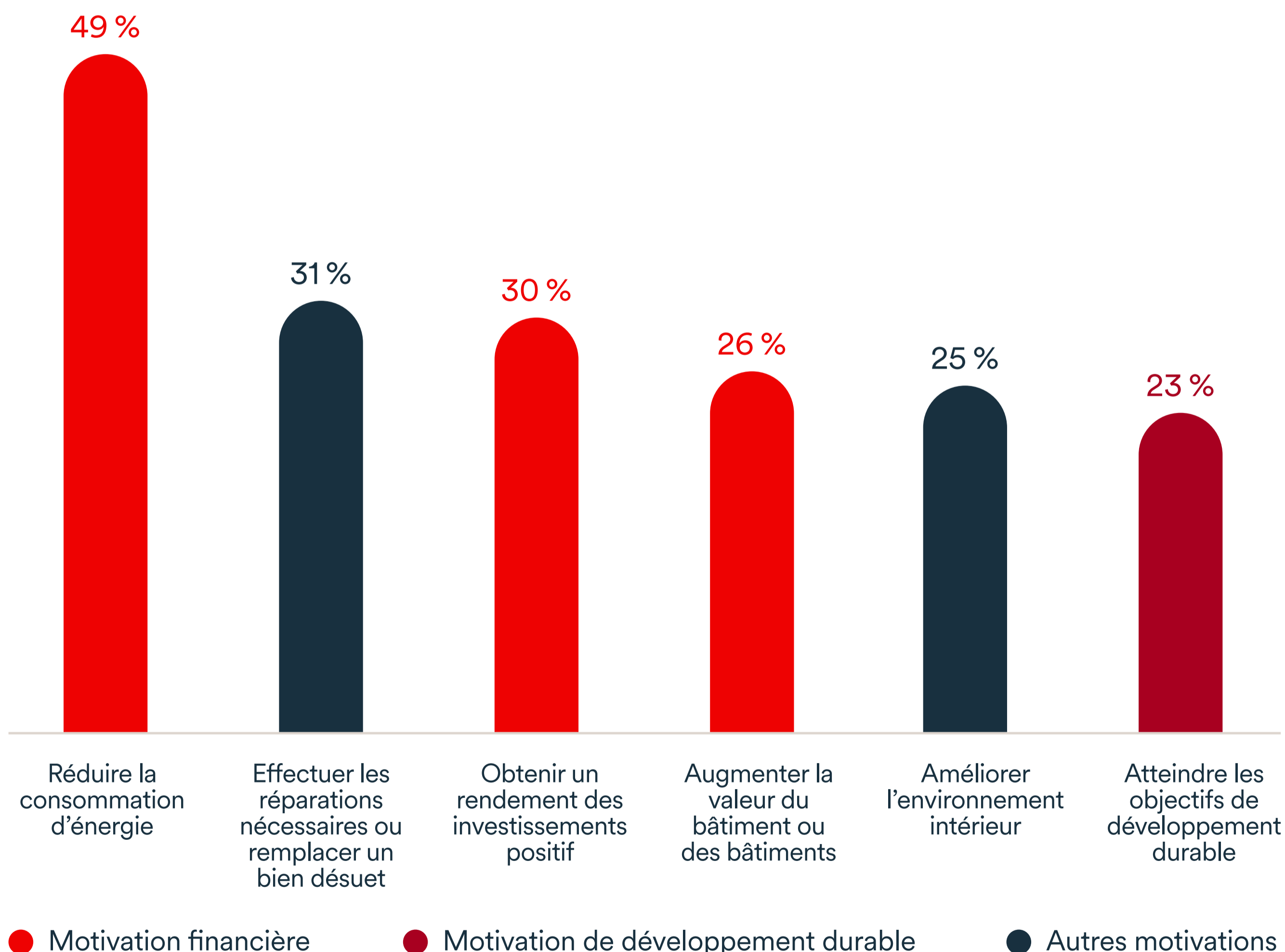
# Les propriétaires d'entreprise investissent dans des rénovations vertes principalement pour des raisons financières

Les résultats du sondage montrent que l'atteinte d'objectifs de développement durable n'était pas la principale motivation pour entreprendre des rénovations vertes de bâtiments. Les répondantes et répondants ont indiqué que les principaux facteurs de motivation (figure 3) étaient des objectifs financiers tels que la réduction de la consommation d'énergie (49%), l'obtention d'un rendement des investissements positif (30%) et l'augmentation de la valeur de la propriété (26%). Ce résultat est conforme aux recherches antérieures, qui indiquent que les actions qui sont bénéfiques pour l'environnement le sont également pour les entreprises.

Outre la motivation financière, les propriétaires d'entreprise ont également effectué des rénovations vertes pour remplacer un bien désuet (31%) ou pour offrir un environnement intérieur plus sain au personnel et aux occupantes et occupants du bâtiment (25%).

Moins d'un quart (23%) des propriétaires de bâtiments ont déclaré avoir des objectifs de développement durable comme motivation. Toutefois, ce chiffre était de 31% parmi les propriétaires dont l'entreprise rend compte de ses émissions de GES.

