



Building
Decarbonization
Alliance
pour la décarbonation
des bâtiments

OCTOBRE 2025

LIBÉRER LA VALEUR DANS LE SECTEUR COMMERCIAL

LES AVANTAGES ÉCONOMIQUES D'UN BÂTIMENT DÉCARBONÉ

Aurélie Vérin

Responsable, Politiques publiques
Alliance pour la décarbonation des bâtiments

Mathieu Poirier

Directeur, Politiques publiques
Alliance pour la décarbonation des bâtiments

Authors

Aurélie Vérin

Responsable, Politiques publiques
Alliance pour la décarbonation des
bâtiments

Mathieu Poirier

Directeur, Politiques publiques
Alliance pour la décarbonation des
bâtiments

À propos de l'Alliance pour la décarbonation des bâtiments

L'Alliance pour la décarbonation des bâtiments est une coalition non partisane et intersectorielle qui œuvre à changer le discours sur le chauffage des bâtiments, à inspirer et à informer les dirigeants de l'industrie et des gouvernements, et à accélérer la transformation du marché. Nous allons au-delà de la rhétorique pour nous appuyer sur des preuves et des données scientifiques afin de mettre en place les conditions d'une politique publique efficace, de changer le discours et d'accroître la sensibilisation aux avantages des bâtiments décarbonés et électriques.

Nous avons réuni plus de 300 organisations partenaires. Nous travaillons d'arrache-pied pour étendre la portée de notre alliance et proposer une série de recherches et d'initiatives passionnantes pour faire avancer notre mission. Si vous souhaitez soutenir notre travail, visitez buildingdecarbonization.ca/fr ou contactez-nous à info@buildingdecarbonization.ca pour savoir comment vous pouvez aider à accélérer l'électrification des bâtiments.

POUR CITER CE DOCUMENT

Vérin, A., Poirier, M. (2025). Libérer la valeur dans le secteur commercial: Les avantages économiques d'un bâtiment décarboné, octobre 2025. Alliance pour la décarbonation des bâtiments. Version 1

Sommaire exécutif

Un consensus, appuyé par des données de plus en plus nombreuses, se dégage : les bâtiments durables affichent des loyers et des taux d'occupation plus élevés, et suscitent un grand intérêt de la part des locataires et des investisseurs. Cette observation est ressortie de deux événements organisés en 2024 par l'Alliance pour la décarbonation des bâtiments : une session sur le financement des rénovations dans le secteur commercial en mars 2024 et notre Forum national sur la décarbonation des bâtiments en avril 2024. Parmi les diverses opportunités discutées, les primes vertes ont été identifiées comme un moyen de démontrer une valeur économique supplémentaire et d'accélérer le financement des rénovations dans le secteur commercial et de la construction de nouveaux bâtiments à plus faibles émissions.

La question de la « prime verte » dans le contexte de l'immobilier commercial a déjà été largement explorée par l'industrie, des entreprises et des universitaires. Plutôt que de reproduire les analyses existantes, la présente note prend du recul pour examiner l'évolution du marché et élargir la conversation. C'est sous cet angle que nous avons réalisé cette étude, afin de mieux comprendre comment la décarbonation peut influencer sur la valeur d'un actif et tenter d'isoler son impact financier.

Le présent rapport explore les perspectives, les intérêts et les besoins des diverses parties prenantes quant aux primes vertes¹ et propose une analyse quantitative visant à identifier la prime de valeur liée à la décarbonation des immeubles de bureaux dans les grandes villes canadiennes. Par souci de clarté, le terme « prime verte » sera utilisé tout au long du document pour désigner la valeur additionnelle associée aux bâtiments décarbonés, conformément à la définition à la section [Portée du travail sur les primes vertes](#). Cette initiative a été menée avec la participation de plusieurs organisations, dont le [Institute for Sustainable Finance \(ISF\)](#).

De nos échanges avec plusieurs acteurs clés du secteur, il ressort les constats suivants :

- **La demande du marché pour les bâtiments décarbonés est en hausse**, stimulée par les attentes des locataires, les initiatives des promoteurs et le durcissement des réglementations en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES).
- **L'absence de lignes directrices et de données uniformes sur les primes vertes constitue le principal obstacle à l'intégration de la durabilité dans les modèles d'évaluation**, conduisant à une incertitude qui freine l'évolution du marché.

Ces observations, ainsi que notre analyse quantitative, nous amènent à penser que :

1. **La certification bâtiment à carbone zéro (BCZ) peut entraîner une augmentation des loyers et une réduction des taux d'inoccupation.** Et bien qu'il n'existe pas pour le moment de méthodologie universellement acceptée pour calculer les primes vertes

¹ Nous appelons prime verte la valeur ajoutée des bâtiments décarbonés, laquelle peut se traduire par des valorisations d'actifs plus élevées, des loyers plus élevés, une compression des taux de capitalisation et/ou une augmentation des taux d'occupation.

ou les décotes brunes,² des signaux forts du marché, des cadres réglementaires et des normes de divulgation plus claires pourraient contribuer à tracer la voie à suivre.

2. **Les propriétaires immobiliers** devraient **considérer la valeur de la décarbonation dans les analyses de rentabilité** utilisées pour évaluer les projets de décarbonation.
3. **Les évaluateurs** devraient **étudier l'impact des mesures de décarbonation sur la valeur d'un immeuble**, afin de refléter la valeur financière des bâtiments décarbonés neufs et existants. Cela aiderait les institutions financières à intégrer la décarbonation comme critère d'investissement, et à accélérer l'intégration des paramètres de décarbonation dans les modèles financiers immobiliers afin de refléter un profil risque-rendement amélioré.
4. **Le gouvernement fédéral**, en consultation avec d'autres acteurs clés, tel que l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), devrait **élaborer une taxonomie nationale des investissements alignés sur les politiques environnementales, assortie de critères de performance propres à chaque activité**, afin de mobiliser les investissements dans la décarbonation du secteur du bâtiment.³
5. **Tous les ordres de gouvernement** (fédéral, provincial et municipal) devraient soutenir l'émergence des primes vertes en **adoptant et en appliquant des politiques favorisant la décarbonation des bâtiments neufs et existants** (p. ex. codes du bâtiment, normes de bâtiment ou d'équipement, mesures incitatives).

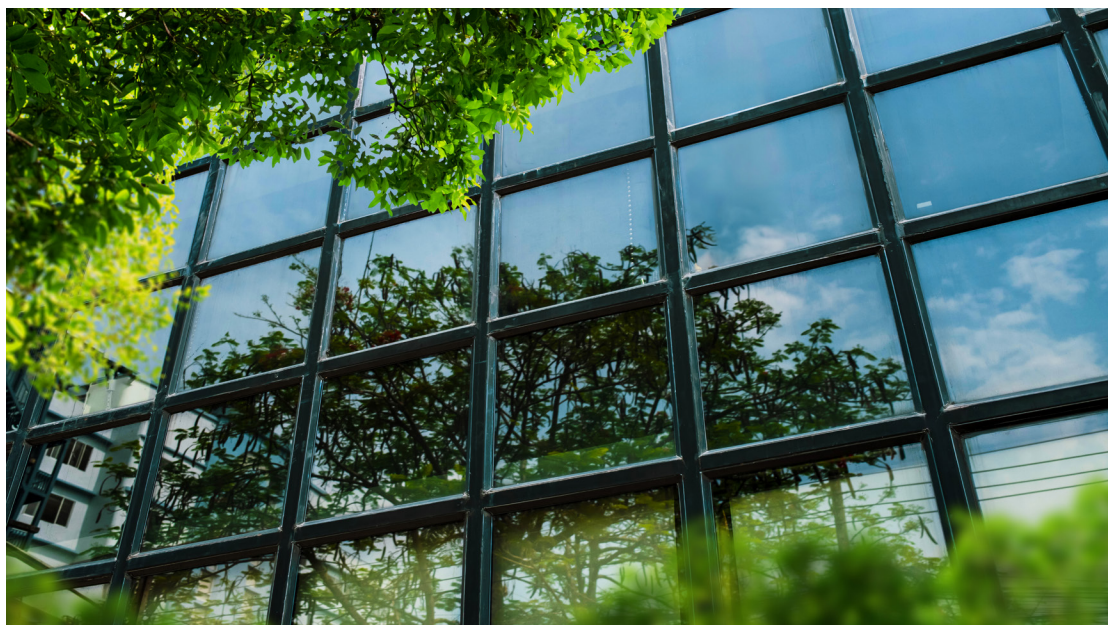
Nous invitons les parties prenantes du milieu à nous faire part de leurs idées, observations ou données pour supporter ou remettre en question notre compréhension des primes vertes. Le moment est venu de prendre conscience des avantages des primes vertes et d'appuyer l'industrie du bâtiment à capter tout le potentiel économique d'un avenir sobre en carbone.

