

BÂTIMENT DURABLE

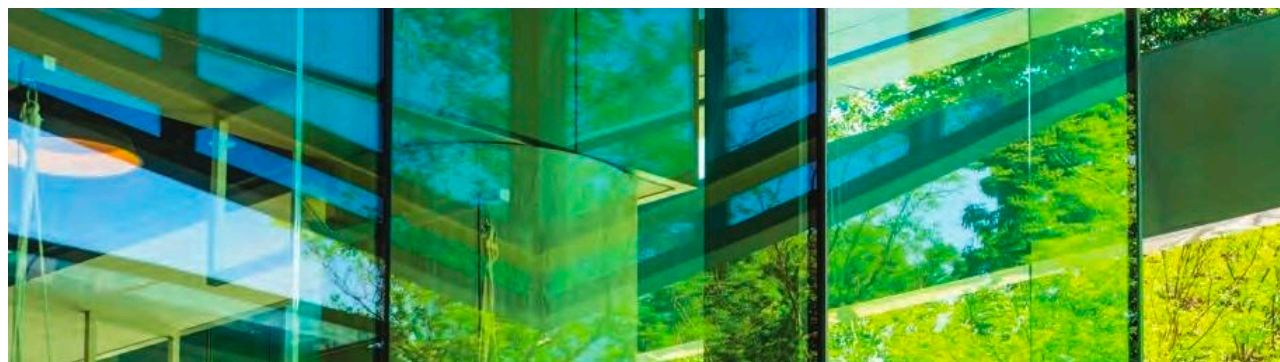
# LES IMPACTS DE LA TRANSITION CLIMATIQUE SUR LES ACTEURS DES SECTEURS DU BÂTIMENT ET DE L'IMMOBILIER

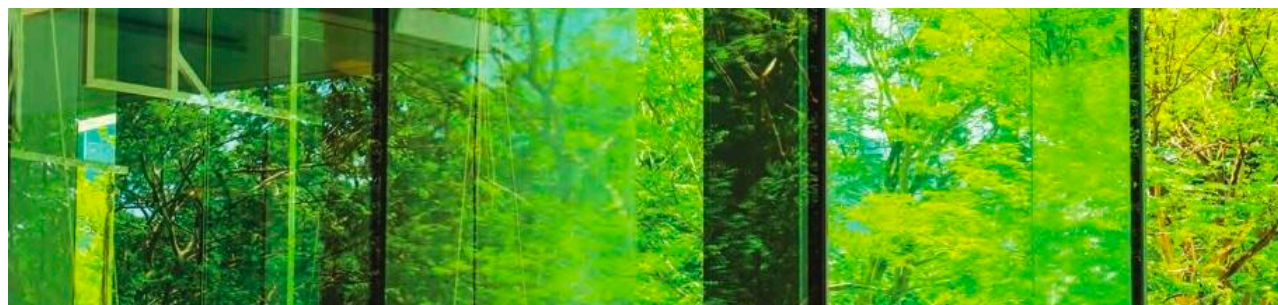
 6 min • Andrée De Serres LL. L, MBA, Ph. D., Experte invitée



Andrée De Serres LL. L, MBA,  
Ph. D.

**Les gouvernements de nombreux pays ont déployé des cadres réglementaires pour accélérer la transition climatique à la suite de leur adhésion à l'Accord de Paris de 2015 ou au Cadre mondial de la biodiversité de Kunming à Montréal de 2022. Cela les engage à atteindre des cibles de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de préservation / restauration des écosystèmes naturels au niveau national.**





**ISTOCK PAR NAZAR\_AB**

À cet égard, d'importants progrès ont été réalisés grâce aux avancées des connaissances scientifiques et aux innovations technologiques, numériques, managériales et financières. Pourtant, le rythme du changement demeure trop lent face à l'urgence climatique et à l'augmentation de la fréquence des catastrophes naturelles provoquant d'importantes perturbations sur la qualité de l'habitat et la sécurité des humains. Certaines autorités, notamment l'Union européenne (UE) et la Californie, ont adopté des lois et directives plus exigeantes et plus audacieuses afin d'atteindre rapidement la carboneutralité.

En conséquence, les acteurs de tous les secteurs d'activité industrielle ont été appelés à contribuer à la décarbonation. Même si la transition climatique est manifeste depuis deux décennies dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier, ces derniers sont dans le collimateur des législateurs, qui les priorisent comme champ d'intervention pour atteindre les cibles. Mondialement, ces secteurs représentent un important émetteur de GES (champs d'application 1, 2 et 3), sont un grand consommateur d'énergie, de ressources naturelles et d'espaces et produisent près de 45 % des déchets.

Il s'avère dès lors intéressant de suivre les effets de l'application des politiques et règlements de l'UE et de la Californie pour analyser l'ampleur des transformations dans les secteurs du bâtiment et de l'immobilier amorcées par les entreprises, les propriétaires, les gestionnaires, les investisseurs, les prêteurs et les assureurs afin de se conformer aux nouvelles dispositions.

## **CONSTAT : LA RÉVOLUTION DE LA PRISE EN COMPTE DES GES DU CHAMP D'APPLICATION 3**

Les principes sous-jacents à ces nouvelles dispositions réglementaires reposent sur la transparence et la divulgation, de façon volontaire ou obligatoire, du bilan carbone des biens et des services produits par une entreprise en y intégrant les GES des champs d'application 1, 2 et 3.