**Figure 3:** Motivations des propriétaires pour entreprendre des rénovations vertes de bâtiments



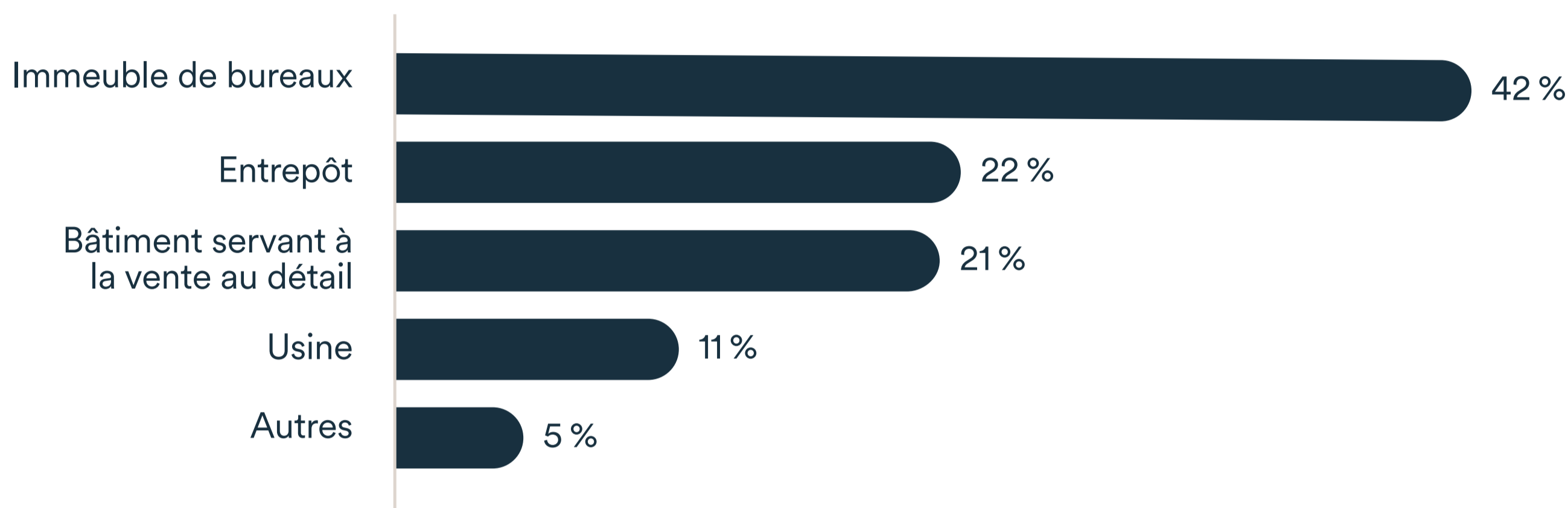
Source: Sondage de BDC sur les investissements des PME dans les rénovations et les certifications vertes des bâtiments commerciaux, octobre 2023. La base comprenait les propriétaires ayant entrepris des rénovations vertes pour leur bâtiment (n=435). Les répondantes et répondants qui ne savaient pas ont été exclus de la base de calcul. Il était permis de choisir plus d'une réponse; le total dépasse donc 100%.

# Les propriétaires de bâtiments ont tendance à rénover les espaces occupés par leur personnel

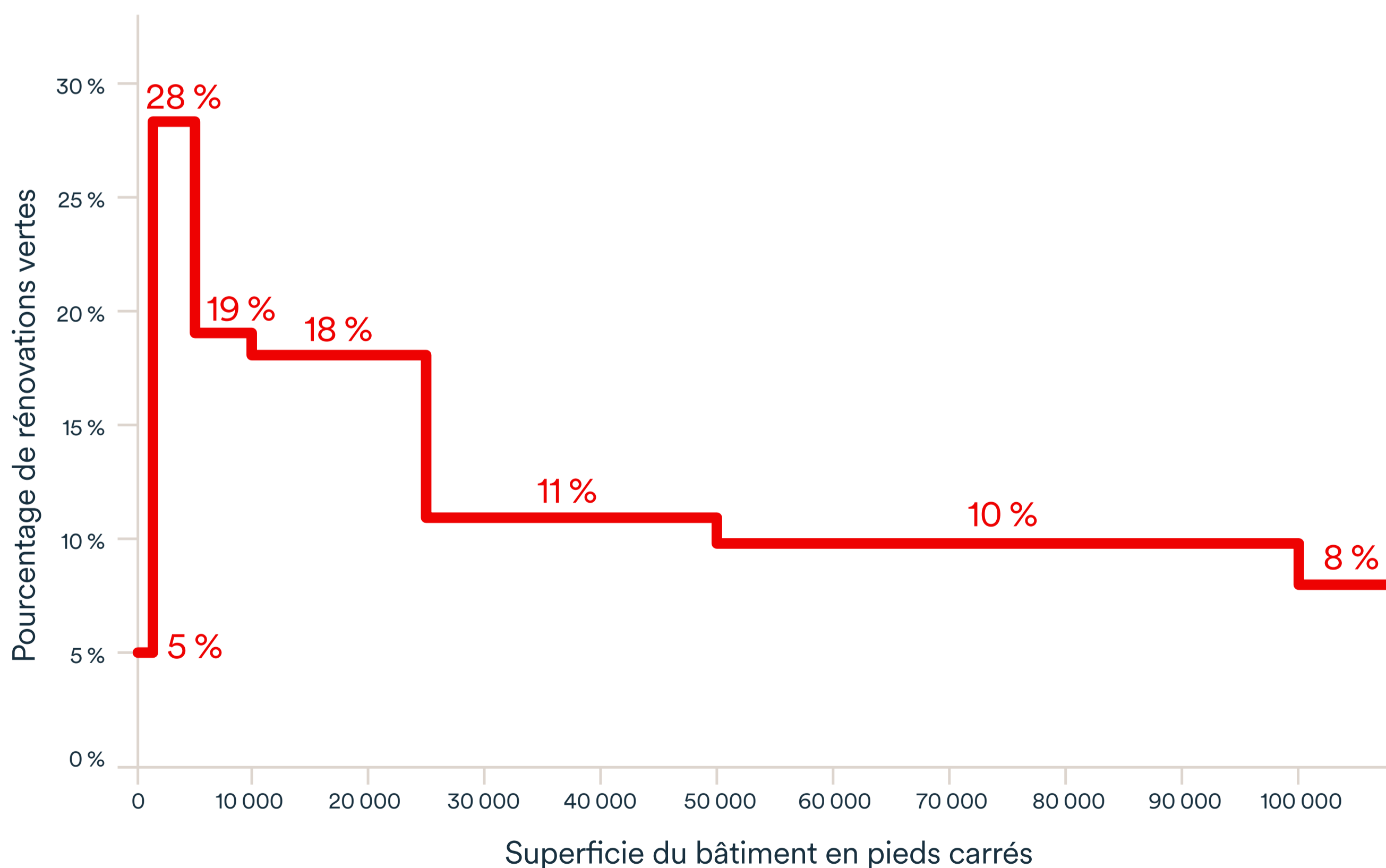
Les figures 4 et 5 présentent les caractéristiques des bâtiments ayant fait l'objet de rénovations vertes. La plupart des projets ont été réalisés dans des bureaux (42%), des entrepôts (22%) ou des bâtiments servant à la vente au détail (21%).

Plus des deux tiers (70%) des rénovations vertes ont été réalisées dans des espaces de 25 000 pieds carrés (environ 2 300 mètres carrés) ou moins. En outre, un grand nombre de projets (56%) ont été réalisés dans des espaces occupés par le personnel de la ou du propriétaire du bâtiment.

