

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM



Conférence-midi: Penser l'immobilier autrement: les constats de trois mémoires de maîtrise en immobilier durable

Samuel St-Pierre Vermette, Étudiant au doctorat, M. Sc.

Assistant de recherche Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier
École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal
st-pierre-vermette.samuel@courrier.uqam.ca

Marc-André Fillion, M. Sc.

Diplômé, École des sciences de la gestion,
Université du Québec à Montréal
Sous la direction de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier
fillion.marc-andre.2@courrier.uqam.ca

Yanis Semsari, Étudiant au doctorat, M. Sc.

Assistant de recherche Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier
École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal
semsari.yanis@courrier.uqam.ca

Déroulement de l'événement

Introduction

- Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier
- Observatoire et centre de valorisation des innovations en immobilier (OCVI2)

Présentation des travaux de recherches

- Contexte de recherche de la réalisation des mémoires
- Comment valoriser le bâtiment durable en immobilier commercial selon la perspective de l'investisseur ?
- La vérification diligente de la valeur verte et durable dans les transactions de propriété immobilière commerciale
- Analyse des pratiques en bâtiment durable et crise de la COVID-19 de 2020 à 2021

Période de question

Mot de la fin



CHAIRE 25 ans

Ivanhoé Cambridge
d'immobilier

ESG UQAM

Qui sommes-nous ?

**Deux unités de recherche
institutionnelles à l'ESG UQAM**

25 ans
de développement et
en valorisation de
connaissances en gestion
et en investissement
en immobilier



CHAIRE 25 ans

Ivanhoé Cambridge d'immobilier

ESG UQÀM

Partenaire :



OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM

Partenaires :



Autres collaborateurs :



Statistics
Canada

Statistique
Canada

Présentation du projet de recherche : « Comment optimiser les impacts du bâtiment durable en gestion immobilière ? ».

- **Description du projet de recherche : revue de littérature approfondie sur le bâtiment durable et analyse de 28 entretiens** semi-dirigés réalisés auprès d'experts en gestion en immobilier pour comparer les avancements scientifiques et pratiques
- Subvention de MITACS Accélération et support financier de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM
- **Partenaires du projet** : Aéroports de Montréal, Fonds immobilier de solidarité FTQ et BOMA Québec
- **Équipe de recherche** : Marc-André Fillion, Marie-Pier Poulin, Yanis Semsari, Samuel St-Pierre Vermette, Sylla Maldini sous la direction de madame Andrée De Serres



CHAIRE 25 ans

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQAM

Description du projet (suite)

Domaine de l'immobilier de provenance	
Ingénieur	6
Enseignement/Recherche académique	5
Évaluation de bâtiment	1
Fonction publique	2
Protection du patrimoine	1
Architecte	6
Investissement immobilier	4
Courtage immobilier	2
Économie	1
TOTAL	28

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM



CHAIRE 25 ans

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

Comment valoriser le bâtiment durable en immobilier commercial selon la perspective de l'investisseur ?

Marc-André Fillion, M.Sc.

Diplômé, École des sciences de la gestion,
Université du Québec à Montréal

Sous la direction de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier

fillion.marc-andre.2@courrier.uqam.ca

Plan de la présentation

Problématique de recherche

Contexte de la recherche

Méthodologie utilisée

Discussion des résultats

Conclusion





CHAIRE 25 ans

Ivanhoé Cambridge
d'immobilier

ESG UQAM

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQAM

Problématique de recherche

Comment valoriser le bâtiment durable en immobilier commercial selon la perspective de l'investisseur ?

Quels aspects du bâtiment durable ont le potentiel de générer le plus de valeur auprès des investisseurs en immobilier ?

Comment cette valeur peut-elle se traduire chez les investisseurs en immobilier ?

Quels incitatifs peuvent influencer les investisseurs en immobilier commercial à intégrer le bâtiment durable au sein de leurs pratiques d'affaires ?

