



Andrée

De Serres LL. L., MBA, Ph. D.

Experte invitée

## OBSOLESCENCE IMMOBILIÈRE ET RÉSILIENCE AU QUÉBEC ENJEUX CLIMATIQUES, RÉGLEMENTAIRES ET FINANCIERS

L'obsolescence d'un bâtiment ne se limite plus à sa dégradation physique ou à un style architectural dépassé. Elle englobe désormais des dimensions environnementales, réglementaires et économiques, en réponse à l'accélération des changements climatiques, à l'évolution rapide des normes de construction et aux attentes croissantes en matière de durabilité et de performance énergétique. Ces facteurs redéfinissent profondément le profil de risque de toutes les classes d'actifs immobiliers au Québec – qu'il s'agisse d'habitations, d'immeubles multirésidentiels, de bureaux, d'hôtels, de centres commerciaux ou de bâtiments municipaux et gouvernementaux – et influencent directement leurs conditions de financement.

### ALÉAS CLIMATIQUES ET PRESSION RÉGLEMENTAIRE : UNE OBSOLESCENCE ACCÉLÉRÉE

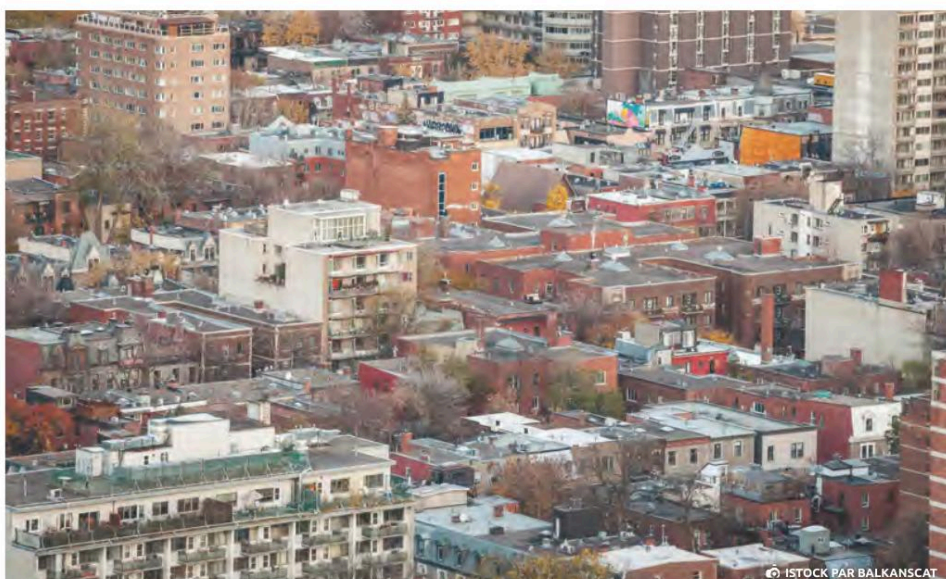
Au Québec, les aléas climatiques deviennent plus fréquents et plus intenses : pluies diluviennes, inondations récurrentes, îlots de chaleur en milieu urbain, tempêtes hivernales violentes, vents extrêmes et tornades. Ces phénomènes augmentent la vulnérabilité physique des bâtiments, la fréquence des sinistres et la gravité des dommages matériels. Une conception inadéquate ou un entretien déficient peut rapidement rendre un immeuble inadapté, voire inhabitable.

Ces risques sont aggravés par la fragilité des infrastructures publiques et la fiabilité variable des services essentiels, eux-mêmes exposés aux aléas climatiques et à l'obsolescence prématurée. Par ailleurs, l'assurance habitation devient plus coûteuse et, dans certains cas, plus difficile à obtenir, ce qui affecte la rentabilité économique des actifs.

Simultanément, les exigences réglementaires se renforcent, notamment en matière de performance énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'accessibilité universelle et de sécurité. Un bâtiment

Andrée De Serres,  
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)



ISTOCK PAR BALKANSCAT

construit selon des normes antérieures peut rapidement devenir non conforme et perdre en valeur de marché ainsi qu'en assurabilité en raison des coûts de mise à niveau souvent élevés.

Ces phénomènes génèrent une obsolescence réglementaire accélérée qui affecte directement la valeur actualisée nette (VAN) des actifs immobiliers, leur attractivité locative et leur finançabilité sous des conditions favorables.