² Les bâtiments qui ne répondraient pas aux normes applicables aux bâtiments subiraient une diminution de la valeur d'actif, des taux d'occupation plus élevés et/ou deviendraient des actifs échoués au sein des portefeuilles immobiliers, en raison de coûts d'exploitation plus élevés et d'une demande moindre.

³ L'élaboration de lignes directrices volontaires d'investissement durable, conçues au Canada (également appelées taxonomie), a été lancée par le gouvernement fédéral en octobre 2024, et des mises à jour sont attendues en 2025.

Objectif

Cette note découle des échanges tenus au cours de deux événements organisés l'an dernier par l'Alliance pour la décarbonation des bâtiments : une session sur le financement des modernisations dans le secteur commercial en mars 2024 et notre Forum national en avril 2024. Parmi les opportunités évoquées lors de ces événements, les primes vertes, c'est-à-dire les avantages additionnels découlant de la décarbonation des bâtiments, tels que l'augmentation de la valeur de l'actif, des primes de loyer, la compression du taux de capitalisation, l'augmentation des taux d'occupation et/ou l'amélioration de l'adaptation et de la résilience, ont été identifiées comme un moyen de démontrer une valeur économique supplémentaire et d'accélérer le financement des travaux de modernisation et des nouveaux projets dans l'immobilier commercial.



Bien qu'il existe certaines données pour l'Amérique du Nord, telles que l'étude de Cushman & Wakefield sur l'impact de la durabilité des actifs certifiés LEED aux États-Unis,⁴ leur disponibilité demeure limitée, particulièrement au Canada, ce qui entretient l'incertitude quant à la valeur monétaire, s'il en est, des bâtiments carboneutres. Résultat : de nombreux cas ne tiennent pas suffisamment compte des avantages financiers des améliorations en matière de décarbonation. La quantification de la valeur monétaire supplémentaire d'un bâtiment décarboné peut améliorer les chances de réussite des projets de décarbonation, contribuer à réduire les risques perçus par les propriétaires et leurs institutions de crédit et accélérer la transformation du marché.

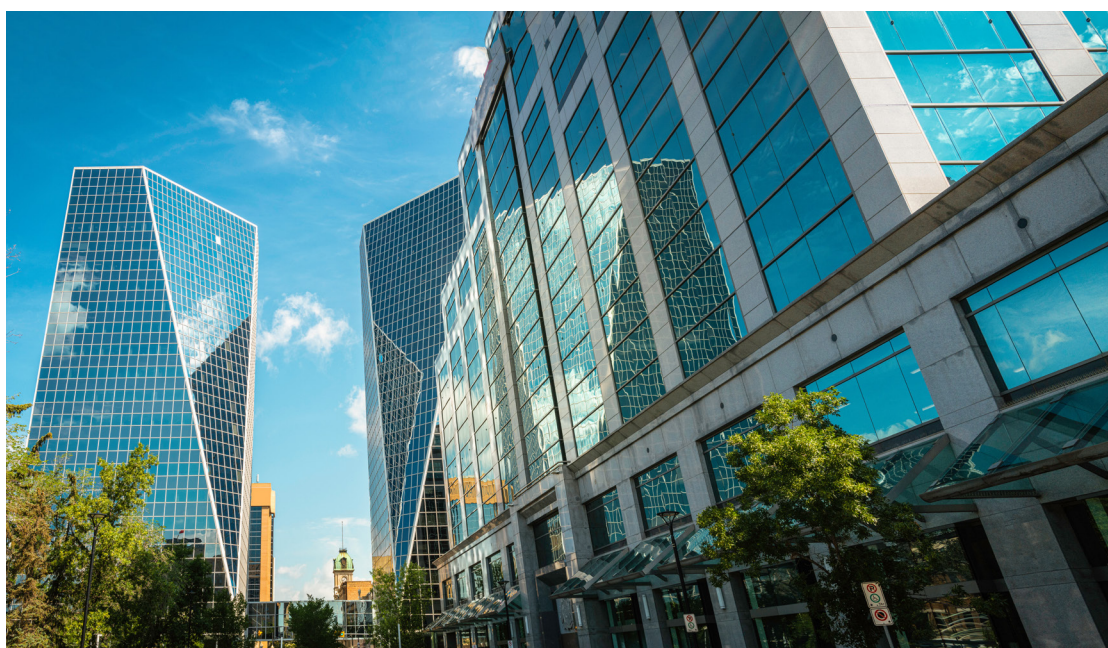
Nous croyons que cette discussion arrive à point nommé. L'atteinte de performances faibles ou nettes-zéro en carbone dans les bâtiments gagne du terrain, comme en témoignent le nombre croissant de locataires qui s'engagent en ce sens,⁵ l'augmentation des offres

⁴ Cushman & Wakefield (2022). [Insights. Green is Good Series](#) (en anglais).

⁵ The Climate Pledge (2024). [Signataires](#) (en anglais). Plus de 540 entreprises à l'échelle mondiale ont déjà signé le Climate Pledge pour devenir carboneutres d'ici 2040, dont CBRE (Coldwell Banker Richard Ellis) et JLL (Jones Lang LaSalle).

de bâtiments net-zéro par les promoteurs,⁶ et le resserrement des exigences en matière d'émissions de GES.⁷ Si plusieurs facteurs alimentent cet élan, la récente suppression par le gouvernement fédéral de la taxe carbone sur la consommation complique la justification financière de l'abandon des combustibles fossiles pour le chauffage des bâtiments. Ainsi, **les avantages financiers non énergétiques de la décarbonation sont aujourd'hui encore plus importants.**

Pour lancer ce projet, nous avons réalisé des entretiens ciblés afin de mieux cerner les besoins du marché et la disponibilité des données relatives aux primes vertes. Les thèmes abordés sont détaillés dans l'[Annexe A](#). Ces premiers constats ont permis d'affiner la portée de notre travail et ont confirmé l'intérêt et la disponibilité de données suffisantes pour mener une analyse plus approfondie. Cette note présente les résultats d'une analyse quantitative de l'impact de la décarbonation des bâtiments sur les primes vertes et résume les perspectives tirées des discussions avec les parties prenantes avant et après l'analyse.



Avertissement

Ce rapport s'appuie sur les données et les commentaires disponibles au moment de l'analyse. S'il offre des éclairages et des orientations, il ne vise pas à établir des conclusions définitives, mais plutôt à alimenter les discussions en cours sur les primes vertes dans le marché immobilier.

Il est aussi important de noter que notre analyse s'applique uniquement aux immeubles de bureaux commerciaux. Les défis et dynamiques diffèrent dans le résidentiel, notamment

⁶ Selon la base de données publique du CBD Ca, en date de janvier 2025, près de 200 bâtiments au Canada ont été certifiés BCZ, dont plus des deux tiers sont des bâtiments commerciaux, le reste étant des bâtiments institutionnels. Plus de 400 projets additionnels de construction neuve et de rénovation majeure sont activement en voie d'obtenir la certification.