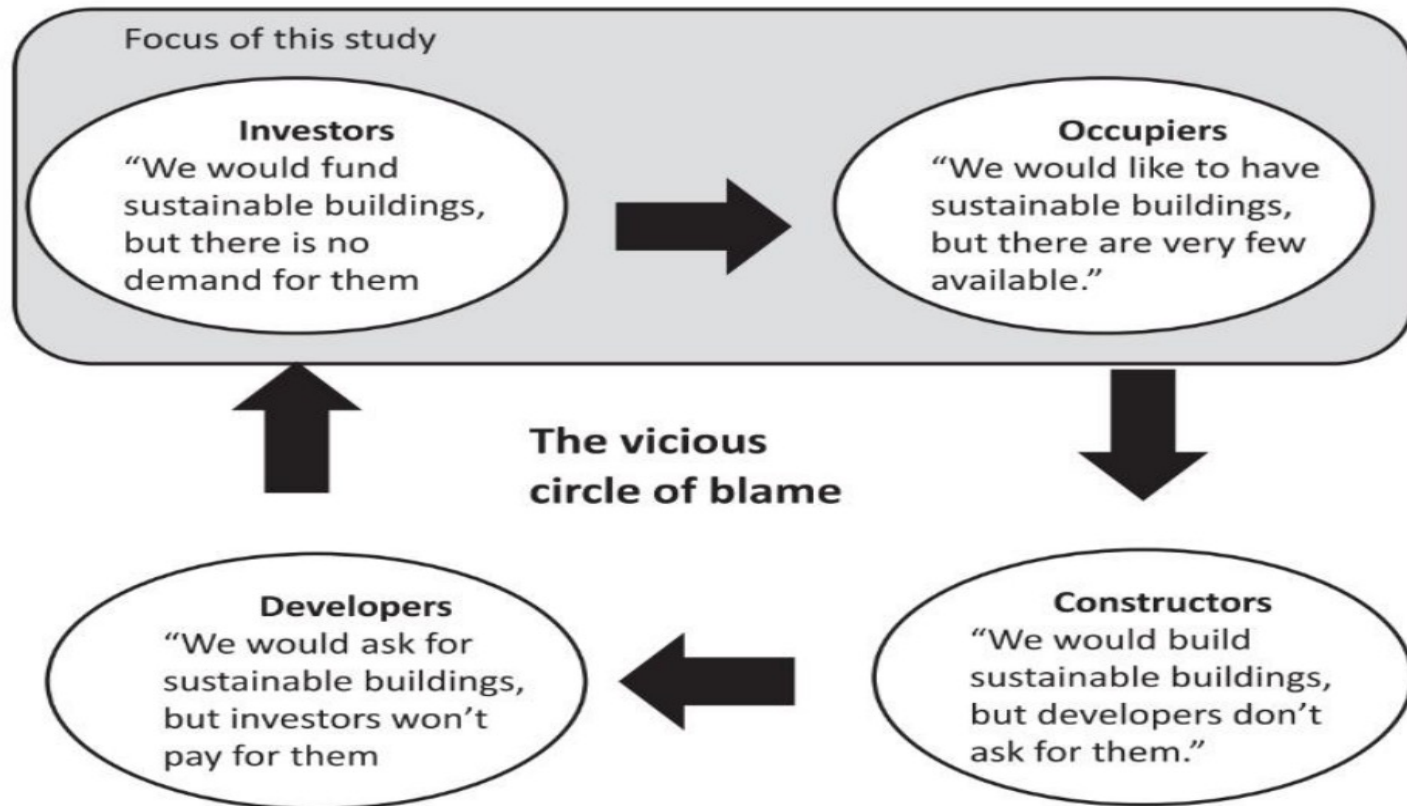
Quelles barrières peuvent limiter la captation et le maintien de cette valeur pour les investisseurs en immobilier ?



