

RAPPORT SUR LES CERTIFICATIONS DES BÂTIMENTS ÉCOLOGIQUES



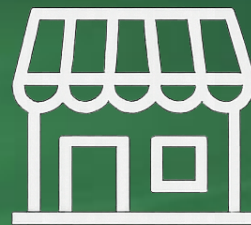
IMMEUBLES
D'HABITATION



IMMEUBLES
DE BUREAUX



IMMEUBLES
INDUSTRIELS



IMMEUBLES
DE VENTE
AU DÉTAIL

Document préparé pour la Ville d'Ottawa
Mise à jour 2025



JJMcNEIL
commercial inc.

Nous avons lieu de croire que l'information reproduite dans le présent document provient de sources fiables. JMcNeil n'affirme pas que cette information est exacte, correcte et complète et n'en certifie ou n'en garantit pas l'exactitude, la correction, ni l'exhaustivité. JMcNeil n'est pas responsable ni redevable, directement ou accessoirement, de l'information reproduite dans ce document ni des cas dans lesquels le destinataire s'en remet à ladite information. Le destinataire de l'information doit prendre les mesures qu'il peut juger nécessaires pour vérifier cette information avant de s'y fier d'une manière ou d'une autre.

L'information reproduite dans ce document peut être modifiée sans préavis.

Document préparé durant le premier trimestre de 2025 -- James McNeil, RPA, courtier LEED AP;
613.668.7738; james@jmcneil.ca

Ce rapport a été réalisé grâce au programme Accélérateur de rénovations administré par Hydro Ottawa et financé par Ressources naturelles Canada. Les avis qui y sont exprimés sont ceux des auteurs et ne représentent pas nécessairement l'avis d'Hydro Ottawa, de Ressources naturelles Canada ou de la Ville d'Ottawa.

Rapport sur les certifications des bâtiments écologiques d'Ottawa

Document préparé pour la Ville d'Ottawa

Mise à jour 2025

Synthèse administrative	4
Introduction	6
- Secteur des immeubles d'habitation	7
- Secteur des immeubles de bureaux	16
- Secteur des immeubles de vente au détail	24
- Secteur des immeubles industriels	28
Conclusion	31



JJMcNEIL
commercial inc.

Synthèse administrative

Les initiatives de la Ville d'Ottawa dans le domaine des bâtiments écologiques

La Ville d'Ottawa a mis en œuvre plusieurs initiatives afin de promouvoir la certification et la durabilité des bâtiments écologiques. Voici en quoi consistent les principales initiatives.

- **Plan directeur sur les changements climatiques (PDCC)** : volonté d'atteindre la carboneutralité en chiffres nets d'ici 2050; les bâtiments écologiques joueront un rôle crucial dans la réduction de l'empreinte carbone.
- **Cibles pour les bâtiments à carbone zéro** : promotion de l'intégration des énergies renouvelables, de la grande efficacité énergétique et des cibles de carboneutralité dans les nouveaux projets d'aménagement.
- **Stratégie des bâtiments écologiques** : encouragement des promoteurs et des propriétaires à se faire délivrer les certifications LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ENERGY STAR et Net Zero en faisant appel aux programmes d'incitation et d'aide.
- **Évolution énergétique – Stratégie d'Ottawa pour la transition énergétique** : plan directeur pour la transition de la Ville avec une économie faible en carbone, en misant sur les pratiques économes d'énergie dans les bâtiments.

Les politiques de la Ville cadrent avec les objectifs nationaux de la durabilité et visent à améliorer l'efficacité énergétique, à réduire les émissions et à promouvoir la résilience de l'aménagement urbain. La Ville d'Ottawa a accompli d'énormes progrès dans la certification des bâtiments écologiques : la superficie certifiée s'élève aujourd'hui à 65 248 007 pi² (6 061 738 m²) dans l'ensemble des secteurs des immeubles de bureaux, des immeubles de vente au détail et des immeubles industriels, en plus de 10 780 logements supplémentaires.

Principales constatations

- Le **secteur des immeubles de bureaux** représente la plus large part de la superficie écocertifiée, soit **45 279 646 pi²** (4 206 617 m²), répartie presque également entre la certification BOMA BEST et la certification LEED. Vingt immeubles représentant **6 218 138 pi²** (577 684 m²), soit 13,73 %, réunissent plusieurs certifications.
- Le **secteur des immeubles de vente au détail** vient ensuite avec **13 814 893 pi²** (1 283 446 m²) : la certification **BOMA BEST** s'inscrit en tête, surtout dans les galeries marchandes abritées et les centres commerciaux en plein air.
- Le **secteur des immeubles industriels** regroupe des immeubles certifiés qui s'étendent sur une superficie de **2 852 303 pi²** (264 988 m²), soit essentiellement la certification **BOMA BEST**; le nombre de propriétés portant la certification LEED est limité.
- Le **secteur des immeubles d'habitation** réunit **19 160 logements** certifiés dans le cadre de différents programmes.

De 2021 à 2024, la part des nouveaux logements certifiés à Ottawa a accusé une baisse annuelle progressive en pourcentage du total des nouveaux logements, pour passer de 8,9 % à 6,8 %.

Si le nombre total de nouveaux logements est resté relativement constant, la proportion des logements certifiés s'est légèrement repliée, ce qui permet de croire que les efforts consacrés à la certification volontaire des bâtiments écologiques dans le secteur des immeubles d'habitation se sont peut-être ralentis.