⁷ Nous avons constaté certains progrès dans notre analyse juridictionnelle de la décarbonation du chauffage des bâtiments. Plusieurs juridictions ont adopté des exigences de décarbonation du chauffage des bâtiments, notamment en Colombie-Britannique, où les administrations locales peuvent adopter le Zero Carbon Step Code pour encourager ou imposer une construction à émissions de carbone plus faibles, et à Montréal, qui vise à établir une norme de performance des émissions de GES assurant des améliorations graduelles vers la carboneutralité d'ici 2040.

en raison des motivations divergentes entre propriétaires et locataires. Cela pourrait ne pas correspondre aux conclusions du présent rapport. Un examen plus approfondi dans ce contexte pourrait être nécessaire.

Portée du travail sur les primes vertes

Les primes vertes ont toujours été associées à des programmes de certification de bâtiments, tels que le Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®).⁸ Ces programmes ont exploré les valeurs additionnelles qui en découlent; nous résumons plusieurs conclusions en [Annexe B](#). Bien que plusieurs études démontrent que les bâtiments certifiés LEED génèrent une prime verte sur le marché, les résultats varient considérablement d'une étude à l'autre en raison de critères de mesure divergents. Et même si certaines références datent, elles témoignent néanmoins de l'essor de la prime verte il y a plus de 10 ans.

Définition des primes vertes pour ce projet

Avant d'évaluer l'incidence sur la valeur de l'actif, il est essentiel de préciser comment nous définissons la création de valeur dans l'immobilier commercial dans le cadre de cette note. À travers cette analyse, nous cherchons à examiner le rôle spécifique de la décarbonation sur la création de valeur supplémentaire, plutôt que d'évaluer d'autres avantages non énergétiques associés aux bâtiments durables tels que la réduction de la consommation d'eau, l'amélioration du confort, l'accès facilité aux services, etc.

Dans la présente note, nous employons le terme de « **primes vertes** » pour **désigner la valeur supplémentaire attribuable aux bâtiments ayant décarboné leurs émissions opérationnelles**, au-delà de la valeur créée par les seules économies réalisées sur les coûts d'énergie. Autrement dit, il s'agit plus précisément d'une « valeur de décarbonation ». Toutefois, par souci de simplicité et de cohérence avec la terminologie couramment utilisée, nous emploierons le terme « prime verte » tout au long de ce document.

Si la prime verte associée à la certification LEED est utile pour illustrer le concept, nous nous intéressons ici à un champ d'application plus restreint, axé uniquement sur la décarbonation. Pour identifier les bâtiments qui ont décarboné leurs émissions opérationnelles, nous nous sommes appuyés sur la [Norme de performance du Bâtiment à Carbone Zéro du Conseil du bâtiment durable du Canada \(BCZ-Performance™\)](#).

⁸ La certification LEED aide les propriétaires et promoteurs immobiliers à démontrer leur engagement envers des pratiques durables en abordant des domaines clés, notamment les émissions de GES, l'énergie, l'utilisation de l'eau, la gestion des matières résiduelles, le transport, les matériaux et la santé. Par conséquent, sa portée dépasse la seule décarbonation et couvre un éventail plus large de considérations environnementales.

Cette norme, développée au Canada et lancée en 2017, offre un cadre de référence pour définir la performance réelle du bâtiment en mettant l'accent sur les émissions opérationnelles, intrinsèques et évitées. Deux approches de certification existent :

1. **BCZ-Design™** : celle-ci guide la conception de nouveaux bâtiments et les rénovations majeures, sur la base d'une performance modélisée, de manière à atteindre un bilan carbone zéro.
2. **BCZ-Performance™** : celle-ci s'applique à tout bâtiment pour évaluer les émissions opérationnelles et intrinsèques et démontrer la performance réelle.

Il est également important de distinguer entre les bâtiments enregistrés et les bâtiments certifiés, car seuls les bâtiments certifiés peuvent démontrer une performance avérée de décarbonation.

Au moment de rédiger cette note, il existe plus de 400 enregistrements BCZ-Design, 100 bâtiments certifiés BCZ-Design et 70 bâtiments certifiés BCZ-Performance, ce qui témoigne d'une adoption croissante du marché. Bien que les normes BCZ soient relativement récentes, qu'elles aient considérablement évolué au fil de multiples versions et qu'elles n'exigent pas qu'un profil d'émissions opérationnelles strictement nul (p. ex. le recours à des compensations est souvent nécessaire pour atteindre un bilan carbone zéro), elles envoient au marché un signal fort, indiquant qu'un bâtiment certifié s'emploie à minimiser son impact climatique en poursuivant la décarbonation. Nous utilisons donc la certification BCZ-Performance comme un indicateur pour identifier les bâtiments décarbonés dans le cadre de la présente note.



Comprendre les perspectives, les intérêts et les besoins du marché

Un intérêt croissant pour les primes vertes et évolution du marché

Un répondant a souligné que le secteur immobilier accorde une importance grandissante à la décarbonation, désormais intégrée dans les stratégies d'entreprise, notamment au moyen des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Cette tendance est confirmée par le fait que 49 % des propriétaires et des investisseurs membres de REALPAC se sont dotés de cibles net-zéro, ce qui montre que la décarbonation du secteur prend de l'élan.⁹ Ce virage est influencé non seulement par des attentes accrues des occupants,¹⁰ mais aussi par les pressions externes exercées par les politiques gouvernementales et par la reconnaissance croissante des retombées économiques à long terme des bâtiments décarbonés.¹¹

Comme l'a fait remarquer une autre partie prenante, « l'évaluation immobilière est passée du marathon au triathlon » : la durabilité doit désormais être prise en compte. Le marché ne dispose peut-être pas encore de suffisamment de données transactionnelles pour quantifier aisément les primes vertes, mais les risques associés aux bâtiments alimentés par des combustibles à fortes intensité carbone ne cessent d'augmenter. En l'absence de certitude, le message des chefs de file du secteur immobilier est clair : « N'attendez pas, lancez-vous. »

Une autre personne interrogée a souligné le rôle de l'adaptation et de la résilience climatique dans l'amélioration des primes vertes. Ceci permettrait d'attirer l'attention des prêteurs, des bailleurs de fonds et du secteur de l'assurance. La décarbonation peut contribuer à préserver la valeur à long terme, à demeurer compétitif dans une économie soumise à des contraintes climatiques et à atténuer les risques liés aux phénomènes météorologiques extrêmes.¹² Une étude a montré que les propriétaires et exploitants d'immeubles commerciaux qui investissent de façon proactive dans l'adaptation protègent mieux leurs opérations, tout en observant des valeurs immobilières plus élevées et des taux de capitalisation plus faibles que ceux qui n'agissent pas.¹³

Plusieurs organisations du secteur ont également constaté une évolution dans la perspective globale du marché : **l'accent est désormais mis non plus sur la démonstration des primes vertes, mais bien sur la compréhension et la gestion du risque croissant des décotes brunes.** Ce nouveau discours reflète un changement de priorités et suggère que les risques financiers liés à l'inaction pourraient bientôt l'emporter sur les avantages d'attendre des preuves plus palpables de l'existence de primes vertes.

9 REALPAC (2024). [Decarbonizing Canada's Commercial Buildings: The Owner and Investor Perspective](#) (en anglais).

10 Real Estate Magazine (2024). [Find competitive advantages with ESG integration: A path to decarbonization & community impact](#) (en anglais).

11 JLL (2023). [Soaring demand for low carbon offices will outstrip supply](#) (en anglais).

12 Bien que les mesures de résilience et d'adaptation soient utiles et puissent jouer un rôle dans l'évaluation des primes vertes, elles ne sont pas incluses dans ce document.

13 Bakos, K. & Feltmate, B. (2023). Transitioning From Rhetoric to Action: Integrating Physical Climate Change and Extreme Weather Risk Into Institutional Investing. Préparé par le Centre Intact d'adaptation au climat, Université de Waterloo.

