

# Mémoire sur le plan directeur du Québec en transition, innovation et efficacité énergétiques 2018-2023

---

## **Consultation publique par Transition énergétique Québec (TÉQ)**

*Mémoire présenté par BOMA Québec (Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles)*

**BOMA Québec**

**500, rue Sherbrooke Ouest, bureau 900**

**Montréal (Québec)**

**H3A 3C6**

## **Présentation de BOMA Québec ; son rôle, ses membres et ses champs d'action relativement à la gestion énergétique.**

BOMA Québec représente le plus important regroupement de propriétaires et de gestionnaires d'immeubles commerciaux de la province. Ses membres détiennent et gèrent d'ailleurs plus de 85 % des édifices à bureaux de Classe A au Québec.

Leader dans le domaine depuis sa fondation en 1927, BOMA Québec a développé par ses services un créneau d'excellence dans la gestion immobilière ayant pour but d'accroître la valeur de l'actif immobilier. Pour BOMA Québec, cet actif comprend non seulement les aspects matériels d'un édifice, mais également l'ensemble des aspects immatériels, par exemple la qualité de son équipe de gestion, le profil de ses locataires et son style architectural.

BOMA Québec favorise l'adoption de principes de gestion efficace, efficiente et responsable des immeubles par le biais de son programme de certification environnementale BOMA BEST. Parmi ses services, BOMA Québec propose également à ses membres une gamme étendue d'activités de formation et de forums d'échanges par ses colloques et déjeuners-causeries, en plus d'assurer une veille mondiale afin de répondre toujours mieux aux besoins — courants et en émergence — des gestionnaires d'immeubles. Enfin, BOMA Québec utilise le Web 2.0 pour élargir la diffusion de ses

programmes de formation et ainsi renforcer sa position de ressource incontournable dans le domaine.

### **Vision**

S'affirmer comme la référence en matière de valorisation de l'actif immobilier au Québec.

### **Mission**

Améliorer les connaissances, les méthodes, les outils et les pratiques de gestion visant à augmenter la valeur de l'actif immobilier.

### **Un peu d'histoire**

Depuis sa fondation en 1927 et sa constitution le 16 juin 1931, l'« Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles de Montréal » (maintenant devenue BOMA Québec) s'est uniquement préoccupée de l'intérêt public.

Au Québec, BOMA regroupe quelque 350 membres qui gèrent au-delà de 50 millions de pieds carrés et représente le plus important placement immobilier à fins commerciales.

Pour sa part, BOMA Internationale a été fondée en 1907 sous le nom de l'Association nationale des propriétaires et des administrateurs d'immeubles. L'Association emprunte le nom de BOMA Internationale en 1968 dans le but d'élargir sa portée et ainsi lui permettre d'inclure le Canada et des participants venant du monde entier.

Aujourd'hui, BOMA Internationale regroupe plusieurs associations : 84 américaines, 10 canadiennes et 9 venants d'outre-mer, soit l'Australie, le Brésil, la Corée, la Finlande, la Grande-Bretagne, l'Indonésie, le Japon, les Philippines et l'Afrique du Sud. Le siège social de BOMA est situé à Washington, D.C.

En Amérique du Nord, les différentes sections de BOMA représentent environ 15 000 membres qui gèrent environ 5 milliards de pieds carrés.

## *Le processus de certification d'immeuble BOMA BEST et l'importance de la performance énergétique.*

BOMA BEST est un processus de certification environnementale des immeubles existants développé par l'Association des propriétaires et administrateurs d'immeubles du Canada (BOMA Canada) et ses membres. Élaboré par l'industrie et pour l'industrie, BOMA BEST satisfait la demande du marché pour un système de classement des immeubles verts accessible, abordable et facile à utiliser, quelle que soit leur taille ou leur catégorie. BOMA BEST habilite les propriétaires et les exploitants d'immeubles à se renseigner constamment sur les meilleures pratiques de gestion et les encourage à obtenir des immeubles au rendement de plus en plus élevé, qui contribuent à la santé et à la durabilité des collectivités partout au Canada.