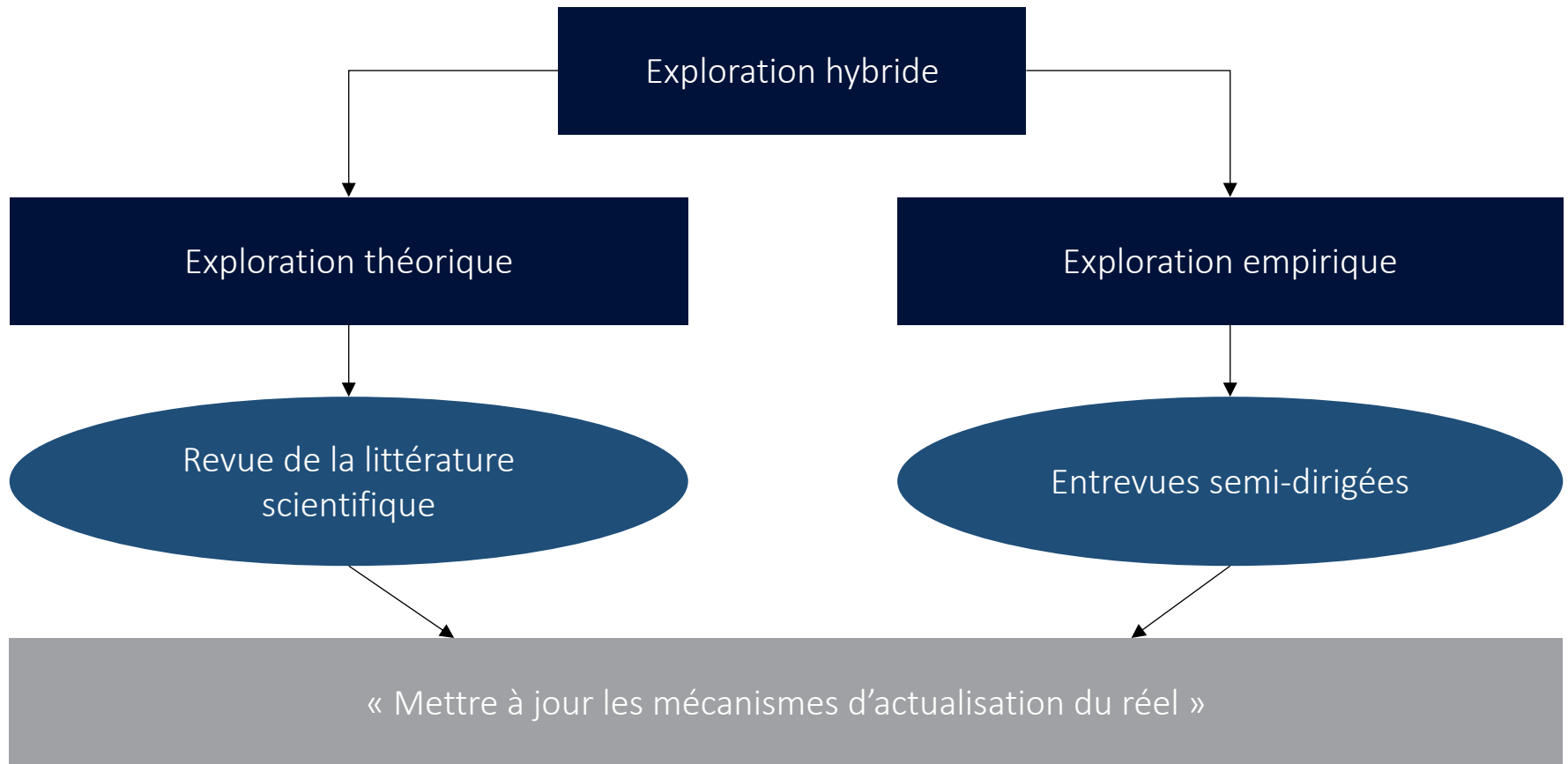
425 Park Avenue
New York (Manhattan), NY, États-Unis



Contexte de la recherche



Méthodologie utilisée





CHAIRE 25 ans

Ivanhoé Cambridge
d'immobilier

ESG UQAM

Discussion des résultats

Comment valoriser le bâtiment durable en immobilier commercial selon la perspective de l'investisseur ?