Défis et obstacles à la démonstration des primes vertes

Manque de clarté de marché et manque de données

Selon une organisation du secteur, l'absence de cadres d'évaluation clairs et de données probantes freine la croissance potentielle des primes vertes pour les propriétaires. Selon une revue de CoStar,, peu de transactions d'immeubles de bureaux ont été recensées au centre-ville de Vancouver depuis le début de la pandémie. Cela peut s'expliquer par plusieurs facteurs, notamment l'évolution structurelle de l'usage des bureaux, la forte préférence des locataires pour des espaces qui n'ont jamais été occupés (dits de première génération) et les taux d'intérêt relativement élevés ces dernières années.¹⁴ Globalement, le manque de transactions récentes complique l'établissement de métriques fiables et l'isolement de la valeur liée à la décarbonation.

Faire valoir l'argument économique de la décarbonation des bâtiments reste un défi. Si dans certains pays (p. ex. l'Australie et l'Afrique du Sud), les conseils du bâtiment durable ont étudié la valeur du système d'évaluation Green Star sur les émissions et la consommation d'énergie opérationnelle,^{15,16} il n'existe toujours pas de lignes directrices permettant d'attribuer une valeur monétaire aux bâtiments décarbonés.¹⁷ Le Canada ne dispose pas d'études comparables ni de méthodologie normalisée pour intégrer les facteurs ESG dans les évaluations. Selon les parties prenantes, le manque de formation des évaluateurs et l'absence de données cohérentes constituent les principaux obstacles à l'évaluation intégrant les facteurs ESG. **Faute de données transactionnelles robustes, les évaluateurs hésitent à refléter les bénéfices de durabilité dans les évaluations**, ce qui freine les investisseurs et promoteurs qui cherchent à cerner les bénéfices économiques de la décarbonation.



14 CoStar (2024). Recent Downtown Vancouver Office Sale Suggests a Significant Decline in Market Value. Office Valuations Return to 2018 Levels, but Limited Number of Recent Sales Leaves Murky Picture of Market Values (en anglais).

15 Green Building Council of Australia (2013). The Value of Green Star - A Decade of Environmental Benefits (en anglais).

16 World Green Building Council. South Africa – leading the green building charge into Africa (en anglais).

17 LOTUF (2024). [Seeing is Believing: Unlocking the Low-Carbon Real Estate Market](#). (en anglais)

De plus, les bâtiments en voie de décarbonation sont souvent déjà des actifs haut de gamme, ce qui complique l'isolement des bénéfices financiers directement attribuables uniquement à la durabilité. Aussi, les pratiques actuelles d'évaluation ne reconnaissent pas toujours les caractéristiques de décarbonation même lorsqu'une part conséquente du portefeuille fait l'objet de rénovations. Par ailleurs, une grande partie des coûts d'exploitation (p. ex. les taxes foncières, les assurances et l'entretien) n'est pas divulguée, ce qui nuit à l'attribution de la valeur.

Il est aussi difficile de dire combien de temps durera la prime verte d'un bâtiment. À mesure que plus de bâtiments réduisent leur consommation d'énergie et leurs émissions de GES, les bâtiments décarbonés deviendront la norme du marché. Comme indiqué précédemment, **la prime verte est appelée à se transformer en une décote brune**, c'est-à-dire que les bâtiments non conformes aux normes de construction pourraient voir leur valeur diminuer, les taux d'inoccupation augmenter et/ou devenir des actifs échoués dans les portefeuilles, en raison des coûts d'exploitation plus élevés et d'une demande plus faible, ce qui continuerait à soutenir la décarbonation des bâtiments.

Une attitude attentiste qui persiste

Des acteurs clés, y compris des promoteurs et des institutions financières, semblent attendre « que les autres agissent », ce qui freine l'élan. Les organisations hésitent souvent à partager et à divulguer leurs données internes (p. ex. indicateurs financiers, consommations et de performance énergétique, rétroaction des occupants) en raison de risques liés à la concurrence et la réputation. Cela limite la capacité du marché à analyser la situation et à renverser cette perception, freinant ainsi les progrès.

Incitatifs financiers limités

Pour de nombreux propriétaires, leur activité principale consiste à acheter, entretenir et vendre des immeubles plutôt qu'à investir dans des améliorations. Ces entreprises disposent soit d'équipes internes, soit de firmes externes qui évaluent les propriétés et identifient des moyens d'en accroître la valeur en augmentant les revenus, en réduisant les impôts et le coût du capital. Les propriétaires réalisent ensuite les mises à niveau recommandées. Actuellement, quand les émissions de GES diminuent, c'est généralement un effet secondaire plutôt qu'un objectif principal. Selon un répondant, cette situation est courante : la plupart des groupes privilégient les projets d'efficacité énergétique offrant un rendement élevé et des retombées financières mesurables plutôt que la réduction des émissions et la recherche de primes vertes incertaines.

Nécessité d'une taxonomie unifiée pour définir les pratiques et les normes des bâtiments durables

En l'absence d'une taxonomie ou de lignes directrices normalisées permettant de définir et de quantifier efficacement les primes vertes, les parties prenantes demeurent réticentes à prendre des risques. Un répondant a fait remarquer que des lignes directrices en matière d'investissement durable (aussi connues sous le nom de taxonomie verte ou de transition) sont cruciales pour favoriser l'adoption des primes vertes. Des définitions et des cadres

clairs sont nécessaires pour standardiser ce qui constitue un bâtiment durable,¹⁸ et la création d'un langage commun en investissement durable est important pour attirer des investissements et soutenir la transformation du marché.

Analyse quantitative

Aperçu de la méthodologie

Nous avons d'abord extrait la liste des bâtiments décarbonés certifiés selon la norme BCZ-Performance™ du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa) à partir de leur base de données publique, puis nous l'avons épurée afin d'éliminer les doublons, pour ne conserver que les immeubles de bureaux situés dans des municipalités comptant plus de 10 bâtiments certifiés. Cette démarche a abouti à un échantillon de 22 bâtiments retenus pour l'analyse, tous situés dans la ville de Vancouver, aucune autre grande ville canadienne ne disposant d'un échantillon assez grand. Des données supplémentaires sur ces propriétés ont été extraites de la base de données CoStar afin de constituer un inventaire détaillé des bâtiments décarbonés.

À des fins de comparaison, chaque bâtiment décarboné a été comparé à un ensemble de bâtiments non décarbonés identifiés par CoStar. De précisions supplémentaires sur la méthodologie sont disponibles à l'[Annexe A](#).

Enfin, nous avons analysé les tendances en matière de loyers et de taux d'inoccupation des bâtiments décarbonés et nous les avons comparées à celles de leurs homologues non décarbonés. Les prix de vente ont été exclus de l'analyse en raison du nombre limité de transactions, ne permettant pas d'évaluer correctement les tendances en matière de valeur immobilière de manière fiable.

Mise en contexte des résultats

Comme plusieurs organisations nous l'ont indiqué, l'un des principaux obstacles à l'évaluation des bâtiments demeure le manque de transactions pour confirmer les tendances liées aux primes vertes. Le passage au télétravail a eu un impact significatif sur la demande de bureaux et les effets persistants de la pandémie continuent de mettre au défi l'immobilier commercial. Par ailleurs, si nos données ont révélé des avantages locatifs pour les immeubles certifiés BCZ-Performance, le nombre limité de propriétés certifiées et le stade encore précoce du marché rendent difficiles les conclusions définitives.

Par conséquent, la taille des échantillons dans d'autres grandes villes comme Toronto, Montréal et Calgary était très réduite, ce qui affecte fortement la fiabilité statistique. La ville de Vancouver, qui disposait de l'échantillon le plus important, est donc la seule ville incluse dans notre analyse.