Le processus de certification BOMA BEST fonctionne grâce à 7 questionnaires détaillés et adaptés au type de bâtiment évalué. Les 7 types sont ;

1. Immeuble de bureau
2. Centres commerciaux
3. Commerce de détail ouvert
4. Industrie légère
5. Bâtiment universel
6. Immeuble résidentiel à logement multiple
7. Établissement de soin de santé

Chaque question du questionnaire permet d'obtenir des points, et le pointage final sert à déterminer le niveau de certification. Les immeubles qui complètent les 16 conditions minimales d'admissibilité (meilleures pratiques) obtiennent automatiquement le niveau « certifié », peu importe leur note finale. Les 16 meilleures pratiques servent à définir les exigences minimales attendues d'un gestionnaire d'immeuble qui intègre la notion de durabilité dans tous les aspects de ses opérations. Les immeubles qui complètent l'ensemble du questionnaire et qui ont une note de 20 à 49 % obtiennent un niveau bronze, ceux ayant une note de 50 à 79 % obtiennent un niveau argent, ceux ayant une note de 80 à 89 % obtiennent le niveau or, et les plus performants qui atteignent ou dépassent 90 % obtiennent le niveau platine. Les données colligées par BOMA Québec ou BOMA Canada sont généralement basées sur les immeubles de niveau bronze à platine, car ils ont obligatoirement rempli la totalité du questionnaire.

Le questionnaire BOMA BEST est construit autour de 10 domaines principaux touchant au développement durable ;

1. Énergie
2. Eau
3. Qualité de l'air
4. Confort
5. Santé et bien-être
6. Approvisionnement
7. Service d'entretien
8. Matières résiduelles
9. Site
10. Engagement des parties prenantes

Le premier domaine, ***l'Énergie***, sert à évaluer la performance du bâtiment relativement à la gestion de ses systèmes mécaniques, de son éclairage et de sa consommation d'énergie. En fonction du type d'immeuble certifié, la portion ***Énergie*** compte pour environ 30 % de l'évaluation totale d'un édifice certifié, ce qui en fait la constituante la plus importante du programme, représentant bien l'importance accordée à la gestion énergétique par les propriétaires et gestionnaires d'immeuble. Conséquemment, tout gestionnaire immobilier qui désire inscrire son édifice au programme BOMA BEST doit obligatoirement respecter les quatre conditions suivantes (meilleures pratiques) :

1. **L'édifice doit avoir un programme d'entretien préventif en place pour les équipements mécaniques et les composantes structurelles.** L'entretien préventif permet non seulement d'éviter les bris et arrêt de service, mais surtout permet de s'assurer que les équipements fonctionnent selon les paramètres établis, évitant ainsi le gaspillage d'énergie.
2. **Un bilan énergétique de niveau 1 de la norme ASHRAE doit avoir été mené au cours des cinq dernières années.** Le bilan énergétique de niveau 1 est considéré comme un minimum, et permet d'identifier les problèmes et possibilités d'amélioration ayant souvent les gains d'efficacité les plus importants. Un bilan de niveau 1 est aussi la première étape vers la réalisation d'étude plus poussée (bilan de niveau 2) ou le lancement des projets de remise en service (*rétrocommissioning*).
3. **Un plan de gestion de l'Énergie doit être en place dans l'immeuble.** Un plan de gestion de l'énergie doit identifier les mesures de conservation de l'énergie à mettre en place, les personnes responsables des mesures, les budgets et les échéanciers. BOMA BEST exige que le plan de gestion soit mis à jour tous les trois ans au maximum.

- 4. Un objectif de réduction de la consommation de l'énergie doit être en place dans l'immeuble.** Cet objectif doit être le résultat du programme d'entretien, du bilan énergétique et du plan de gestion de l'Énergie.