Quels aspects du bâtiment durable ont le potentiel de générer le plus de valeur auprès des investisseurs en immobilier ?

- Qualité des matériaux et techniques de construction passives
- Stratégie de réduction des OPEX et des CAPEX en phase d'opération
- Qualité de l'isolation thermique du bâtiment
- Utilisation de la lumière naturelle
- Qualité de l'air intérieur
- Techniques de récupération de l'eau
- Production d'énergie renouvelable sur le site de l'immeuble

Comment cette valeur peut-elle se traduire chez les investisseurs en immobilier ?

- Valeur financière (économies de coûts, prime sur le loyer, durée des baux, faire augmenter la valeur des immeubles avoisinants)
- Amélioration de l'image et de la réputation de l'entreprise



CHAIRE 25 ans

Ivanhoé Cambridge
d'immobilier

ESG UQAM

Discussion des résultats

Quels incitatifs peuvent influencer les investisseurs en immobilier commercial à intégrer le bâtiment durable au sein de leurs pratiques d'affaires ?

- Réglementation mise en place par les autorités gouvernementales
- Niveau de connaissance des consommateurs
- Compétences et connaissances des acteurs de la construction
- Études scientifiques qui démontrent les bienfaits des BD

Quelles barrières peuvent limiter la captation et le maintien de cette valeur pour les investisseurs en immobilier ?

- Faible prix de l'électricité et de l'eau au Québec
- Servicisation de l'immobilier (nécessité de transformabilité du BD)



CHAIRE 25 ans

Ivanhoé Cambridge
d'immobilier

ESG UQAM

Conclusion

Valorisation du BD



Capacité du BD à créer une expérience positive pour
ses occupants et usagers

Valeur expérientielle (intangibile) = difficile à quantifier en \$\$\$

Le cadre financier, comptable, assurantiel ainsi que les normes d'évaluation en bâtiment au Québec rendent difficile l'attribution et la captation d'une valeur financière à la propension d'un BD à :

- Procurer un meilleur milieu de vie pour ses occupants et usagers
- Projeter une meilleure responsabilité sociale d'entreprise pour ses locataires
- Attirer des locataires prestigieux dotés de meilleurs crédits
- Contribuer à la protection de l'environnement

Au Québec, le faible coût de l'électricité et de l'eau fait en sorte que les investisseurs ne veulent pas pour le moment supporter les coûts initiaux d'investissement supplémentaires afin de doter leurs bâtiments de systèmes permettant de générer des économies au niveau de la consommation d'eau et d'électricité.

Des modifications au niveau du cadre institutionnel sont nécessaires afin de capter et démontrer la pleine valeur générée par un BD.

MERCI !



CHAIRE 25 ans

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM



CHAIRE 25 ans

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

La vérification diligente de la valeur verte et durable dans les transactions de propriété immobilière commerciale

Samuel St-Pierre Vermette , M. Sc.

Assistant de recherche Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier
École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal

ESG UQAM

st-pierre-vermette.samuel@courrier.uqam.ca

Plan

Problématique

Présentation du contexte

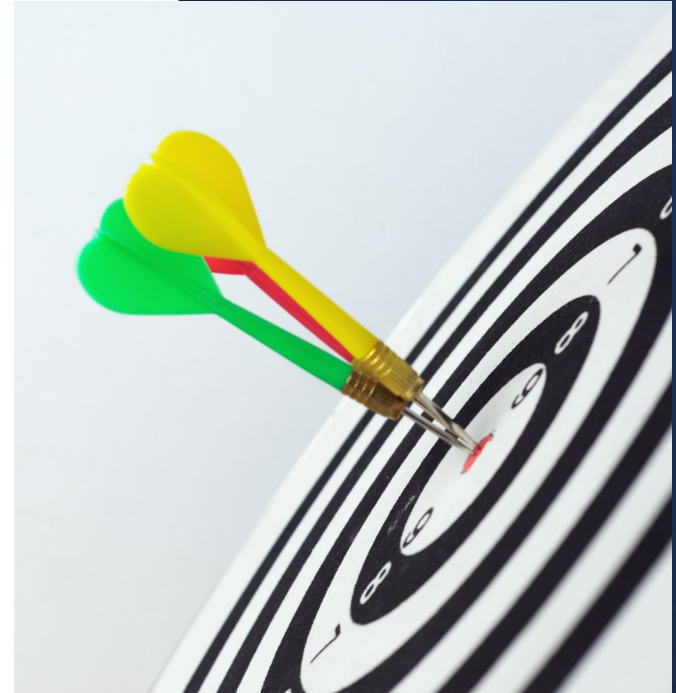
Présentation des résultats de la revue de la littérature portant sur le bâtiment durable et la vérification diligente

Présentation des résultats des entretiens

Discussion

Problématique

- Situation climatique et la place de l'immobilier au niveau des émissions de GES et de la consommation d'énergie
- Risques climatiques sur le système financier
- Responsabilité fiduciaire des administrateurs



Présentation des questions de recherche

Avant de présenter la question principale, il est impératif de définir de façon claire le concept de vérification diligente (ci-après désigné VD) :

« *Due diligence means a detailed examination and analysis of the circumstances of the transaction object in fact and in law* » (Just et Stapenhorst, 2018).

Question de recherche principale :

- Comment analyser la valeur verte et durable d'un immeuble dans le cadre du processus de vérification diligente des transactions effectuées par les investisseurs ?

Questions secondaires :

- Pourquoi tenir compte de la valeur verte et durable d'un bâtiment ?
- Quels sont les principaux attributs, indicateurs mesures et outils du bâtiment durable reconnus dans la littérature scientifique ?
- Comment les principaux attributs indicateurs, mesures et outils peuvent-ils être utilisés lors de la vérification diligente associée à une transaction immobilière ?
- Quels sont les enjeux et contraintes soulevés en pratique par le recours à cette analyse diligente du bâtiment durable ?



CHAIRE 25 ans

Ivanhoé Cambridge
d'immobilier

ESG UQAM

Présentation du contexte: pourquoi tenir compte de la valeur verte et durable du bâtiment ?

Cadre
réglementaire
et politique

Investissement
responsable

Influence sur la
valeur

Revue de littérature sur le bâtiment durable : *Quels sont les principaux attributs, indicateurs, mesures et outils du bâtiment durable reconnus dans la littérature scientifique et documentaire ?*

Dimension du BD

Économique

- Gestion des coûts
- Gestion des ressources humaines

Environnementale

- Matériaux
- Gestion de l'énergie
- Gestion des eaux
- Gestion des déchets

Sociale

- Qualité de l'air intérieur
- Qualité de l'environnement extérieur
- Qualité acoustique
- Confort visuel et thermique

Avantages de la prise en compte des attributs du BD dans la vérification diligente

- Vérification financière : un lien peut être fait entre les éléments durables associés au bâtiment et sa valeur, le processus d'évaluation du risque, l'évaluation de l'immeuble, le risque de crédit et les conditions du prêt hypothécaire (PNUE-IF, 2014).
- Vérification des opérations : résilience, flexibilité dans les usages, anticipation des règlements futurs et la performance de l'immeuble.
- Vérification environnementale : les risques potentiels, les coûts associés à la conformité et les usages précédents qui auraient pu causer un impact sur l'environnement pour s'assurer de la conformité du site (Brancone-Caponi, Lawrence-Miller, & Cecconi, 2016).