18 CBRE (2024). [Why Green Is Good and Brown Is Down](#) (en anglais).

Constats

Les immeubles certifiés affichent des loyers plus élevés et des taux d'inoccupation plus faibles

À Vancouver, nous avons constaté que les immeubles certifiés BCZ-Performance ont tendance à afficher des loyers demandés plus élevés et des taux d'inoccupation plus faibles, tant pour les taux médians actuels que pour les taux historiques. Plus de détails sur ces constats sont disponibles dans l'[Annexe C](#).

Bien que ces résultats suggèrent une corrélation potentielle entre la certification et les valeurs de loyer, ils ne doivent pas être interprétés comme démontrant un impact direct. Des recherches futures pourraient permettre de déterminer si la décarbonation elle-même a influencé la volonté des locataires à payer un loyer plus important, à mesure que l'échantillon de bâtiments certifiés Bâtiment à carbone zéro s'étoffe.

Plusieurs limites appellent à la prudence dans l'interprétation

Bien que ces résultats apportent des éclairages, des analyses plus poussées sont nécessaires (hors du cadre de ce document). Les écarts de loyers peuvent découler de la certification elle-même ou d'autres variables. Plus précisément, certains bâtiments certifiés BCZ-Performance peuvent avoir des avantages intrinsèques, tels que le fait d'être des constructions récentes, d'être déjà très performants, d'être situés dans des emplacements centraux ou d'offrir des équipements haut de gamme. Ces avantages peuvent exercer une influence sur les loyers indépendamment de leur statut de décarbonation et compliquent donc l'attribution d'une valeur de décarbonation.

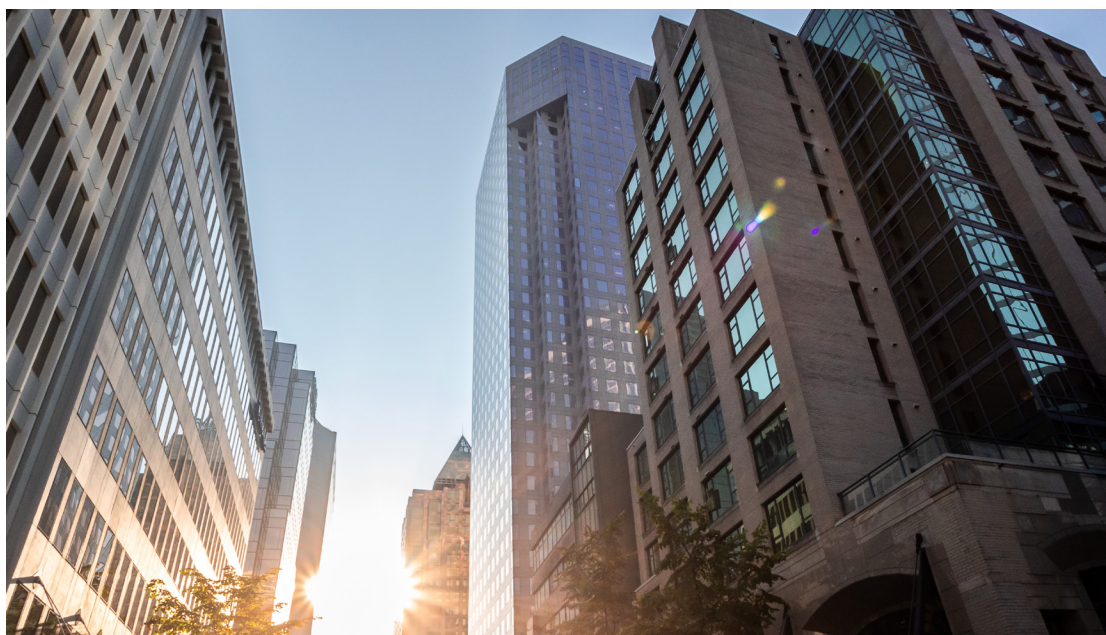
De plus, l'absence de définitions normalisées concernant les bâtiments décarbonés limite la comparabilité et à la mise en évidence des effets spécifiques de la décarbonation. Par exemple, il n'est pas clair de savoir dans quelle mesure la présence de services ou le cumul des certifications peuvent influencer les résultats pour les immeubles certifiés BCZ-Performance.

Bien que ces facteurs augmentent l'incertitude entourant nos conclusions, il est encourageant d'observer des signaux de primes vertes à Vancouver.

Complexité de l'évaluation et importance de la composition des loyers

Plusieurs dimensions de l'évaluation immobilière doivent être prises en compte pour apprécier l'impact financier de la décarbonation. Si les bâtiments décarbonés peuvent entraîner une augmentation des loyers bruts, cela ne se traduit pas toujours par une augmentation de la valeur immobilière. L'avantage en termes d'évaluation réside à la fois dans la composition du loyer et dans son montant total. Par exemple, la réduction des coûts des services publics peut réduire les coûts d'exploitation, ce qui permet d'allouer une part plus importante du loyer brut au loyer de base, une composante plus favorablement pondérée dans les modèles d'évaluation. Il est donc essentiel de comprendre la structure du loyer, en particulier la distinction entre le loyer de base et les frais d'exploitation additionnels, pour évaluer la valeur de la décarbonation d'un bâtiment.

Par ailleurs, l'évaluation ne repose pas uniquement sur la performance actuelle ou les flux de trésorerie. Les indicateurs d'investissement tels que les taux de capitalisation et les taux d'actualisation jouent un rôle majeur dans le jugement de la solidité d'un investissement à long terme.¹⁹ Même si un bâtiment certifié ne conduit pas à un loyer plus important, il peut néanmoins offrir un rendement ajusté au risque plus attractif en atténuant l'exposition aux futures pénalités carbone, en se conformant aux réglementations en évolution ou en conservant son attrait pour les locataires. Ces avantages, bien qu'ils ne soient pas toujours visibles dans les loyers sur le marché, peuvent influencer la valeur des bâtiments décarbonés.



Interpréter la présence d'une prime verte à Vancouver

Vancouver jouit d'un positionnement particulier sur le marché, qui pourrait avoir un impact. La ville figure parmi les marchés métropolitains les plus attrayants d'Amérique du Nord, bénéficiant de taux d'inoccupation relativement faibles et d'un fort intérêt des investisseurs, ce qui pourrait amplifier la visibilité ou la viabilité des primes vertes dans ce contexte.

Un cadre réglementaire robuste pourrait aussi jouer un rôle. Vancouver a déjà mis en œuvre plusieurs politiques pour les bâtiments, notamment l'introduction de la Norme de performance des émissions des bâtiments (BEPS) et la mise en œuvre du Zero Carbon Step Code, visant à accélérer la décarbonation des bâtiments en ville.

Il faut cependant éviter à ce stade de déduire un lien de causalité direct entre cadres réglementaires et primes vertes. La relation entre les politiques gouvernementales et la valeur de marché dépend probablement d'une dynamique plus complexe mêlant réglementation, maturité du marché et priorités des locataires ou des investisseurs. Les effets pourraient prendre plus de temps à se matérialiser. De futures données permettront peut-être d'établir des liens plus solides entre réglementation et demande.

19 Smith, Faciu, Purdy (2025). Impact of Climate Risks and Sustainability Factors on Commercial Real Estate Values (en anglais).

Exemples de cadres réglementaires actuellement en place à Vancouver

- BEPS : depuis janvier 2025, les propriétaires d'immeubles de plus de 50 000 pi² doivent déclarer leurs émissions de carbone et leur consommation d'énergie. D'ici 2026, les grands immeubles de bureaux seront assujettis à des plafonds d'émissions de GES.²⁰
- Zero Carbon Step Code : adopté par plusieurs municipalités, pour soutenir la construction neuve carbone zéro.
- Systèmes de climatisation sobres en carbone : depuis 2023, les systèmes à faible émissions fournissant à la fois du chauffage et de la climatisation sont obligatoires.