**Figure 4:** Rénovations vertes, par type de bâtiment



**Figure 5:** Rénovations vertes, par taille de bâtiment



Source: Sondage de BDC sur les investissements des PME dans les rénovations et les certifications vertes des bâtiments commerciaux, octobre 2023. La base comprenait les propriétaires ayant entrepris des rénovations vertes pour leur bâtiment (n=425-436). Les répondantes et répondants qui ne savaient pas ont été exclus de la base de calcul. Les chiffres ayant été arrondis, le total dépasse 100%.



# Les obstacles aux rénovations vertes pour les PME canadiennes

Selon des études\* précédentes, les obstacles les plus courants à l'investissement dans les rénovations vertes étaient les suivants :

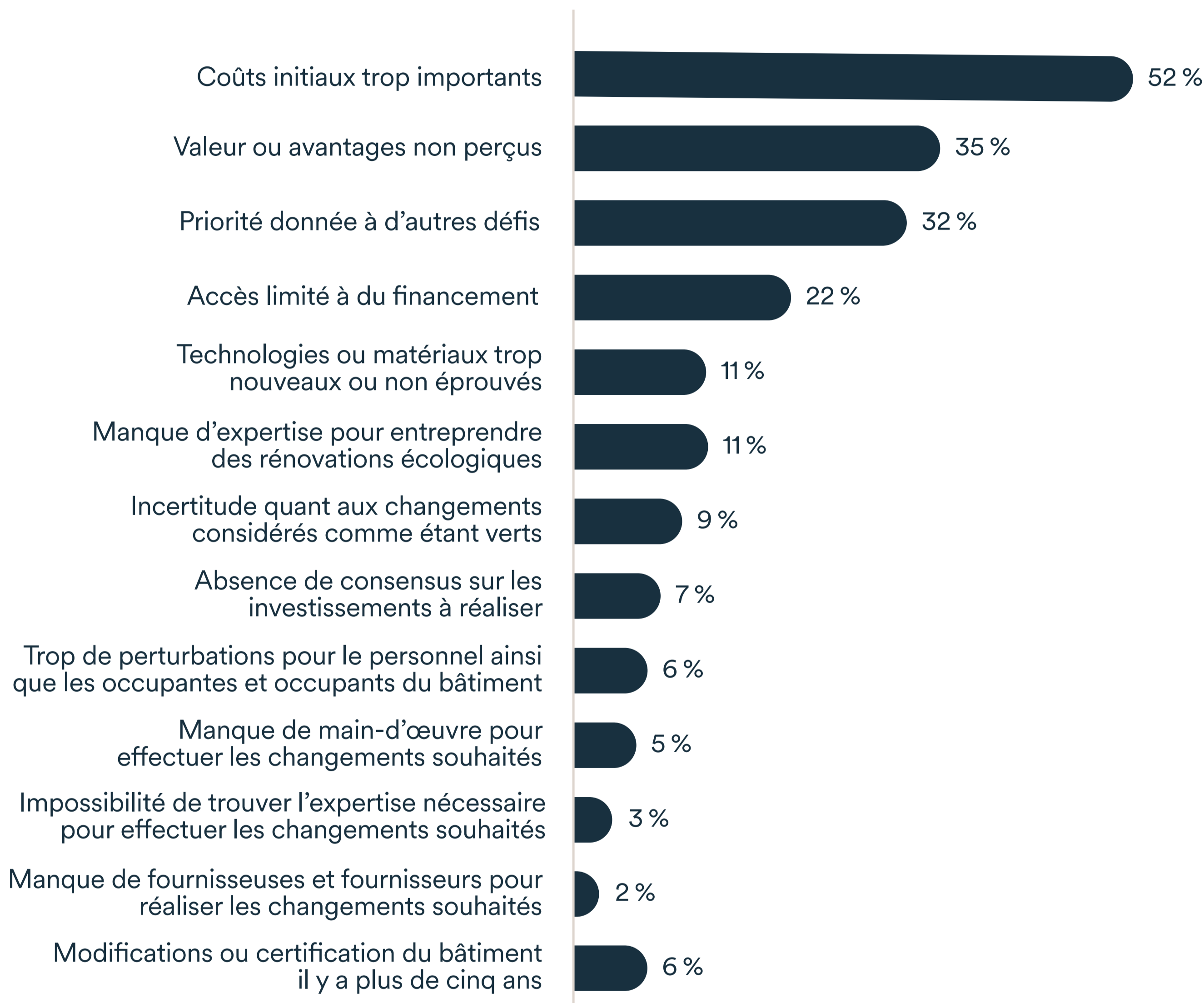
- ➔ Manque de fonds
- ➔ Coûts d'investissement élevés
- ➔ Perturbation pour les occupantes et occupants du bâtiment
- ➔ Manque de savoir-faire
- ➔ Doutes sur le rendement des investissements

\* En anglais seulement.

Les résultats du sondage de BDC démontrent clairement que l'obstacle le plus important pour les PME canadiennes qui entreprennent des rénovations vertes est le coût (figure 6). Parmi les propriétaires qui n'ont pas réalisé de rénovations vertes dans leurs bâtiments au cours des cinq dernières années, plus de la moitié (52 %) ont déclaré que les coûts initiaux étaient trop importants.

La deuxième raison la plus importante, mentionnée par un tiers des propriétaires, est qu'elles et ils ne voient pas la valeur ou les avantages d'investir dans des rénovations vertes (35 %). Ce pourcentage est suivi de près par celui des propriétaires de bâtiments ayant indiqué donner la priorité à d'autres défis (32 %).

**Figure 6:** Raisons invoquées par les propriétaires de PME pour ne pas investir dans des rénovations vertes



Source: Sondage de BDC sur les investissements des PME dans les rénovations et les certifications vertes des bâtiments commerciaux, octobre 2023. La base comprenait les propriétaires n'ayant pas entrepris des rénovations vertes pour leur bâtiment (n=244). Il était permis de choisir plus d'une réponse ; le total dépasse donc 100 %.

# L'information est essentielle pour stimuler l'investissement dans les rénovations vertes

Lorsqu'on leur a demandé le type de soutien qui pourrait les motiver à investir dans des rénovations vertes, les propriétaires de bâtiments ont exprimé le besoin d'avoir plus de connaissances (figure 7). La majorité (31%) ont indiqué qu'elles et ils auraient besoin d'une idée plus claire des avantages pour l'entreprise.