Toutes ensemble, ces quatre meilleures pratiques constituent une démarche d'amélioration continue qui, lorsque respectée par les gestionnaires immobiliers, permet d'améliorer significativement la performance de l'édifice.

Bien qu'il y ait des points accordés à la performance énergétique globale de l'édifice, il n'y a pas de standard minimal à respecter. Le programme BOMA BEST s'arrime au programme Energy Star Portfolio Manager afin d'évaluer la performance énergétique d'un édifice. Bien que ce programme soit adapté aux édifices à bureaux conventionnels (moins de 10 % de l'espace utilisé pour des usages spécialisé), il n'y a présentement pas de standards ou de méthode d'évaluation adaptés pour les édifices non conventionnels, tels que les bâtiments « universels » ou les « établissements de soins de santé ». Ces deux catégories regroupent un volume très important de mètres carrés commerciaux et institutionnels, et gagneraient à pouvoir facilement évaluer leur performance énergétique par rapport à l'ensemble des édifices CI.

### **Les champs d'intervention de BOMA — Limite et support aux propriétaires et gestionnaires.**

BOMA Québec, via le processus de certification BOMA BEST, incite les propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux à améliorer et maximiser leur efficacité énergétique. Leurs efforts sont récompensés par l'obtention de points permettant d'atteindre un niveau de certification supérieur.

BOMA Québec ne peut d'aucune façon obliger un propriétaire ou un gestionnaire à implanter des initiatives ou projets de réduction de la consommation d'énergie.

De plus, le programme de certification BOMA BEST touche la gestion des édifices existants, et ne pose aucune balise quant à des standards d'aménagement lors de la construction. Le programme se concentre donc à l'optimisation des systèmes existants et l'implantation de mesures d'amélioration continue.

Aussi, les membres de BOMA Québec sont principalement des propriétaires et/ou des gestionnaires d'édifices commerciaux de taille moyenne à grande. Dans le cadre de la consultation de TÉQ, ces édifices représentent seulement 10,5 % de la consommation d'énergie provinciale, soit la plus faible des quatre secteurs principaux. Les bâtiments CI ont entrepris le virage de l'efficacité énergétique depuis de nombreuses années, et comptent bien continuer d'être des pionniers dans le domaine.



BOMA Québec  
500 rue Sherbrooke ouest  
Bureau 900  
Montréal QC Canada H3A 3C6

BOMA Québec travaille énormément sur la sensibilisation et l'éducation de ses membres. Dans le cadre de sa mission, BOMA Québec tient un symposium annuel en efficacité énergétique pour les gestionnaires d'immeuble, organise des conférences et des ateliers sur les nouvelles technologies pour les bâtiments existants, reçoit des panélistes internationaux travaillant sur les questions énergétiques et surtout, rend l'information produite et présentée publique et gratuite sur son site web.

Grâce à ses comités, dont le comité Gestion technique intégrée, BOMA Québec a l'expertise et la capacité afin de participer activement aux discussions publiques, et est fier de présenter ce mémoire afin de renseigner l'équipe de consultations de TÉQ sur la réalité énergétique des édifices commerciaux et institutionnels.

## **Les défis des propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux**

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

Il est important de mentionner que pour une majorité des membres de BOMA, la gestion immobilière représente un centre de profit, et non un centre de coût. Néanmoins, pour plusieurs membres, tels que les centres de soins de santé, les édifices gouvernementaux, les édifices avec propriétaire occupant et les établissements d'enseignement, la gestion immobilière représente un centre de coût absorbant des ressources qui pourraient autrement être dédiées aux activités primaires. Le programme BOMA BEST présentant une vision intégrée de la gestion immobilière, il n'est ni recommandé ni encouragé d'améliorer le bilan énergétique au détriment du confort, de la qualité de l'air ou de la sécurité des occupants. Heureusement, dans le contexte québécois, l'efficacité énergétique demeure un des éléments permettant d'économiser sur les coûts d'exploitation sans affecter les services aux occupants.