C'est le champ d'application 3 qui bouscule profondément les façons de faire. On ne peut plus se limiter à la seule prise en compte de la source d'énergie et de l'efficacité des systèmes : il faut aussi considérer le bilan carbone intrinsèque du bâtiment pendant tout son cycle de vie, du berceau au tombeau, incluant le choix et la provenance des matériaux, des équipements ainsi que des produits et services qui seront nécessaires pour le maintenir en état ou pour l'exploiter, sans oublier le bilan carbone de la mobilité de ses occupants. En bref, la prise en compte des GES de champ d'application 3 oblige l'entreprise à repenser sa chaîne de valeur, son mode de gestion des risques, sa stratégie et même son modèle de gouvernance.

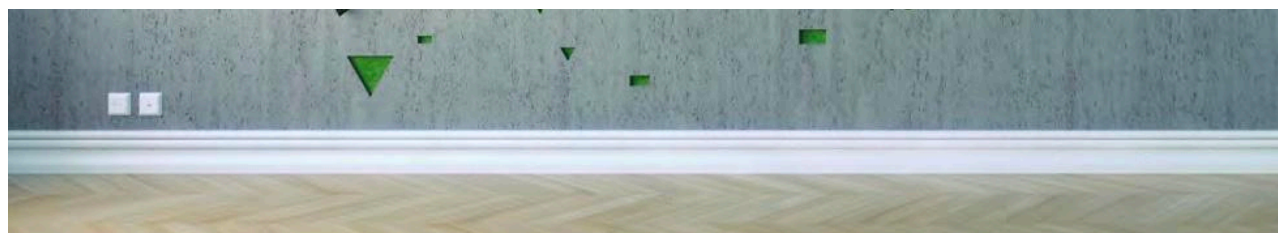
De nombreux conflits d'interprétation subsistent et subsisteront encore longtemps concernant les éléments à intégrer dans la mesure du carbone intrinsèque d'un bâtiment. Cependant, il apparaît prudent de se préparer et d'apprendre dès maintenant à le prendre en considération et à gérer ses conséquences sur la chaîne de valeur de son entreprise et de ses actifs. C'est un immense défi ! Les acteurs en bâtiment et en immobilier de l'UE doivent déjà composer avec cette réalité. En effet, l'élément le plus récent de l'audacieuse politique climatique de l'UE, la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), est entré en vigueur en janvier 2024 et son périmètre d'application concerne 55 000 entreprises pour la première année. Les initiatives et les

innovations que les entreprises européennes en bâtiment et en immobilier mettront en place dès 2024 constitueront une précieuse source d'informations et de précédents pour affiner les stratégies des entreprises québécoises.

Il devient donc urgent pour les entreprises du Québec, particulièrement pour les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, d'intégrer dans leurs modes de gestion et de gouvernance de bonnes pratiques leur permettant de démontrer qu'ils gèrent efficacement les impacts climatiques générés par leurs actifs sur les écosystèmes. Les entreprises québécoises qui fournissent des entreprises européennes ou californiennes assujetties à ces mesures de divulgation de bilan carbone doivent d'ores et déjà se préparer à communiquer à leur donneur d'ordre les informations sur le bilan carbone intrinsèque des produits ou des services qu'elles leur livrent.

L'imposition de seuils minimaux à atteindre relativement aux estimations du bilan global des GES des actifs immobiliers bouleverse les façons de faire traditionnelles et oblige l'adoption d'une approche de cycle de vie. La considération de ces nouveaux facteurs imposera des décisions stratégiques différentes dans le cas des projets de construction de nouveaux bâtiments ou de transformation de bâtiments existants. D'autre part, il s'agit aussi d'évaluer et de gérer le risque d'obsolescence prématurée des actifs.





ISTOCK PAR EONEREN

## CONCLUSION

En conclusion, toutes les entreprises, grandes ou petites, devraient dès maintenant se préparer à établir le bilan carbone global comptabilisant les GES des champs d'application 1, 2 et 3 de leurs produits, de leurs services et de leurs immeubles.

Bien que le cadre réglementaire québécois soit actuellement moins exigeant, il faut noter que les principes sous-jacents à ces réglementations sur la divulgation des risques sur le développement durable des entreprises, incluant les GES et les impacts sociaux, économiques et environnementaux (SEE) produits par les activités d'une entreprise et de ses actifs, visent fondamentalement à gérer l'écoblanchiment. Les entreprises sont incitées à divulguer les indicateurs, les mesures et les moyens qu'elles ont élaborés pour obtenir les informations qu'elles communiqueront dans leur rapport annuel ou bien dans le bilan GES qu'elles fourniront à leurs clients, prêteurs, assureurs ou investisseurs.

Plusieurs entreprises québécoises décident de se préparer en adoptant volontairement des normes internationales pour répondre aux exigences croissantes en matière de durabilité et de gouvernance climatique : ISO 14067, Global Reporting initiative (GRI), GRESB Real Estate Assessment, ou encore les deux nouveaux standards comptables IFRS<sup>®</sup> d'information sur la durabilité : IFRS S1 - Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité, et IFRS S2 - Informations à fournir en lien avec les changements

climatiques.

Les PME sont aussi concernées par ce nouvel arsenal de mesures à caractère obligatoire ou volontaire à titre de fournisseurs. Tôt ou tard, elles seront appelées à fournir à leur donneur d'ordre les informations sur le bilan carbone de portée 3 des produits ou des services qu'elles lui livrent.

Grandes entreprises ou PME, elles auront toutes besoin de recueillir des données rigoureuses et de recourir à des outils numériques fiables pour répondre aux exigences croissantes en matière de durabilité et de gouvernance climatique.

Andrée De Serres, Ph. D., professeure, titulaire de la Chaire Ivanhoé  
Cambridge d'immobilier et directrice de l'OCVI<sup>2</sup>

ESG UQAM (École des sciences de la gestion, Université du Québec à  
Montréal)