Viennent ensuite les répondantes et répondants (27%) qui ont indiqué qu'elles et ils auraient besoin de conseils sur les différents programmes de soutien offerts pour les aider à financer ces types de projets.

**Figure 7:** Types de soutien dont les PME ont besoin pour investir dans des rénovations vertes



Source: Sondage de BDC sur les investissements des PME dans les rénovations et les certifications vertes des bâtiments commerciaux, octobre 2023. La base comprenait les propriétaires n'ayant pas entrepris des rénovations vertes pour leur bâtiment (n=248). Il était permis de choisir plus d'une réponse; le total dépasse donc 100%.

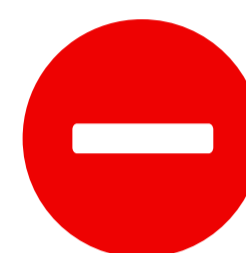
# Le paradoxe de l'efficacité énergétique

Cette étude montre qu'il existe un décalage important entre le potentiel et la perception. Malgré les avantages potentiels, les organisations pourraient ne pas investir dans des améliorations énergétiques en raison des coûts initiaux élevés, de l'incertitude quant aux prix futurs de l'énergie ou d'un manque de savoir-faire.

Les programmes visant à accroître les investissements dans les rénovations écologiques devraient présenter les avantages que les organisations peuvent en retirer et la rapidité avec laquelle ces avantages peuvent se concrétiser (p. ex. la période de récupération simple). Les programmes devraient également fournir une expertise financière et technique pour aider les entreprises à réduire les coûts de l'investissement.



L'information est  
essentielle pour  
combler ce fossé



## Avantages potentiels des rénovations vertes

- Économies de coûts
- Satisfaction du personnel
- Réduction des émissions

## Les propriétaires de bâtiments doivent disposer d'informations sur ces sujets:

- Avantages des rénovations écologiques
- Période de récupération de l'investissement<sup>3</sup>
- Aide financière et technique offerte

## Obstacles perçus aux rénovations vertes

- Coûts initiaux élevés
- Manque de savoir-faire
- Prix futurs de l'énergie






<sup>3</sup> La période de récupération simple est définie comme le nombre d'années qui doivent s'écouler avant que l'argent économisé grâce au projet ne couvre l'investissement. Par exemple, si un investissement coûte 100\$ et permet de réaliser des économies annuelles de 20\$, la période de récupération simple est de 5 ans (100\$/20\$).



# Les avantages des rénovations vertes pour les propriétaires de bâtiments commerciaux

Une analyse documentaire a fait ressortir les avantages matériels (économiques) et immatériels de l'investissement dans la rénovation verte d'un bâtiment. Les rénovations vertes d'un bâtiment permettent non seulement d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi d'améliorer les espaces de travail.

Un meilleur environnement peut accroître la satisfaction, la productivité et la fidélisation des utilisatrices et utilisateurs de l'espace occupé. La satisfaction du personnel ou des locataires peut également favoriser une culture d'entreprise positive.

<p>→ Économies d'énergie</p>	<p>Le passage de l'éclairage fluorescent à l'éclairage DEL permet de réaliser des économies de 20 à 50 %<sup>4</sup>.</p>		
<p>→ Augmentation des taux d'occupation et de location</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Les bâtiments certifiés dans le cadre du programme Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®) génèrent 3,7% de plus en loyers et jouissent de taux d'occupation 4,0% plus élevés que les bâtiments non certifiés.</li> <li>– Les bâtiments certifiés dans le cadre du programme Energy Star®<sup>5</sup> génèrent 2,7% de plus en loyers et jouissent de taux d'occupation 9,5% plus élevés que les bâtiments non certifiés<sup>6</sup>.</li> </ul>		
<p>→ Résilience accrue relativement aux risques climatiques</p>	<p>Les rénovations vertes peuvent rendre les bâtiments plus résistants aux températures extrêmes, ce qui présente les avantages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Réduction des coûts d'assurance</li> <li>– Moins d'interruptions des activités</li> </ul>		
<p>→ Amélioration du bien-être du personnel</p>	<p>Dans les bâtiments modernisés, on peut constater ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Réduction du niveau de stress du personnel</li> <li>– Augmentation de 23% de la productivité des travailleuses et travailleurs<sup>7</sup></li> </ul>		
<p>→ Plus grande incitation à travailler sur place</p>	<p>Une étude<sup>8</sup> a révélé que 90% des employées et employés travaillant dans un bâtiment rénové de manière verte souhaitaient travailler sur place au moins quatre jours par semaine.</p>		

<sup>4</sup> « Explainer: How Do Retrofit Economics Differ For Commercial Buildings and Homes? », Clean Energy Finance Forum, <https://www.cleanenergyfinanceforum.com/2022/05/04/explainer-how-do-retrofit-economics-differ-for-commercial-buildings-and-homes>.

<sup>5</sup> La certification LEED® évalue la durabilité globale des bâtiments en tenant compte de divers facteurs environnementaux, tels que l'efficacité énergétique, la consommation d'eau et les matériaux. Energy Star® se concentre principalement sur l'efficacité énergétique des produits, des bâtiments et des installations industrielles.

<sup>6</sup> Avis Devine et Nils Kok, « Green Certification and Building Performance: Implications for Tangibles and Intangibles », *The Journal of Portfolio Management* 41, 6 (2015), 151-163.

<sup>7</sup> « Explainer: How Do Retrofit Economics Differ For Commercial Buildings and Homes? »

<sup>8</sup> « Cities Revitalised: 10 Trends for 2023 », Avison Young, <https://avison-young.foleon.com/ten-trends-for-2023/explore/cities-revitalised>.

# La plupart des propriétaires d'entreprise qui ont investi dans des rénovations vertes ont fait état d'avantages

Les résultats du sondage de BDC mettent également en lumière les avantages auxquels les propriétaires qui effectuent des rénovations vertes peuvent s'attendre.

- 62% ont économisé sur leur facture d'énergie (63% ont économisé au moins 6% par année)
- 34% ont vu la valeur de leur immeuble augmenter (46% l'ont vu augmenter de 6% ou plus)
- 64% ont augmenté le loyer de leurs espaces
- 64% ont économisé au moins 6% sur leurs primes d'assurance annuelles
- 56% ont déclaré une augmentation de la satisfaction de leur personnel
- 43% ont constaté une augmentation de la productivité du personnel

## Certains projets de rénovations vertes sont plus adaptés aux propriétaires qui se lancent

Si la plupart des propriétaires qui ont effectué des rénovations vertes en ont tiré un certain avantage, il est également intéressant d'analyser si les rénovations leur ont procuré de multiples avantages.