Comment le bâtiment durable crée-t-il de la valeur ?

Indicateurs financiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coûts d'exploitation plus faible, valeur plus haute (8) ▪ Loyers plus élevés (8) ▪ Délais de récupération plus court (6)
Gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meilleure gestion de l'obsolescence dû à un entretien préventif et des matériaux de qualité supérieure (8)
Qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Meilleure qualité de vie des citoyens et symbiose avec la communauté (1)

Discussion

- L'analyse des résultats des entrevues des experts ont permis d'aller plus loin que les connaissances recensées dans la revue de la littérature en lien avec les éléments suivants:
 - Risque d'obsolescence/bâtiment flexible
 - Entretien préventif
 - Risque réglementaire
 - Création de valeur pour de multiples parties prenantes
 - Modes contractuels
 - Transformation financière ESG

Conclusion

- Contributions : intégration des attributs du BD peut contribuer à la prise en compte de la valeur verte et durable au sein du processus de VD, les outils analysés peuvent contribuer à analyser cette valeur, l'anticipation de la réglementation peut permettre aux investisseurs d'être mieux positionnés.
- Limites : contexte de la COVID-19, composition de l'échantillon et contexte géographique.

MERCI !



CHAIRE 25 ans

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM



CHAIRE 25 ans

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

Analyse des pratiques en bâtiment durable et crise de la COVID-19 de 2020 à 2021:

**Les impacts sur la gestion de la sécurité, la santé, le
bien-être et le confort des usagers des immeubles**

Yanis Semsari, Étudiant au doctorat, M.Sc.

Assistant de recherche Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier

Assistant de recherche, Observatoire et centre de
valorisation des innovations en immobilier (OCVI2)

École des sciences de la gestion, Université du Québec à
Montréal

semsari.yanis@courrier.uqam.ca

CONTEXTE

La crise de la COVID-19 a créé un effet domino dont les répercussions n'ont pas épargné les acteurs immobiliers. Plusieurs vulnérabilités ont été mises en évidence dont :

- des vulnérabilités sociales ;
- des vulnérabilités économiques ;
- des vulnérabilités environnementales.

Ce contexte a permis d'analyser la performance du bâtiment durable.

PLAN PROPOSÉ

Problématique et
méthodologie

Enjeux et défis pendant la
pandémie

Enseignements tirés de la
période pandémique

Discussion et principaux
constats

Conclusion



PROBLÉMATIQUE DE RECHERCHE MÉTHODOLOGIE

PROBLÉMATIQUE DE RECHERCHE ET MÉTHODOLOGIE

Comment les attributs et les pratiques du bâtiment durable ont-ils été utiles aux gestionnaires d'immeubles pour gérer les effets sur les usagers des immeubles pendant la crise de la COVID-19 de 2020 et 2021 ?

Quel est l'état des connaissances relatives au concept de bâtiment durable dans la littérature scientifique et documentaire ?

- Analyse de la littérature scientifique et documentaire du bâtiment durable et des certifications en bâtiment durable

Quels ont été les enjeux et défis rencontrés par les acteurs du secteur immobilier pendant la crise pandémique de la COVID-19 ?

- Sondage récurrent auprès d'un échantillon cible de participants approfondie par 5 entrevues semi-dirigées avec des gestionnaires

Quels sont les enseignements découlant des pratiques et des réactions des gestionnaires d'immeubles pendant la crise de la COVID-19 ? Quels sont leurs apports au concept du bâtiment durable ?

- 28 entrevues semi-dirigées avec des experts dont l'analyse s'est spécifiquement concentrée sur le sujet du mémoire.