### *Réglementation vs programme volontaire*

De plus, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles (GI) commerciaux sont d'avis de privilégier les programmes de mise en conformité, d'encouragement et d'appuis financiers plutôt qu'une approche réglementaire punitive ou coercitive. Étant donné les efforts et les résultats des GI en matière d'efficacité énergétique, une réglementation ou la mise en place de cible obligatoire pour les immeubles existants serait contreproductive et briserait le climat de saine compétition vers la performance énergétique qui anime cette industrie.

Aujourd'hui, les immeubles ayant obtenus la certification BOMA BEST sont de plus en plus nombreux. Ne pas être certifié est même considéré comme un désavantage compétitif tant cette certification à pousser les GI à améliorer leur performance environnementale. Les locataires sont nombreux à exiger dans leur bail que l'édifice où ils s'installent soit certifier BOMA BEST.

Au final, ce sont les acheteurs et/ou les locataires qui exercent la plus grande pression sur les GI ; les forces du marché ont une influence immense, et une sensibilisation accrue des occupants à la performance énergétique de leurs locaux serait beaucoup plus efficace qu'un règlement en efficacité énergétique. Dans ce même ordre d'idée, il serait envisageable, comme en Europe par exemple, de développer une « note » en efficacité énergétique pour les édifices lors des transactions ; un tel programme

volontaire pourrait permettre aux futurs acheteurs ou locataires de connaître la performance du bâtiment avant achat/bail, et faire jouer cette variable dans leur choix.

#### *Avantages des programmes de reconnaissance*

Les programmes de reconnaissances, tel que les certifications BOMA BEST, LEED, STARS, BREEM et HQE, et les concours de reconnaissances, tels que les prix TOBY, Envirolys, Prix Mercure, etc., offre aux entreprises une vitrine permettant de faire reconnaître leurs initiatives et de bénéficier d'une vitrine marketing non négligeable. Les propriétaires et gestionnaires d'immeubles exercent leur métier avec fierté, et sont très sensibles à la reconnaissance de leurs efforts. Il y a donc un aspect stratégique du développement durable qui a un impact beaucoup plus puissant que les bénéfices économiques directs ou la conformité réglementaire. Les bénéfices intangibles de la reconnaissance, que ce soit un prix ou une certification, incluent la mobilisation du personnel, l'amélioration des relations avec les occupants, l'atteinte d'objectifs spécifiques dans une stratégie globale, et l'obtention d'un outil de communication et de marketing supplémentaire pour promouvoir l'entreprise.

## L'efficacité énergétique et la décarbonisation des édifices CI

Actuellement, les émissions de GES ne font généralement pas partie des outils d'évaluation des projets dans les édifices CI pour plusieurs raisons. Premièrement, les certifications en gestion immobilière, telle que BOMA BEST, n'évaluent pas la performance globale d'un immeuble en termes de GES ; la certification se penche plutôt sur l'efficacité des équipements qui émettent des GES afin de s'assurer que toutes les pratiques soient mises en place pour réduire les GES lorsque l'usage de gaz naturel est plus efficace que l'électricité pour le chauffage et l'humidification. Étant donné que la certification est nationale, il ne serait pas réaliste pour celle-ci d'encourager la conversion de système thermique au gaz naturel vers l'électricité, cette mesure étant contre-productive en termes de GES pour la majorité des provinces canadiennes.

Toutefois, un propriétaire d'immeuble peut procéder à la réalisation d'un audit de ses GES. Cette démarche peut permettre de calculer ses émissions de gaz à effet de serre selon des standards reconnus (GHG Protocol et ISO 14064), et certains vérificateurs, tel que le bureau de normalisation du Québec, peuvent valider la véracité du rapport de façon impartiale. Un GI se lancera dans cette démarche pour trois raisons :

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

## **Des pistes de solutions**

Afin de permettre à TÉQ d'atteindre ses objectifs d'amélioration de l'efficacité énergétique en intégrant mieux les édifices commerciaux et institutionnels, notamment ceux gérés par les membres de BOMA Québec, nous vous présentons des idées et des recommandations en lien avec les propositions de la consultation.