L'étude de BDC a porté sur trois aspects des projets de rénovations vertes :

- Facilité de mise en œuvre
- Rendement des investissements
- Période de récupération moyenne

Les projets de rénovations vertes qui ont été bien classés par les répondantes et répondants dans les trois catégories constituent un bon point de départ pour les propriétaires de bâtiments qui cherchent à déterminer où prioriser leurs efforts (tableau 1).

**Tableau 1:** Facilité de mise en œuvre, rendement des investissements et période de récupération moyenne, par type de projet

Rénovations vertes réalisées par les propriétaires de bâtiments	% de répondantes et répondants estimant que le projet était facile à mettre en œuvre	% de répondantes et répondants estimant que le projet offrait un bon rendement des investissements	Période de récupération moyenne (années)
Remplacement d'ampoules pour des lumières DEL	28%	16%	2,9
Installation de thermostats programmables	11%	5%	2,8
Adoption de pratiques de réduction des déchets	9%	4%	2,9
Installation de fenêtres écoénergétiques	7%	6%	3,5
Amélioration de la qualité de l'air intérieur	6%	8%	3,2
Obtention d'une certification de bâtiment (p. ex. LEED, BOMA BEST, WELL)	6%	7%	S. O.
Installation de détecteurs de présence (pour que les lumières ne s'allument que lorsque quelqu'un se trouve dans la pièce)	5%	2%	2,8
Amélioration de l'isolation du bâtiment	4%	9%	3,3
Mise en œuvre de mesures de conservation de l'eau	4%	6%	3,1
Création de toits blancs, verts ou bleus	4%	2%	4,6
Transition vers les sources d'énergie renouvelables pour le chauffage et la climatisation	3%	5%	3,8
Passage à un système CVC à haut rendement	3%	13%	4,1
Mise en place de la technologie des bâtiments intelligents (p. ex. pour l'efficacité énergétique, la consommation d'eau, l'entretien)	3%	6%	3,9
Installations de sources d'énergie renouvelable	2%	7%	3,6
<b>Moyenne</b>	<b>S. O.</b>	<b>S. O.</b>	<b>3,4</b>

Échelle d'évaluation des résultats : ● Meilleurs ● Supérieurs à la moyenne ● Dans la moyenne ● Inférieurs à la moyenne ● Pires

Source: Sondage de BDC sur les investissements des PME dans les rénovations et les certifications vertes des bâtiments commerciaux, octobre 2023. La base comprenait les propriétaires ayant entrepris des rénovations vertes pour leur bâtiment (n=65-379).

Parmi les investissements réalisés par les PME au cours des cinq dernières années, c'est le passage à l'éclairage DEL qui présente le rendement des investissements le plus élevé et une période de récupération plus courte que la moyenne, et qui est considéré comme étant le plus facile à mettre en œuvre.

Des projets tels que l'amélioration de l'isolation du bâtiment et de la qualité de l'air dans le bâtiment ont également fourni des rendements supérieurs à la moyenne et ont permis des périodes de récupération plus courtes que la moyenne. Les propriétaires de bâtiments qui cherchent à apporter des améliorations vertes à leurs bâtiments pourraient commencer par entreprendre ces types de projets.



Bill Townsley, Copropriétaire,  
Festina Lente Estate Winery

## Festina Lente Estate Winery

# Le vert est synonyme de croissance pour ce vignoble de Colombie-Britannique

Pour Teresa et Bill Townsley, copropriétaires de Festina Lente Estate Winery à Langley, en Colombie-Britannique, la meilleure approche pour développer leur entreprise est inscrite dans le nom de celle-ci: festina lente signifie en latin « hâte-toi lentement ».

Comme l'explique Teresa Townsley, c'est une philosophie qui convient non seulement à la production de vin, mais aussi à la création d'une entreprise durable. « L'idée est que l'on arrive plus vite en avançant lentement et en prenant des décisions soigneusement planifiées et consciencieuses », dit-elle.

Située à environ une heure de Vancouver, sur un terrain de cinq acres dans un microclimat semblable à celui de la Toscane, Festina Lente produit du vin à partir de miel, connu sous le nom d'hydromel.



## La décision de rénover

Teresa et Bill Townsley ont lancé leur entreprise de production d'hydromel en 2016. Lorsque la pandémie de COVID-19 a frappé, ils ont réalisé que c'était peut-être le moment idéal pour entreprendre des rénovations.

Leur motivation était en partie liée à la pandémie elle-même: ils voulaient favoriser la distanciation sociale et permettre aux visiteuses et visiteurs d'être à l'extérieur. Mais ils en ont aussi profité pour investir dans le développement durable, conformément à leurs valeurs personnelles et à celles de leur entreprise.

« Notre modèle d'entreprise repose sur la réduction des gaz à effet de serre, explique Teresa Townsley. Par exemple, nous utilisons des bouchons de canne à sucre compressés, qui sont un sous-produit de la fabrication du sucre. Les décisions commerciales respectueuses de l'environnement ne coûtent pas nécessairement plus cher. »

Le passage à l'éclairage à DEL dans l'ensemble de la propriété était la première étape évidente.

Le couple a ensuite installé des toilettes à faible débit partout, car une utilisation prudente de l'eau est logique pour une entreprise qui dépend d'un puits et d'un aquifère.

Le couple a aussi décidé de remplacer toutes les fenêtres à cadre métallique qui dataient du bâtiment d'origine de 1979. « On ressentait le froid près de ces fenêtres en hiver, explique Teresa Townsley. Les nouvelles fenêtres augmentent le confort et la chaleur, tout en réduisant les coûts et notre empreinte carbone. Elles réduisent également les coûts de refroidissement en été. »

**« [L'estime de la clientèle qui s'intéresse au développement durable] est un facteur clé de notre réussite, et c'est la raison pour laquelle nous avons agrandi nos installations six fois en huit ans », dit Teresa Townsley.**

## La vraie récompense : la fidélité de la clientèle

Même si les fenêtres ont constitué l'un des changements les plus coûteux, Teresa Townsley affirme que le rendement des investissements sera visible en moins de cinq ans.