**LA VALEUR D'UN IMMEUBLE PERFORMANT EN 2025: UN AVANTAGE COMPÉTITIF**

Un projet d'immeuble à construire ou à rénover, planifié en 2025 selon les meilleures pratiques de bâtiment durable, doit anticiper les normes qui seront en vigueur en 2030, si son développeur veut bénéficier d'un avantage concurrentiel tangible. Une telle conception permet d'anticiper les évolutions réglementaires, de réduire ses risques opérationnels, énergétiques et financiers, et assure une meilleure stabilité des revenus locatifs. Elle permet aussi d'afficher un meilleur bilan carbone. Ces immeubles sont aussi plus attractifs sur le marché et plus faciles à financer par des produits verts (obligations vertes, prêts bonifiés), bénéficiant parfois d'incitatifs publics (SCHL, programmes municipaux, etc.).

Pour les prêteurs, les investisseurs et les gestionnaires, ces actifs constituent des garanties plus solides, avec un profil de risque affiné intégrant les enjeux climatiques et réglementaires.

**LE BILAN CARBONE: UN MARQUEUR CROISSANT DE RISQUE RÉGLEMENTAIRE**

Le bilan carbone d'un bâtiment, qui inclut les émissions directes et indirectes (scopes 1, 2 et 3), est maintenant un élément incontournable. Les immeubles à forte empreinte carbone – liés à une consommation énergétique élevée, des systèmes mécaniques obsolètes ou des matériaux à forte intensité carbone – s'exposent à un risque réglementaire et financier accru.

Au Québec, même si les règles sont moins contraignantes qu'en Europe, plusieurs municipalités (Montréal, Laval et Québec, par exemple) adoptent des politiques ambitieuses de décarbonation. D'ici quelques années, un bilan carbone élevé pourrait entraîner une hausse

**CONSTRUGEP**

**BÂTIR PAR CONVICTION**

Construgép présente la bannière EXAL : des milieux de vie écoresponsables certifiés LEED OR qui allient confort et durabilité. Habitez dans un environnement innovant grâce à l'expertise d'un bâtisseur reconnu.

**EXAL**  
QUARTIER OLYMPIQUE

INSPIRER.  
HABITER.  
EXPIRER.



des charges d'exploitation, une dépréciation des actifs, voire la perte d'accès à certains financements ou subventions. En effet, le Comité canadien de l'harmonisation des codes de construction (CCHCC), concernant la prise en compte des émissions de GES intrinsèques pour les maisons et les bâtiments neufs dans les codes modèles nationaux, propose d'importantes modifications en matière d'efficacité énergétique et d'exigences connexes visant la conception et la construction de maisons et de bâtiments neufs.

Pour cette raison, les bâtiments neufs qui intègrent dès aujourd'hui des matériaux bas carbone (comme le bois massif ou le béton bas carbone), une enveloppe thermique et hygrothermique performante (capable de limiter les écarts de température et de réguler l'humidité intérieure) ainsi que des systèmes de mécanique du bâtiment optimisés, favorisant une gestion efficace de l'eau, de la qualité de l'air et de l'énergie, se positionnent avantageusement pour répondre aux futures exigences réglementaires et aux attentes croissantes des marchés financiers en matière de durabilité.

## CONCLUSION

L'intégration des risques climatiques et réglementaires dans l'analyse financière des bâtiments devient incontournable au Québec comme dans le reste du Canada. Dans ce contexte, les acteurs financiers ont tout intérêt à anticiper cette évolution réglementaire, afin de prévenir l'obsolescence réglementaire des bâtiments neufs construits aujourd'hui, qui pourraient devenir non conformes ou fortement pénalisés dans cinq à dix ans.

On peut s'attendre à ce que les investisseurs et les prêteurs adoptent des stratégies plus exigeantes en matière de gestion des risques climatiques pour améliorer la qualité des garanties immobilières dans leurs portefeuilles de prêts et de placements. Ils peuvent par exemple réduire les risques liés aux valeurs résiduelles et aux coûts de mise à niveau carbone en priorisant les actifs résilients sur le plan climatique et réglementaire. On peut aussi s'attendre à ce que les acteurs financiers et les décideurs publics s'intéressent davantage à des projets qui adoptent déjà une approche bas carbone, qui démontrent une performance anticipant les normes à venir et qui améliorent leur résilience face aux changements climatiques. ■