### **Création d'une culture de l'efficacité énergétique dans le secteur**

Le programme de certification BOMA BEST encourage fortement les GI à mettre en place un programme de formation officiel axé sur l'efficacité énergétique. Plus spécifiquement, la question 01.01.01, la toute première du programme de certification, demande à ce que le personnel de l'immeuble participe à un programme de formation officiel axé sur l'efficacité énergétique. Dans l'éventualité où des programmes de perfectionnement étaient élaborés par TÉQ, BOMA Québec serait un partenaire privilégié à considérer lors de la mise en place de programmes de formation, puisque les GI comprennent l'importance d'offrir une telle formation aux gestionnaires et aux opérateurs.

Aussi, BOMA BEST promeut l'amélioration continue de leurs installations. Plus spécifiquement, la question 01.03.06 et 01.03.07 du programme reconnaît les efforts des GI qui ont adopté des programmes de mise en service « commissioning » et « rétrocommissioning » lors des nouvelles installations et pour les équipements déjà installés. La mise en service en continu est déjà intégrée dans les pratiques de gestion, mais tout effort de sensibilisation et d'encouragement demeure le bienvenu.

Pour certains GI, le volume de travail, souvent exprimé en nombre de bâtiments ou en mètres carrés, permet parfois l'embauche d'un spécialiste en énergie. Ce modèle est commun et répandu chez les gestionnaires institutionnels ou les entreprises de gestion immobilière majeures. Néanmoins, les édifices certifiés BOMA BEST doivent avoir un plan d'action incluant la désignation d'un responsable pour le suivi et la mise en place des mesures de conservation de l'énergie. Ajoutant à cela le rôle du Conseil du bâtiment durable du Québec et de l'ASHRAE, toute démarche de valorisation du rôle de spécialiste de l'énergie devrait passer par les organismes existants afin d'assurer la cohésion et le rayonnement du rôle avec l'industrie actuelle.

Pour BOMA Québec, il ne fait aucun doute que la promotion et l'implantation du programme de certification BOMA BEST à un plus grand nombre d'édifices, autant privés que publics, est une solution extrêmement intéressante afin d'encourager et promouvoir les meilleures pratiques en efficacité énergétique. Le programme BOMA BEST est souvent la première étape à l'élaboration et l'opérationnalisation d'une

stratégie en développement durable d'un édifice, et peut aussi s'intégrer parfaitement à des stratégies en DD plus globale, tel que celles des ministères et organismes publics du Québec. De plus, le programme BOMA BEST est adapté aux édifices de soins de santé ou d'enseignement, malgré que ceux-ci ne soient pas couverts par la loi sur le développement durable. Nous croyons donc que le plan directeur en efficacité énergétique gagnerait à promouvoir la certification BOMA BEST auprès des édifices commerciaux et institutionnels afin de structurer le thème 1 — *Encourager les meilleures pratiques en matière de gestion énergétique des bâtiments*.

### **Uniformisation des programmes de subvention**

Les propositions du thème 2 — *Déployer une offre de programmes qui répond aux besoins des clientèles du secteur*, sont extrêmement pertinentes pour les propriétaires et gestionnaires d'immeubles. Présentement, les demandes de subventions en efficacité énergétique doivent être adressées aux intervenants principaux (TÉQ, Hydro-Québec, Energir) selon les critères de chacun et dans des formats distincts, malgré qu'un même projet puisse faire l'objet de plusieurs demandes. Cette complexité oblige bien souvent les propriétaires et gestionnaires à demander des efforts supplémentaires à leurs consultants ou leur chargé de projet afin de s'assurer que les différentes demandes soient rédigées selon les critères de chacun, alors que bien souvent, les informations de base sont les mêmes.

