Andrée De Serres, LL. L, MBA, Ph. D.

Experte invitée

AU PROCHAIN GOUVERNEMENT : CONSTRUIRE PLUS, CONSTRUIRE MIEUX, MAIS SURTOUT CONSTRUIRE POUR DURER

Au Québec, tout le monde s'entend sur l'urgence de construire davantage et plus rapidement. Mais une autre question mérite d'être posée : construisons-nous des immeubles capables de durer ?

Face aux changements climatiques, la valeur immobilière ne dépend plus seulement de la solidité et de l'emplacement d'un bâtiment. Elle dépend aussi des infrastructures qui le desservent et du territoire qui l'entoure.

Les risques varient selon les territoires. À Montréal, les pluies intenses peuvent surcharger les égouts et certains sols argileux fragiliser les fondations. Dans les collectivités côtières s'ajoutent l'érosion, les surcotes et l'élévation du niveau de la mer. Ailleurs, sécheresse et stress hydrique soulèvent une question fondamentale : l'accès à l'eau potable. Au Québec, il faut aussi composer avec neige, verglas, froid et gel-dégel.

DU RISQUE CLIMATIQUE AU RISQUE FINANCIER

L'analyse ne peut s'arrêter aux dommages physiques. Un immeuble est financé, assuré, exploité, vendu et refinancé. Les risques climatiques l'accompagnent pendant tout son cycle de vie.

Si son exposition augmente, son assurance peut devenir plus coûteuse, plus restrictive ou difficile à obtenir. Une hypothèque garantie par un immeuble vulnérable est donc exposée à l'évolution de sa valeur et de son assurabilité.

Les banques et assureurs sous réglementation fédérale doivent désormais intégrer les risques climatiques à leur gouvernance et à leur gestion des risques. Le risque physique immobilier devient ainsi un risque financier.

LA RÉSILIENCE DÉPASSE L'IMMEUBLE

Être résilient, ce n'est pas seulement résister à un choc : c'est pouvoir continuer à fonctionner, s'adapter et préserver sa valeur dans le temps.

Un immeuble est relié aux réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement, de transports et de télécommunications. Sa résilience dépend de celle de ces infrastructures, mais aussi du territoire. Sols, milieux humides, bassins versants, arbres et végétation contribuent notamment à la gestion de l'eau et de la chaleur.

Construire durable ne signifie donc pas nécessairement construire résilient. Un bâtiment performant sur les plans énergétique et environnemental peut demeurer vulnérable à une inondation, à une chaleur extrême ou à la défaillance des infrastructures.

Il faut aussi penser cycle de vie. Construire vite ne devrait pas reporter à demain des risques connus aujourd'hui. Un promoteur peut vendre, un investisseur céder l'actif : les vulnérabilités demeurent.

UN CHANTIER POUR LE PROCHAIN GOUVERNEMENT

Le prochain gouvernement du Québec devrait faire de la résilience un critère explicite de ses politiques d'aménagement, d'infrastructures et de logement. Québec et Ottawa investissent déjà dans l'adaptation municipale. Ces efforts doivent se poursuivre et être mieux coordonnés avec les décisions immobilières.

Andrée De Serres, professeure titulaire, département de stratégie, responsabilité sociale et environnementale, titulaire de la Chaire La Caisse en immobilier et directrice de l'Observatoire et centre de valorisation des innovations en immobilier (OCVI²), École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal.

Il faut mieux arrimer la connaissance des risques et des sols, la planification du territoire et des réseaux, les règles de construction, les programmes d'aide et les décisions d'investissement. Surtout, il ne faut pas laisser les municipalités seules face à cet important défi. Les risques et les interdépendances dépassent leurs frontières administratives et touchent propriétaires, prêteurs, assureurs et occupants.