« Nous n'avons pas encore pu calculer exactement nos économies d'énergie, car le climat de la province a été très variable, mais elles sont substantielles, dit-elle. Je dirais que nos coûts ont baissé de 20 % simplement grâce aux fenêtres. »

Les nouvelles fenêtres à haut rendement énergétique ont également permis de réduire certains risques. Dans un vignoble avec salle de dégustation, le temps chaud peut endommager le produit.

Mais la plus grande récompense est peut-être ceci : les rénovations vertes fidélisent la clientèle et la font grandir. « L'estime des clientes et des clients est un facteur clé de notre réussite, et c'est la raison pour laquelle nous avons agrandi nos installations six fois en huit ans. »

## Prochaine étape : l'énergie solaire

Teresa et Bill Townsley se sont fixé un nouvel objectif beaucoup plus ambitieux : faire fonctionner l'ensemble de l'exploitation à l'énergie solaire et même réinjecter de l'énergie dans le réseau.

« Forts du succès de nos rénovations vertes à ce jour, nous sommes prêts à aller plus loin, déclare Teresa Townsley. Nous voulons que Festina Lente soit le premier vignoble du Lower Mainland de la Colombie-Britannique à être entièrement alimenté par l'énergie solaire. »

Bien qu'un projet de cette envergure ait un rendement du capital investi plus long, Teresa Townsley est optimiste et pense pouvoir le ramener à dix ans avec la bonne technologie. « Il ne s'agit pas seulement des économies que nous ferons au cours de la première année ou des deux premières années, déclare-t-elle. Il s'agit de ce qui sera le mieux pour l'entreprise et la planète à long terme. » ←

« Forts du succès de nos rénovations vertes à ce jour, nous sommes prêts à aller plus loin. Nous voulons que Festina Lente soit le premier vignoble du Lower Mainland de la Colombie-Britannique à être entièrement alimenté par l'énergie solaire. »

Teresa Townsley  
Copropriétaire,  
Festina Lente Estate Winery





Certains projets  
de rénovations  
vertes offrent  
**plus d'avantages  
que d'autres**

L'étude de projets individuels de rénovations vertes a permis de mieux comprendre les avantages et les rendements pour les entreprises. Il était tout aussi important de comprendre l'impact global de plusieurs projets.

L'étude de BDC a révélé que les propriétaires de bâtiments ont entrepris généralement quatre projets de rénovations vertes en moyenne, se concentrant rarement sur un seul projet. Pour explorer de manière plus approfondie ces avantages, les projets sont classés par thème ou type (tableau 2).

**Tableau 2:** Proportion de propriétaires de bâtiments commerciaux ayant réalisé certains types de projets de rénovations vertes

Type de projet	Exemples d'améliorations pouvant faire partie de ce type de projet	Proportion de propriétaires ayant réalisé au moins une amélioration dans le cadre de ce type de projet
Systèmes électriques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement d'ampoules pour des lumières DEL</li> <li>- Installation de thermostats programmables</li> <li>- Installation de détecteurs de présence</li> <li>- Mise en place de la technologie des bâtiments intelligents</li> </ul>	83%
Enveloppe du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amélioration de l'isolation du bâtiment</li> <li>- Installation de fenêtres écoénergétiques</li> <li>- Création de toits blancs, verts ou bleus</li> </ul>	61%
CVC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement d'un ancien système CVC par un système plus efficace</li> <li>- Amélioration de la qualité de l'air intérieur</li> <li>- Passage à une source de chauffage ou de climatisation renouvelable</li> </ul>	59%
Projet lié à l'occupation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adoption de pratiques de réduction des déchets</li> <li>- Amélioration de la conservation de l'eau</li> </ul>	54%
Source d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation d'une source d'énergie renouvelable</li> </ul>	21%

Source: Sondage de BDC sur les investissements des PME dans les rénovations et les certifications vertes des bâtiments commerciaux, octobre 2023. La base comprenait les propriétaires ayant entrepris des rénovations vertes pour leur bâtiment (n=425-436). Les répondantes et répondants qui ne savaient pas ont été exclus de la base de calcul. Les totaux dépassent 100% en raison de l'arrondissement.

# Les projets liés au système CVC ou aux sources d'énergie permettent de réaliser les plus grandes économies d'énergie

Les données du sondage de BDC ont montré que les propriétaires de bâtiments qui ont entrepris des projets touchant les systèmes électriques étaient plus susceptibles de déclarer que la réduction des coûts énergétiques était un avantage (68 %) que les propriétaires qui ont effectué d'autres types de rénovations vertes (62 %).

Cependant, les propriétaires qui ont entrepris des projets liés aux sources d'énergie (40 %) ou au système CVC (23 %) étaient plus susceptibles de déclarer les économies d'énergie les plus importantes – des réductions de 15 % ou plus par année – que les propriétaires qui ont effectué d'autres types de rénovations écologiques (18 %).

# La valeur du bâtiment augmente le plus à la suite de projets liés aux sources d'énergie et à l'enveloppe du bâtiment

L'augmentation de la valeur du bâtiment est une autre motivation clé pour effectuer des rénovations vertes. Les propriétaires qui ont réalisé des projets liés à la source d'énergie du bâtiment, au système CVC, à l'occupation ou à l'enveloppe étaient plus susceptibles de déclarer une augmentation de la valeur de leur propriété.

En outre, les personnes qui ont réalisé des projets liés à la source d'énergie (32 %) ou à l'enveloppe du bâtiment (24 %) étaient plus susceptibles de déclarer la plus forte augmentation de la valeur de leur bâtiment (10 %) que les propriétaires ayant réalisé d'autres types de rénovations vertes (18 %).

# Le passage à une source d'énergie renouvelable génère la plus forte augmentation des loyers

Les résultats du sondage indiquent que trois types de projets sont plus susceptibles d'aider les propriétaires à percevoir des loyers plus élevés : les projets relatifs aux sources d'énergie, les projets liés au système CVC et les projets liés à l'occupation.

L'augmentation de loyers la plus élevée – plus de 15 % – a été enregistrée par les propriétaires qui ont remplacé leur approvisionnement en énergie par une source renouvelable (20 %), par rapport aux propriétaires qui ont effectué d'autres types de rénovations vertes (12 %).

---

## Pour résumer →

Si les petits projets (tels que ceux concernant les systèmes électriques) ont été bénéfiques pour les propriétaires de bâtiments, les propriétaires qui ont effectué des projets plus complexes (tels que le changement de sources d'énergie ou l'amélioration du système CVC) en ont tiré des avantages encore plus importants.