ENJEUX ET DÉFIS PENDANT LA PANDÉMIE - ANALYSE DES RESULTATS

ANALYSE DES RÉSULTATS ENJEUX ET DÉFIS PENDANT LA PANDÉMIE PROFIL DES RÉPONDANTS

- Au total, 122 répondants pour un total de 534 données sur les défis rencontrés et les solutions apportées.
- La majorité des répondants sont:
 - Gestionnaire d'immeuble (19,55%)
 - Propriétaire (17,55%)
 - Gestionnaire technique (8,64%)
- Les répondants interviennent dans des:
 - Tours à bureaux (9,59%)
 - Multirésidentiel locatif (9,25%)
 - Résidentiel (8,90%)
 - Autres (72,26%)

Nombre de répondants	
Prétest	8
Sondage 1	86
Sondage de suivi #1	24
Sondage de suivi# 2	4
Total	122

ANALYSE DES RÉSULTATS ENJEUX ET DÉFIS PENDANT LA PANDÉMIE SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Effet domino dû aux mesures gouvernementales.

L'arrêt des activités non essentielles a eu un impact sur les revenus des locataires qui n'étaient plus en mesure d'honorer le paiement des loyers auprès des propriétaires, créant un cycle vicieux.

Les immeubles sont devenus vacants d'où le besoin d'assurer la protection et la sécurité de l'immeubles et de mieux contrôler les accès.

La communication a joué un rôle important pour coordonner les efforts des propriétaires, locataires et occupants pour mitiger la crise. La communication a joué un rôle entre les locataires et occupants pour les informer des mesures à suivre et gérer l'incertitude.

L'incertitude a aussi été causé aussi beaucoup d'anxiété et de détresse pour certains répondants (pertes d'emplois, faillite, difficultés financières etc.)

Les gestionnaires ont dû adapter leurs pratiques aux nouvelles réglementations et mettre en place le télétravail pour le personnel non essentiel. Il a fallu fournir toutes les ressources nécessaires pour permettre le travail à distance et gérer une nouvelle réalité.

Pour assurer la santé et la sécurité du personnel essentiel, plusieurs moyens ont été mis en place: matériel de protection, produit désinfectant, barrière physique et parcours, formation de cellule de travail etc.

Les pratiques et mesures d'entretien ménager ont été revues pour augmenter la fréquence de nettoyage et durcir les protocoles de nettoyage et de désinfection.

Il semble que l'expérience a joué un rôle déterminant dans la gestion des défis.



**ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE LA PÉRIODE
PANDEMIQUE – ANALYSE DES RÉSULTATS**

ENSEIGNEMENTS ET SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

La pandémie a accéléré des modifications organisationnelles qui semblent déjà engagées: revue de la qualité des espaces intérieurs et de la densification des espaces pour la santé, la sécurité, le bien-être et le confort (SSBC).

Préoccupation de la gestion de l'entretien ménager et du développement de nouvelles certifications. Mais seront-elles pérennes?

Apport au concept du bâtiment durable: essor de l'aspect social du bâtiment durable avec la SSBC.

Le télétravail et le fléxi-travail ont été démocratisés et maintenus dans les organisations: modification des modes de vie et modification des espaces privés. Il y a aussi une prise en considération des avantages de ce mode de travail par les gestionnaires.

De nouveaux enjeux semblent avoir émergés notamment la résilience des immeubles au travers d'une autonomie alimentaire, la prise en compte des besoins des occupants et des résidents alentour notamment en lien avec l'accessibilité, la mobilité, le bien-être et la mixité sociale.



DISCUSSION

État des connaissances sur le bâtiment durable

- L'analyse de la littérature scientifique et documentaire a permis de constater l'évolution des pratiques avec une prise en compte plus substantielle de la dimension sociale du bâtiment durable notamment avec la SSBC.

Enjeux et défis de la COVID-19

- L'analyse des données semble mettre en évidence la vulnérabilité des organisations et comment un aléa peut causer un effet domino important.
- La COVID-19 a aussi amené son lot de défis: la finance et la liquidité, la gestion et la continuité des activités, les mesures sanitaires et la santé des occupants, d'assurer la sécurité des lieux, la communication, la gestion des ressources humaines, le télétravail et les contaminations potentielles.
- L'asymétrie de préparation face aux risques pandémiques des organisations: il semble que les gestionnaires et propriétaires déjà confrontés à des crises similaires avaient une certaine expérience ou du moins ont des plans de contingences.