Même si les immeubles certifiés peuvent générer des loyers plus élevés et réduire les taux d'inoccupation, l'attention du marché se déplace

Ces constats indiquent que la certification carbone zéro peut entraîner une augmentation des loyers et une réduction des taux d'inoccupation. L'acquisition récente d'actifs certifiés BCZ-Performance à Vancouver illustre cette tendance, l'acheteur affirmant que « cette acquisition présente un fort potentiel de croissance et s'aligne sur notre engagement envers une organisation plus durable, compte tenu de la conception réfléchie de l'immeuble et de ses caractéristiques environnementales ». ²¹ Néanmoins, d'autres conditions de marché et facteurs économiques locaux jouent aussi un rôle dans la détermination des loyers.

Cependant, à mesure que les pressions du marché et que les politiques climatiques évoluent, la question devient plus urgente : quel est le risque de ne pas être vert ? Les immeubles qui ne se décarbonent pas font face à un risque croissant de dépréciation, en particulier en raison de l'augmentation des coûts et des réglementations liées au carbone. Ainsi, bien que la présente note offre plusieurs indications sur les avantages financiers actuels de la décarbonation et met en évidence des tendances émergentes, des recherches supplémentaires seront nécessaires pour élargir l'échantillon et suivre la performance d'un plus grand nombre de bâtiments décarbonés.

Les futurs travaux devraient viser non seulement l'élargissement du jeu de données et le suivi de la performance du marché au fil du temps, mais également une meilleure compréhension des mécanismes à l'origine des décotes brunes. Cela implique une analyse plus approfondie des facteurs qui influencent les primes vertes locatives, tels que les préférences des locataires, les incitatifs gouvernementaux, ainsi que la manière dont l'évolution des réglementations en matière de construction peut façonner la valeur dans différents contextes de marché.

20 Ville de Vancouver. [Report your building's energy and greenhouse gas emissions data](#) (en anglais).

21 Canada Newswire (2024). [Morguard Acquires Partial Interest in Premier Class AAA Office Complex in Downtown Vancouver, British Columbia](#) (en anglais).

Recommandations


Libérer la valeur des bâtiments commerciaux décarbonés exigera des actions concertées de parties prenantes. Sur la base des constats de cette note et de nos échanges avec le secteur, cette section propose une série d'actions concrètes pour surmonter les défis liés à l'évaluation des avantages économiques de la décarbonation. Le tableau suivant illustre la nécessité d'une approche collaborative et multidimensionnelle.

Table 1: Actions requises pour améliorer l'évaluation des bâtiments décarbonés, ainsi que les parties prenantes responsables et les bénéficiaires finaux

	Propriétaires immobiliers	Sociétés de services immobiliers	Évaluateurs	Gouvernement fédéral	Provincial and Municipal Government
Cadrage de marché	✓	✓	✓		
Pratiques d'évaluation			✓		
Données et transparence	✓	✓			
Taxonomie nationale			✓	✓	
Incitatifs et réglementation				✓	✓

✓ = Responsable de l'action = Bénéficiaire de l'action

- 1. Cadrage de marché.** À mesure que les attentes du marché évoluent, les bâtiments dont l'intensité carbone ne réduit pas pourraient voir leur valeur diminuer, ce qui rendrait l'inaction potentiellement plus coûteuse que des améliorations proactives alignées sur les cycles de renouvellement des équipements. Les propriétaires immobiliers devraient se concentrer sur le risque financier croissant des décotes brunes et sur la façon dont les primes vertes peuvent soutenir une analyse de rentabilité visant à atténuer ce risque à court terme, au moment d'évaluer les bénéfices économiques d'un bâtiment décarboné.
- 2. Pratiques d'évaluation.** Les évaluateurs devraient analyser l'impact des mesures de décarbonation sur les profils de risque et la valorisation des actifs à long terme. Même s'il y aura toujours une part de subjectivité présente, une base cohérente est nécessaire à la reconnaissance et la prise en compte des facteurs de durabilité. Dans un premier temps, l'intégration des caractéristiques de décarbonation comme critère d'évaluation du profil de risque global des immeubles commerciaux aiderait à mieux appréhender la valeur financière des mesures de décarbonation. Cela aiderait les institutions financières à intégrer la décarbonation comme critère d'investissement, et à l'intégrer dans les évaluations immobilières. Une meilleure prise en compte du potentiel



financier des bâtiments décarbonés aidera les propriétaires à bâtir leur analyse de rentabilité. Cependant, pour soutenir cette approche à grande échelle, le secteur doit dépasser l'analyse bâtiment par bâtiment et adopter une vision systémique, permettant des approches à l'échelle du marché qui identifient les primes vertes et évitent les décotes brunes avant qu'elles ne se reflètent pleinement dans les valeurs des actifs.

- 3. Données et transparence.** Les propriétaires et les sociétés de services immobiliers devraient collaborer pour fournir des données et des observations permettant d'affiner la compréhension des primes vertes. Ils devraient aussi travailler à l'élaboration d'une démarche commune d'évaluation de la décarbonation. Malgré les exigences actuelles en matière de divulgation dans plusieurs juridictions, la portée, la cohérence et le format des informations recueillies varient considérablement. Une approche standardisée est essentielle pour permettre des comparaisons et des conclusions probantes à l'échelle du parc immobilier canadien.
- 4. Taxonomie nationale.** Le gouvernement fédéral, en consultation avec d'autres parties prenantes clés telles que l'Institut canadien des évaluateurs (ICE), devrait élaborer une taxonomie nationale des investissements alignés sur les politiques environnementales, assortie de critères de performance spécifiques par type d'activité pour aider à mobiliser les capitaux nécessaires à la décarbonation du secteur du bâtiment.
- 5. Incitatifs et réglementation.** Tous les ordres de gouvernement (fédéral, provincial et municipal) devraient poursuivre et renforcer la mise en place de mesures visant à éliminer les combustibles fossiles et à accélérer la décarbonation des bâtiments. Cela suppose une combinaison de mesures incitatives aux pratiques de construction durable et d'échéances pour les actifs peu performants, afin de considérablement augmenter la prise d'actions. À titre d'exemples : les codes du bâtiment, les normes vertes et les normes de performance en matière d'émissions des bâtiments peuvent jouer un rôle clé à cet égard.

Il importe de noter que ces recommandations s'alignent ou se veulent complémentaires à celles exprimées récemment par la communauté immobilière.^{22,23}

22 REALPAC (2024). [Decarbonizing Canada's Commercial Buildings: The Owner and Investor Perspective](#) (en anglais).

23 CBRE (2024). [Why Green Is Good and Brown Is Down](#) (en anglais).

Joignez-vous à nous !

L'Alliance pour la décarbonation des bâtiments est une coalition non partisane et intersectorielle qui vise à changer le discours sur le chauffage des bâtiments, à inspirer et à informer les dirigeants de l'industrie et des gouvernements et à accélérer la transformation du marché. Nous allons au-delà de la rhétorique pour nous appuyer sur des preuves et des données scientifiques afin de mettre en place les conditions d'une politique publique efficace, de changer le discours et d'accroître la sensibilisation aux avantages des bâtiments décarbonés et électriques.

Nous avons réuni plus de 300 organisations partenaires. Nous travaillons d'arrache-pied pour étendre la portée de notre alliance et proposer une série de recherches et d'initiatives passionnantes pour faire avancer notre mission.

Si vous souhaitez soutenir notre travail, visitez buildingdecarbonization.ca/fr ou contactez-nous au info@buildingdecarbonization.ca pour savoir comment vous pouvez aider à accélérer l'électrification des bâtiments.

Méthodologie

Entrevues

Dans un premier temps, nous avons mené des entrevues de 30 minutes auprès de diverses parties prenantes. Nos questions ont porté sur :

- Les travaux réalisés pour évaluer les avantages des primes vertes au Canada;
- L'intérêt d'identifier une prime verte pour les bâtiments décarbonés;
- La disponibilité des données; et
- Les données nécessaires à la détermination d'une prime verte (p. ex., valeur de l'actif, loyers, taux de capitalisation, taux d'occupation).