---



# Meilleures pratiques pour réussir la rénovation de votre bâtiment

Le choix d'un projet de rénovations vertes ne doit pas être fait à la hâte. Il est important de sélectionner votre projet avec soin. Dans le climat économique actuel, de petits investissements peuvent rapporter d'importants rendements. Commencez par des rénovations rapides, faciles et rentables pour vous donner de l'élan. Il peut s'agir de passer à l'éclairage DEL, de moderniser votre système CVC ou d'installer de l'équipement à haut rendement énergétique.

Si des travaux de rénovation importants et complexes ne sont peut-être pas nécessaires dans un premier temps, il se peut que vous souhaitiez les réaliser plus tard. Envisagez de faire coïncider les investissements les plus importants avec les baisses de taux d'intérêt attendues en 2024 et 2025 afin de réduire les coûts de rénovation.

# 7 conseils pour réussir un projet de rénovations vertes

Le succès dépend d'une approche méthodique, étape par étape, comprenant ces meilleures pratiques.

## 1. Évaluer votre bâtiment

Réalisez un audit énergétique pour définir les points à améliorer tels que le toit, les fenêtres et l'éclairage. Fixez-vous des objectifs clairs pour le projet, tels que des objectifs d'économies d'énergie ou de réduction des émissions. Utilisez des outils tels que Energy Star® Portfolio Manager pour comparer le rendement de votre bâtiment à celui d'autres bâtiments commerciaux en Amérique du Nord.

## 2. Demander un avis professionnel

Des spécialistes d'expérience peuvent vous aider à travailler de manière plus efficace. Ces personnes vous aideront à élaborer un plan solide pour atteindre vos objectifs pour la rénovation (p. ex. une certification) dans les limites de votre espace et des ressources disponibles. En outre, l'élaboration d'un plan d'amélioration des immobilisations – pour remplacer l'équipement à la fin de sa durée de vie utile – contribue à minimiser les déchets.

## 3. Se conformer aux normes

Comme il a été mentionné au début de cette étude, de plus en plus de régions mettent en place des règlements pour obliger les propriétaires d'immeubles commerciaux à réaliser des investissements verts dans leurs propriétés. Renseignez-vous sur les règlements locaux et obtenez les permis nécessaires. Le respect de ces normes garantit un processus harmonieux, solide sur le plan juridique et rentable.

## 4. Communiquer avec les locataires ou le personnel

Tenez les parties prenantes informées, répondez rapidement aux préoccupations et faites preuve de transparence. Le dialogue favorise une atmosphère positive et aide à gérer les attentes. En outre, des communications tôt dans le processus garantissent l'adhésion des personnes qui utilisent l'espace.

## 5. Établir un budget et obtenir du financement

Établir un budget réaliste pour votre projet de rénovation est essentiel et peut vous aider à obtenir le financement nécessaire pour votre investissement. Veillez à ce que votre budget comprenne tous les coûts des rénovations vertes, tels que les coûts de construction, les permis de construction, les services professionnels et les matériaux. Modernisez les processus et technologies complémentaires en même temps pour maximiser les avantages et optimiser les coûts. Votre budget doit également prévoir un fonds d'urgence pour couvrir les dépenses imprévues et le coût de l'entretien courant.

## 6. Documenter tout

Documentez méticuleusement l'ensemble du processus. Conservez les permis, les plans, les reçus et les documents pertinents. Un dossier complet est précieux pour consultation future, ainsi que pour les audits et les demandes de subventions et de remises.

## 7. Élaborer des mesures de contrôle de la qualité

Un contrôle de qualité rigoureux est essentiel. Des inspections régulières à des étapes clés permettent de s'assurer que les travaux sont conformes aux plans approuvés et respectent les normes et la réglementation.

# Après les rénovations

Une fois les rénovations effectuées, mesurez-en le succès.

---



Sollicitez la rétroaction des parties prenantes

- locataires
  - personnel
  - membres de l'équipe de projet
- 



Évaluez l'impact du projet sur les éléments suivants

- caractère fonctionnel de l'immeuble
  - efficacité énergétique
  - valeur de l'immeuble
  - satisfaction globale des parties prenantes
- 



Quantifiez les résultats afin de pouvoir

- justifier les rénovations futures
  - réinvestir les économies réalisées dans l'entreprise ou lors d'autres rénovations vertes
- 



Élaborez un plan d'entretien continu pour les éléments rénovés

- prévenir les problèmes de performance
  - assurer leur efficacité à long terme
  - maximiser leur durée de vie
-



## The Corner Coworking

# Une meilleure expérience grâce à des espaces plus écoénergétiques

The Corner Coworking est une entreprise de l'Alberta qui offre des espaces de bureaux et d'entrepôts partagés sur la base d'une adhésion ou à la demande. Trois bâtiments sont situés à Cochrane et le quatrième à Okotoks, les deux villes se trouvant à environ 30 minutes de Calgary.



Au fil des ans, son propriétaire, Mark Eaton, a apporté plusieurs changements pour réduire l'empreinte écologique de ses bâtiments. « De longs tubes fluorescents bourdonnaient et scintillaient », se souvient-il. Les nouvelles lumières à DEL n'émettent aucun son, et leur intensité peut être atténuée.

Il a également installé des détecteurs de présence qui s'allument lorsque quelqu'un entre dans une salle de réunion ou un entrepôt. Ils éteignent les lumières lorsqu'il n'y a personne. De plus, des thermostats intelligents abaissent la température lorsqu'un espace est inoccupé, des appareils et des prises s'éteignent lorsqu'ils ne sont pas utilisés, et des serrures intelligentes activent l'éclairage et le chauffage.

## L'efficacité énergétique n'est qu'un début

L'un des avantages de la mise en œuvre de ces changements est la réduction des coûts. « Nous avons récupéré les coûts de nos thermostats en trois mois », explique Mark Eaton, qui ajoute que l'argent n'est pas le seul facteur de motivation.

« Il s'agit de faire la bonne chose. Investir dans l'efficacité énergétique de mes bâtiments n'est qu'une action climatique parmi d'autres, comme le recyclage, et le compostage. » Outre les économies d'énergie, le passage à des espaces plus durables a permis de moderniser The Corner Coworking et de créer des installations autonomes.