Les enseignements découlant des pratiques et réactions des gestionnaires d'immeubles

- Importance accrue de la dimension sociale notamment les pratiques favorisant la SSBC.
- La COVID-19 a accéléré la mise en place de nouvelles pratiques tel que le télétravail et en SSBC.
- L'aménagement des espaces, la qualité des espaces intérieurs, la SSBC ont pris de l'importance tant dans la littérature que dans la pratique.
- Importance de la notion de résilience à inclure dans le concept de bâtiment durable.
- Il faut aller au-delà de l'impact du bâtiment sur les usagers et prendre en compte l'ensemble des habitants du territoire où il est implanté.



CONCLUSION

Ce mémoire avait pour objectif d'identifier comment les attributs et les pratiques du bâtiment durable ont été utiles pour gérer les effets sur les usagers des immeubles

- Pour ce faire, l'état des connaissances du bâtiment durable a été décrit. Un sondage descriptif et des entrevues semi-dirigées ont été menées pour identifier les enjeux et défis associés à la crise de la COVID-19.

Ce mémoire a mis en évidence de nouvelles pistes de recherche

- L'émergence de nouveaux modes de travail, le futur de l'aménagement des espaces et la flexibilité des immeubles.
- L'étude des impacts des pratiques en bâtiment durable sur l'environnement immédiat.

Plusieurs limites doivent être mises en évidence

- Lacunes de conceptions du sondage qui ne permettent pas d'arrimer les défis et solutions aux différents types d'immeubles spécifiques.
- Les personnes interviewées interviennent surtout sur des immeubles considérés comme prestigieux.
- Les résultats ne sont applicables qu'au contexte québécois.

CONCLUSION

La COVID-19 a permis de mettre en évidence l'importance des pratiques en bâtiment durable pour mitiger les risques pandémiques.

Cette crise semble avoir eu un effet catalyseur pour accélérer la mise en place de pratiques favorisant la SSBC.

Finalement, il semble que les pratiques en bâtiment durable instaurées par les gestionnaires et propriétaires d'immeubles ont permis de mieux gérer certains défis soulevés par la COVID-19.

MERCI !



CHAIRE 25 ans

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM

SONDAGE
2022

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM



CHAIRE 25 ans

Ivanhoé Cambridge
d'immobilier

ESG UQÀM

Nouveau sondage sur la gestion des immeubles en situation de crise de pandémie Covid-19 de 2022

Le contexte de la nouvelle vague de COVID-19 et, plus particulièrement, de ses conséquences depuis septembre 2021 jusqu'à maintenant nous amène à continuer notre recherche.

Vous pouvez participer à notre sondage en ligne en cliquant ici:

<https://sondage.uqam.ca/866945?lang=fr>

SONDAGE AGPI

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM



Nouveau sondage

Portrait des pratiques en
bâtiment durable des
gestionnaires de propriétés
immobilières institutionnelles

Vous pouvez participer à notre
sondage en ligne en cliquant ici.

<https://sondage.uqam.ca/826864?lang=fr>

OCVI²

Observatoire et centre de valorisation
des innovations en immobilier

ESG UQÀM



CHAIRE 25 ans

Ivanhoé Cambridge
d'immobilier

ESG UQÀM

**L'ÉQUIPE DE LA CHAIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE
D'IMMOBILIER DE L'ESG UQAM
VOUS REMERCIE POUR VOTRE PARTICIPATION
À LA CONFÉRENCE :**

**Penser l'immobilier autrement: les constats de
trois mémoires de maîtrise en immobilier
durable**

chaire.ivanhoecambridge@uqam.ca