Analyse quantitative

Cette analyse s'appuie sur la liste des projets certifiés Bâtiment à carbone zéro, disponible dans la base publique du CBDCa, et la base de données CoStar. L'objectif était de fournir une évaluation quantifiable des primes vertes, en exploitant les données disponibles pour mieux comprendre les bénéfices économiques des bâtiments décarbonés pour le marché immobilier.

Pour mesurer l'impact de la certification sur la valeur des bâtiments, les immeubles certifiés BCZ-Performance ont été comparés à un échantillon d'immeubles non certifiés et sélectionnés dans les mêmes sous-marchés. En sachant que plusieurs variables, telles que le type de propriété, l'emplacement et la classe (A, B, C), influent sur la performance financière, nous avons comparé des bâtiments aux caractéristiques similaires, selon les hypothèses suivantes.

Hypothèses

1. Statut de certification :

- Certifié : propriétés certifiées selon la Norme de performance Bâtiment à carbone zéro du CBDCa
- Standard : propriétés ne détenant ni la certification Bâtiment à carbone zéro, ni la certification LEED

2. Type de propriété : immeubles de bureaux uniquement

3. Statut : bâtiments existants

4. Localisation :

- Proximité géographique : même ville ou

dans un rayon de 10 km

- Caractéristiques urbaines : distinction entre centre-ville et périphérie

5. Caractéristiques du bâtiment :

- Année de construction/rénovation : dans le même intervalle que les bâtiments non certifiés
- Superficie : ± 25 % en pieds carrés
- Classe du bâtiment : bâtiments de classes A et B

6. Indicateurs économiques :

- Loyer médian (\$/pi²)
- Taux d'inoccupation médian (%)

ANNEXE B

Revue de littérature

Organization	Supplied Information
CoStar	<ul style="list-style-type: none"> D'après une analyse des immeubles de bureaux 3 à 5 étoiles dans 54 marchés américains : Les primes de location pour les immeubles certifiés LEED ont légèrement diminué en 2020 dans certaines villes, notamment Chicago (Illinois), Dallas (Texas) et Nashville (Tennessee). Toutefois, les quartiers d'affaires de ces zones métropolitaines continuent d'afficher des primes LEED substantielles de plus de 20 % par rapport aux immeubles non certifiés LEED (en tenant compte de l'impact de la pandémie). Au cours des dix dernières années, la prime moyenne du prix de vente au pied carré pour ces bâtiments verts s'est établie à près de 31 %. Pendant la même période, la croissance annuelle moyenne du prix des bâtiments certifiés LEED a été de 6,2 %, contre 4,7 % pour les immeubles de bureaux non certifiés de qualité similaire depuis 2010, ce qui démontre la demande des investisseurs pour les bâtiments verts.
Cushman & Wakefield	<ul style="list-style-type: none"> Les ventes d'immeubles de bureaux urbains de classe A certifiés LEED génèrent une prime de 25,3 % par pi² par rapport aux non certifiés, et 40,9 % en banlieue. Les bureaux de classe B certifiés LEED affichent une prime de 77,5 % sur leurs concurrents non certifiés. Les immeubles certifiés LEED commandent en moyenne 4,13 \$/pi² de loyer, soit 11,1 % de plus que les non certifiés. Au cours des trois dernières années, les actifs certifiés LEED ont conservé un prix moyen de vente par pi² 21,4 % plus élevé.
Devine A. (2015)	<ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments verts affichent une satisfaction des locataires plus élevée (+4 %), des loyers de 3–4 % plus élevés, des taux d'occupation supérieurs de 4–10 % et des concessions de loyer moindres (7 % contre 11 % pour les immeubles conventionnels). Au Canada, la certification LEED procure une prime de loyer de 10,2 % et une hausse de 8,5 % du taux d'occupation; la combinaison LEED + BOMA BEST est associée à des taux d'occupation 18,7 % plus élevés que les immeubles non certifiés.
Green Building Council Australia	<ul style="list-style-type: none"> Guide visant à comprendre les mécanismes financiers, le secteur immobilier et les cadres qui soutiennent la finance durable, ainsi que les occasions offertes par les bâtiments verts.
Home Innovation Research Labs	<ul style="list-style-type: none"> 68 % des répondants se disent préoccupés par l'impact environnemental de leur domicile et 52 % sont prêts à payer plus pour une maison durable.
JLL	<ul style="list-style-type: none"> Prime locative verte moyenne de 7,1 % dans huit grandes villes nord-américaines, 11,6 % à Londres et 9,9 % dans neuf villes d'Asie. Une méta-analyse de 42 études (Dalton et Fuerst, Routledge Handbook of Sustainable Real Estate) conclut qu'en moyenne, les certifications vertes se traduisent par une prime de loyer de 6 % et une prime de vente de 7,6 %.
Knight Frank	<ul style="list-style-type: none"> À Londres, Melbourne et Sydney, les bâtiments éco-certifiés obtiennent une prime de prix de 8–18 %, selon le niveau de certification. Les niveaux de certification supérieurs ont un impact positif marqué sur les prix de vente des bureaux de première qualité. À Londres, les niveaux de certification influencent aussi les loyers, avec une prime de 3–13 % pour les meilleurs niveaux.
Kok, N. (2012)	<ul style="list-style-type: none"> Une étiquette verte ajoute en moyenne 9 % au prix de vente d'une maison, à caractéristiques comparables.

Newinhomes.com	<ul style="list-style-type: none"> Étude TD (2010) : pour la troisième année consécutive, les Canadiens déclarent qu'ils sont prêts à payer davantage pour une maison dotée de caractéristiques environnementales.
Panasonic	<ul style="list-style-type: none"> Tendances chez les acheteurs : 73 % veulent une maison ENERGY STAR® (NAHB). 63 % des courtiers disent que les caractéristiques écoénergétiques accélèrent la vente (NAR). Les millénariaux mènent la danse : près de 60 % sont prêts à payer plus (Freddie Mac). Les maisons « écoénergétiques » se vendent plus vite : 9 jours plus rapidement en moyenne (Zillow) et 89 jours plus vite pour les maisons ENERGY STAR (NCEEA). Les maisons ENERGY STAR/LEED se vendent 2–8 % plus cher (EnergyStar.gov) — soit une prime de 17 000 \$ pour la maison américaine moyenne vendue en 2022.
SystemIQ	<ul style="list-style-type: none"> Publications sur les marchés immobiliers bas carbone et le financement durable.
The Real Estate Innovation Lab	<ul style="list-style-type: none"> Les loyers effectifs des bâtiments « sains » sont 4,4–7,7 % plus élevés par pi² que ceux de leurs homologues non certifiés / non enregistrés situés à proximité.
World Economic Forum	<ul style="list-style-type: none"> Méta-analyse (Dalton et Fuerst, 2018) : prime de loyer de 6,0 % et prime de vente de 7,6 % pour les immeubles éco-certifiés.
Royal LePage et la National Association of Green Agents and Brokers (NAGAB)	<ul style="list-style-type: none"> 72 % des Canadiens chercheront une propriété plus durable. 62 % des propriétaires sont prêts à payer 5 000–20 000 \$ pour des caractéristiques vertes; 8 % paieraient 20 000 \$ et plus.