Bien que nous considérons que la mise en place d'un guichet unique pour les demandes de subvention en efficacité énergétique serait la meilleure solution, nous ne croyons qu'une telle solution puisse être développée et mise en place à court terme. Nous recommandons toutefois fortement à TÉQ de travailler de concert avec les fournisseurs d'énergie afin de coordonner le déploiement des programmes de subventions de façon à assurer une certaine uniformité, voir le développement d'un programme commun définissant les informations et le format standardisé pour les différentes demandes de subventions. Une telle simplification serait particulièrement bénéfique pour les plus petits propriétaires et gestionnaires d'immeubles qui ont souvent des ressources limitées et pour qui les coûts supplémentaires pour préparer une demande de subvention peuvent parfois dépasser les bénéfices.

### **Réglementation des bâtiments existants**

Présentement, les gestionnaires et propriétaires d'immeubles appliquent bien souvent les meilleurs standards lors des nouvelles constructions ou lors des travaux majeurs, malgré que la réglementation date de 1983. Une mise à jour du règlement est impérative et se fait attendre depuis bien longtemps. Toutefois, pour les bâtiments

existants, il n'est pas pertinent ni utile pour l'instant de penser appliquer un futur règlement à ceux-ci. Nous encourageons donc TÉQ, et le gouvernement du Québec, à concentrer leurs efforts sur la mise à jour des règlements actuels et l'élaboration de mécanisme qui permettront de mettre à jour les règlements plus rapidement afin de suivre les tendances de l'industrie et ainsi donner des balises claires aux gestionnaires et propriétaires d'immeuble sur ce qui représente les meilleures pratiques.

### **Encourager la divulgation volontaire des données énergétiques des bâtiments**

Présentement, la divulgation des données énergétiques n'est pas une pratique promeut ou encouragée, surtout pour les édifices privés. Cette information est parfois diffusée de façon générale ou diluée dans les rapports annuels en développement durable, mais le détail de la performance spécifique d'un édifice est rarement présenté. Deux raisons expliquent cette situation : il s'agit d'une donnée financière qui peut être stratégique, et il n'existe pas de norme ou de standard permettant d'évaluer de façon neutre et équilibrée si une performance est bonne ou mauvaise.

Nous pensons toutefois que mise en contexte et présentée dans le cadre d'un programme ou d'une initiative à grand déploiement, la divulgation de la performance énergétique d'un bâtiment, ou la performance en termes de gaz à effet de serre pourraient être publiées ou diffusées de façon proactive et de façon volontaire durant les premières années. Tel que mentionné dans la section sur la réalité des gestionnaires immobiliers, les programmes de certifications et de reconnaissances sont prisés afin de se démarquer, surtout dans le monde souvent camouflé de la gestion immobilière. Nous encourageons donc TÉQ, de concert avec les groupes, associations et spécialistes de l'efficacité énergétique, à réfléchir sur la meilleure façon de rendre la divulgation de la performance énergétique en quelque chose de positif et encouragé pour les gestionnaires immobiliers.



BOMA Québec  
500 rue Sherbrooke ouest  
Bureau 900  
Montréal QC Canada H3A 3C6

## Remerciement

Mémoire préparé par Jean-Michel Champagne (Consultant en gestion immobilière et développement durable) et Geneviève Gauthier (Econoler), en collaboration avec le comité Gestion technique intégrée de BOMA Québec.

## Liens :

**Rapport national de l'immobilier écoresponsable BOMA BEST 2017**

<http://bomacanada.ca/wp-content/uploads/2017/05/RNIE-2017-Rapport-complet.pdf>

**Site Internet de BOMA Québec**

<https://secure.bomaquebec.org/index.php>

**Site Internet de BOMA Canada**

<http://www.bomacanada.ca/>