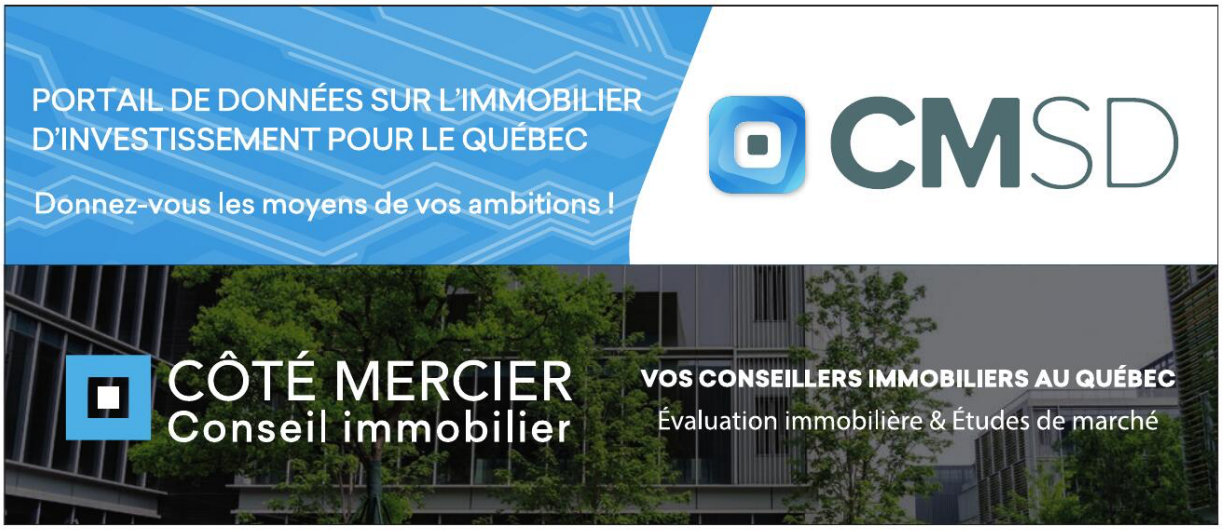
Le soutien public au logement constitue aussi un puissant levier. Dans les programmes de la Société d'habitation du Québec soutenant la construction ou la rénovation de logements sociaux et abordables, la résilience climatique devrait être considérée explicitement sur l'ensemble du cycle de vie.

Un logement abordable doit le demeurer dans le temps. Les coûts d'énergie et d'eau, d'entretien, d'assurance, de réparation et d'adaptation peuvent peser sur son abordabilité pendant plusieurs décennies. Outre le nombre de logements créés et leur coût initial, le financement public devrait donc considérer leur capacité à demeurer habitables, abordables et résilients.

Il ne s'agit pas de ralentir la construction, mais d'éviter que l'accélération d'aujourd'hui ne crée les coûts et les vulnérabilités de demain.

GOUVERNER LA RÉSILIENCE

Promoteurs, propriétaires, investisseurs, prêteurs, assureurs, municipalités et gouvernements interviennent dans le même écosystème. Aucun ne peut en assurer seul la résilience. Il faut partager l'information, coordonner les décisions et éviter de simplement transférer le risque au suivant.

Nous avons perfectionné nos méthodes pour mesurer le rendement d'un immeuble comme actif financier. Cette approche a professionnalisé l'investissement immobilier. Mais si sa performance dépend d'infrastructures, d'écosystèmes et d'un territoire que son propriétaire ne contrôle pas, sa valeur ne peut être évaluée uniquement à l'intérieur de ses murs.

Il ne s'agit pas d'opposer rendement financier et résilience, mais d'élargir notre conception du rendement et l'horizon sur lequel nous l'évaluons. Or, construire pour durer exige de changer d'échelle : de l'immeuble à son cycle de vie, puis aux infrastructures, à l'écosystème et au territoire. C'est aussi à cette échelle que le prochain gouvernement devra penser ses politiques immobilières. Car derrière l'urgence de construire plus se pose une question fondamentale : quelle valeur voulons-nous créer, pour qui et pour combien de temps ?