ANNEXE C :

Résultats

Le tableau ci-dessous compare les bâtiments certifiés BCZ-Performance avec les propriétés non décarbonées :

	Unité	Bâtiments certifiés carbone zéro (A)	Bâtiments non décarbonés (B)	Différence entre A et B
Vancouver				
Nombre d'immeubles analysés	None	22	22	
Superficie médiane	SF	271,000	222,100	
Loyer médian	\$/SF	66.2	61.3	8%
Taux d'inoccupation médian	%	4	8	-50%
Écart moyen du loyer demandé sur le marché ²⁴ au cours des 3 dernières années (2022-2024) ²⁵	%	11		
Écart moyen du taux d'inoccupation au cours des 3 dernières années (2022-2024)	%	-16		

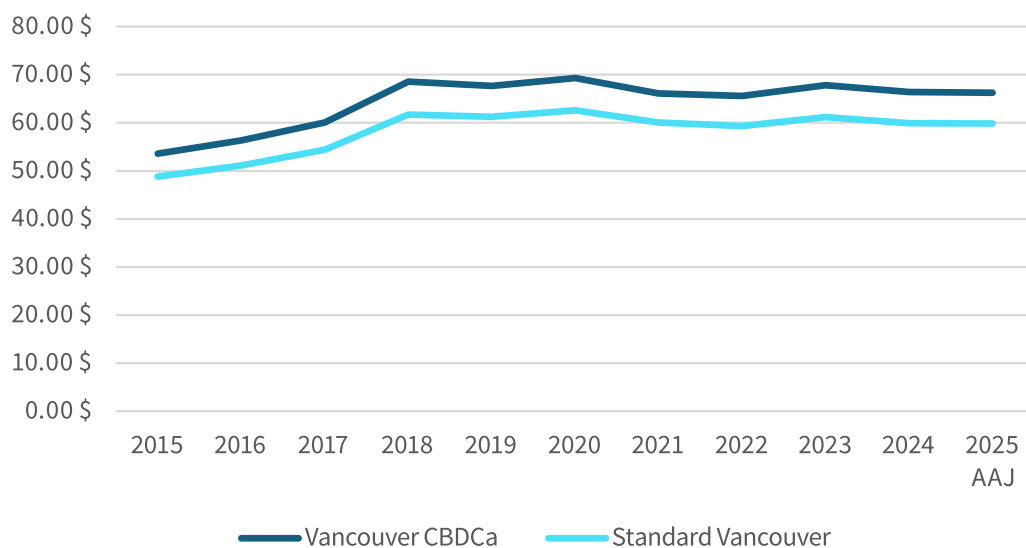
24 Extrait de CoStar. Le loyer affiché sur le marché est calculé à partir de l'algorithme de CoStar. Il représente le loyer demandé par les propriétaires ou les courtiers, selon les conditions du marché.

25 Un pourcentage positif indique une valeur plus élevée pour les bâtiments certifiés par le CAGBC que pour les bâtiments comparables non décarbonés, et inversement. Cette logique s'applique également à la différence moyenne du taux d'inoccupation observée au cours des trois dernières années.

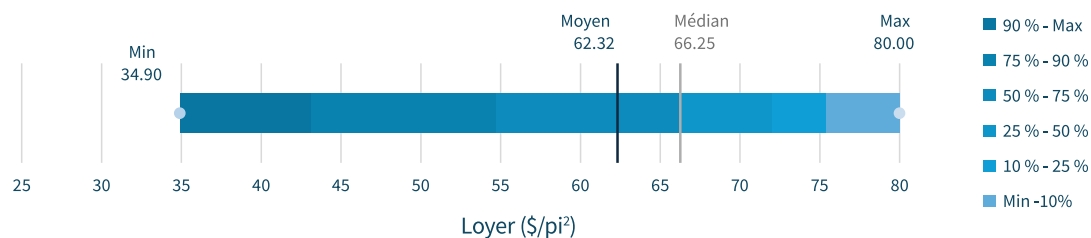
Performance de marché des immeubles certifiés à Vancouver

Les graphiques suivants illustrent l'existence d'une prime pour les bâtiments BCZ-Performance, en présentant l'évolution du loyer et des taux d'occupation pour les immeubles échantillonnés à Vancouver, extraits de CoStar :

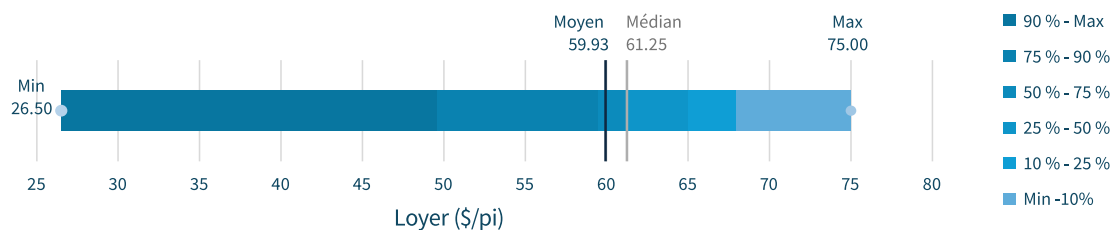
Loyer demandé sur le marché (\$/pi²)



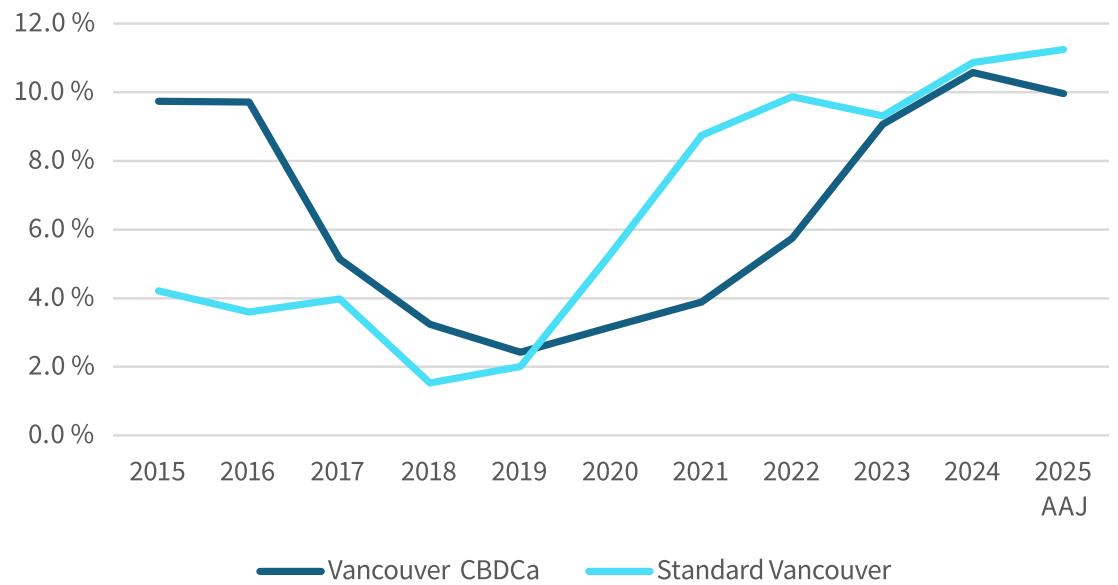
Distribution des loyers des immeubles certifiés BCZ-Performance à Vancouver :



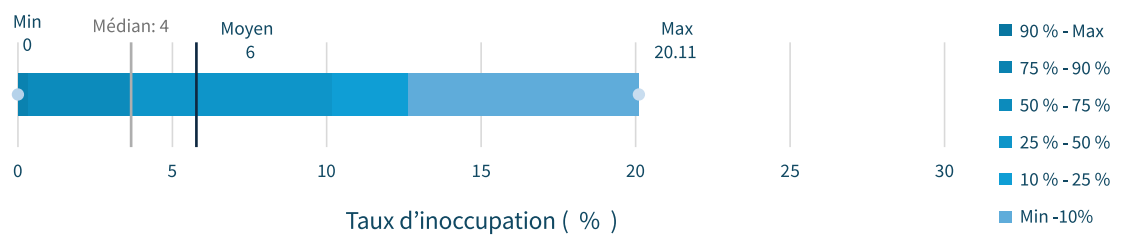
Distribution des loyers des immeubles non certifiés à Vancouver :



Taux d'inoccupation (%)



Distribution du taux d'inoccupation des immeubles certifiés BCZ-Performance à Vancouver



Distribution du taux d'inoccupation des immeubles non certifiés à Vancouver :