**« Grâce à ces améliorations, nous n'avons plus besoin d'être sur place pour gérer l'espace. Une ou un membre peut entrer à l'aide d'un code, ce qui allume l'éclairage et le chauffage. Cela permet à mon équipe de gagner beaucoup de temps », dit Mark Eaton.**

Le système envoie également des avertissements en cas de problèmes potentiels. « Si une chaudière tombe en panne, je reçois une notification », explique-t-il. Une rupture de canalisation est survenue dans l'un de ses établissements il y a six ans. « Si cela se produisait aujourd'hui, c'est une alarme qui me préviendrait plutôt qu'une cliente ou un client. »

Le système étant plus autonome, les nouvelles clientes et nouveaux clients des espaces de travail partagés ont besoin d'une prise en charge initiale moins importante.

**« Nous n'avons pas à accompagner pour leur montrer comment les choses fonctionnent. »**

Selon lui, cela a permis d'améliorer l'expérience des membres, qui peuvent désormais se contenter de profiter de l'espace de travail.

## De petits changements peuvent faire une grande différence

Les rénovations écologiques n'ont pas toutes besoin d'être au niveau de celles de grandes entreprises; parfois, de petits changements, comme ceux que Mark Eaton a choisis, sont faciles à réaliser et conduisent à des avantages significatifs.

Le propriétaire explique que son entreprise a profité de produits grand public plus abordables et plus facilement disponibles. Ce serait différent si j'avais des espaces de 40 000 pieds carrés, dit-il. Mais nos espaces ont une superficie inférieure ou égale à 5 000 pieds carrés. Les produits grand public sont fiables et réduisent nos coûts, et je peux contrôler la plupart d'entre eux à partir de mon téléphone ou d'une tablette. »

Les autres propriétaires d'entreprise pourraient se poser des questions similaires lorsqu'elles ou ils planifient leurs rénovations vertes.



# Une approche graduelle qui porte ses fruits

L'écologisation de The Corner Coworking ne s'est pas faite d'un coup. L'entreprise a démarré avec un seul bâtiment en 2018 et, à mesure de l'ouverture de chaque nouvel espace de travail partagé, Mark Eaton et ses deux collègues ont remarqué qu'il y avait des points à améliorer sur le plan de l'efficacité énergétique. Ils commençaient les travaux de rénovation généralement six mois après l'ouverture.

Certains des défis à relever sont liés à l'adaptation d'installations anciennes aux nouvelles technologies. Les espaces d'entrepôts, par exemple, sont équipés d'un chauffage radiant de base qui souffle une flamme dans un tube métallique, le réchauffant et diffusant la chaleur dans l'ensemble de l'espace.

« Le système n'est pas conçu pour fonctionner avec un thermostat intelligent, précise Mark Eaton. Mais nous avons travaillé avec un électricien qui a pu trouver une solution. »

L'entreprise n'est pas propriétaire de ses bâtiments. En tant que locataire, elle est limitée dans ses possibilités de rénovation. L'entreprise ne va pas acheter une nouvelle chaudière, indique Mark Eaton, mais il estime que les changements qu'il a apportés ont été bénéfiques pour son entreprise et ont démontré sa bonne volonté à son propriétaire, ce qui sera un bon point pour lui au moment de renégocier le bail.

Mark Eaton entend ouvrir d'autres espaces de travail partagés et affirme que les leçons qu'il a tirées en matière d'efficacité énergétique sont désormais ancrées dans sa façon de travailler. ←

« Lorsque vous rénovez plusieurs sites, les économies s'accumulent. »

Mark Eaton  
Propriétaire,  
The Corner Coworking



# Méthodologie

Cette étude est fondée sur une analyse documentaire, des entretiens avec plusieurs spécialistes et un sondage en ligne de BDC sur les investissements des PME dans les rénovations et les certifications vertes des bâtiments commerciaux.

Entre le 16 et le 27 octobre 2023, BDC a sondé 1508 propriétaires de PME au Canada qui possèdent ou louent leur immeuble et qui prennent des décisions au sein de leur entreprise au sujet des investissements dans les rénovations et les certifications vertes.

Nous n'avons pas pondéré les résultats de ce sondage en ligne, car nous ne connaissons pas les facteurs de pondération pour les populations sondées. Nous avons toutefois veillé à ce que les données recueillies soient représentatives de l'ensemble de la population des entreprises canadiennes par région et par effectif.

Pour un échantillon probabiliste de 1508 répondantes et répondants, la marge d'erreur maximale est de  $\pm 2,5$  points de pourcentage, 19 fois sur 20. Toutefois, ce sondage étant basé sur un échantillon non probabiliste, cette information n'est fournie qu'à titre indicatif.

## Annexe

### Quelques programmes gouvernementaux, règlements, subventions et incitatifs financiers

#### Programmes et règlements

Voici quelques exemples de mesures prises par les municipalités pour se préparer au nouveau code du bâtiment (TABE), qui entrera en vigueur bientôt. Cette liste n'est pas exhaustive et les propriétaires de bâtiments devraient consulter leur administration locale pour savoir ce qui est offert dans leur région.

Lieu	Nom
Calgary	<a href="#">BenchmarkYYC</a>
Montréal	<a href="#">Règlement sur la divulgation et la cotation GES des grands bâtiments</a>
Ottawa (ville)	<a href="#">Programme d'analyse comparative et de vérification</a>
Toronto	<a href="#">Energy &amp; Water Reporting for Buildings</a>
Vancouver	<a href="#">Annual Greenhouse Gas and Energy Limits By-law</a>
Winnipeg	<a href="#">Building Energy Disclosure Project</a>

#### Subventions et incitatifs financiers

Obtenez du soutien pour les initiatives environnementales de votre entreprise en vous renseignant sur les [programmes de financement provinciaux et fédéraux liés au climat](#).



## Améliorer l'efficacité énergétique de votre bâtiment commercial

- ➔ Découvrez nos services-conseils afin d'obtenir des certifications.
- ➔ Apprenez-en davantage sur nos solutions de financement flexible pour vos projets d'investissement dans le développement durable.
- ➔ Effectuez l'évaluation Impact B afin de mieux comprendre l'impact de votre entreprise sur la collectivité.

### Pour en savoir plus

1 888 INFO-BDC  
info@bdc.ca  
bdc.ca

This document is also available in English.

ISBN : 978-1-990813-43-6  
ST-ENERGYEFFICIENT-F2405