Synthèse administrative

Principales recommandations

1. **Étendre les programmes « zéro émission nette » et de carboneutralité** afin d'accélérer les efforts de décarbonation.
2. **Encourager la généralisation de l'adoption des certifications LEED et BOMA BEST** dans le secteur des immeubles industriels et dans celui des immeubles de vente au détail.
3. **Améliorer les programmes d'incitation pour la certification des bâtiments écologiques** afin d'accroître la participation parmi les promoteurs et les propriétaires d'immeubles.
4. **Mieux sensibiliser le public** à propos des avantages des bâtiments portant la certification écologique afin de promouvoir la demande et la participation.



Introduction

Pour comprendre les certifications des bâtiments écologiques

Les certifications des bâtiments écologiques constituent une structure-cadre pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des immeubles dans le souci de l'environnement. Ces certifications permettent de réduire les empreintes carbone, d'améliorer les économies d'énergie et de promouvoir la salubrité des ambiances intérieures. Voici les certifications les plus largement reconnues.

Introduction

- **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design) – Certification mondialement reconnue, qui permet d'évaluer les immeubles d'après leur durabilité, leurs économies d'énergie, leur consommation d'eau et la qualité de l'environnement intérieur
- **BOMA BEST** (Building Environmental Standards) – Cette certification est consacrée au rendement énergétique et environnemental des immeubles existants, surtout dans les secteurs des immeubles commerciaux et industriels.
- **ENERGY STAR** – Certification permettant d'évaluer les économies d'énergie dans les immeubles d'habitation et commerciaux, en veillant à respecter des normes de rendement rigoureuses
- **Norme des bâtiments à carbone zéro – Design** – Cette norme guide l'étude des nouveaux bâtiments ou le réaménagement des bâtiments existants. Elle définit le parcours à suivre pour veiller à ce que les bâtiments soient décarbonés lorsqu'ils sont en service.
- **Norme des bâtiments à carbone zéro – Performance** – Cette norme sert à démontrer que des bâtiments en service sont décarbonés. Elle oblige à prévoir chaque année une vérification.
- **One Planet Living** – Structure-cadre globale de la durabilité qui réunit les facteurs sociaux, environnementaux et économiques dans les projets d'aménagements urbains
- **Certification Maison passive** – Norme rigoureuse d'économie de l'énergie qui permet de s'assurer que les bâtiments consomment beaucoup moins d'énergie pour le chauffage et la climatisation, tout en préservant la qualité supérieure de l'air ambiant et le confort thermique, ce qu'il est possible de faire grâce à l'isolation très performante, à l'étanchéité de la construction et au perfectionnement des systèmes de ventilation

Chaque certification réunit ses propres critères et conditions d'application selon la nature des bâtiments, les objectifs opérationnels et les cibles de la durabilité. Il est essentiel de connaître ces certifications pour promouvoir les initiatives d'écologisation des bâtiments d'Ottawa et pour atteindre les objectifs de l'action climatique.

Le présent rapport donne une vue d'ensemble des certifications des bâtiments écologiques dans les secteurs des **immeubles d'habitation**, des **immeubles de bureaux**, des **immeubles de vente au détail** et des **immeubles industriels** sur le territoire de la Ville d'Ottawa. Il décrit dans leurs grandes lignes le nombre de bâtiments certifiés, le total de la superficie écocertifiée ou le nombre de logements écocertifiés, ainsi que les grandes tendances dans le domaine du développement durable. Cette analyse permet à Ottawa d'être fidèle à sa volonté de réduire les émissions de carbone et de promouvoir la croissance urbaine durable.



IMMEUBLES D'HABITATION

1. Secteur des immeubles d'habitation

Les certifications écologiques en chiffres

De plus en plus, les propriétaires des immeubles d'habitation adoptent les écocertifications : dans l'ensemble des différents programmes, le total des **logements certifiés** s'établit à **19 160**. En voici la répartition :

Certifications LEED :

- **Construction neuve et travaux majeurs de rénovation certifiés LEED** : 1 808 logements dans 15 immeubles.
- **Conception et construction d'immeubles d'habitation LEED** : 274 logements dans quatre immeubles.
- **LEED pour habitations unifamiliales** : 17 maisons en rangée, 1 058 logements et 106 appartements dans deux immeubles.
- **Aménagement des quartiers LEED** : 1 341 logements dans trois immeubles.
- **Bâtiments à carbone zéro (BCZ)** : 536 logements dans cinq immeubles.

Autres certifications :

- **BOMA BEST** : 1 820 logements dans huit immeubles.
- **Net Zero de la CHBA** : 15 habitations.
- **Net Zero Ready de la CHBA** : 57 habitations.
- **Immeubles à logements multiples (ILM) Energy Star** : 72 logements dans six immeubles.
- **Habitations Energy Star** : 11 323 logements (2013-2024).
- **One Planet Living** : six immeubles et 729 logements.
- **Maison passive** : quatre projets : trois maisons unifamiliales et un appartement ainsi que 42 logements totalisant 45 habitations. (Cette certification n'est pas bien documentée.)

Même si elle est toujours embryonnaire à Ottawa, l'adoption de la certification Maison passive est l'occasion de faire croître le développement durable des immeubles d'habitation.

Total des habitations écocertifiées : 19 160



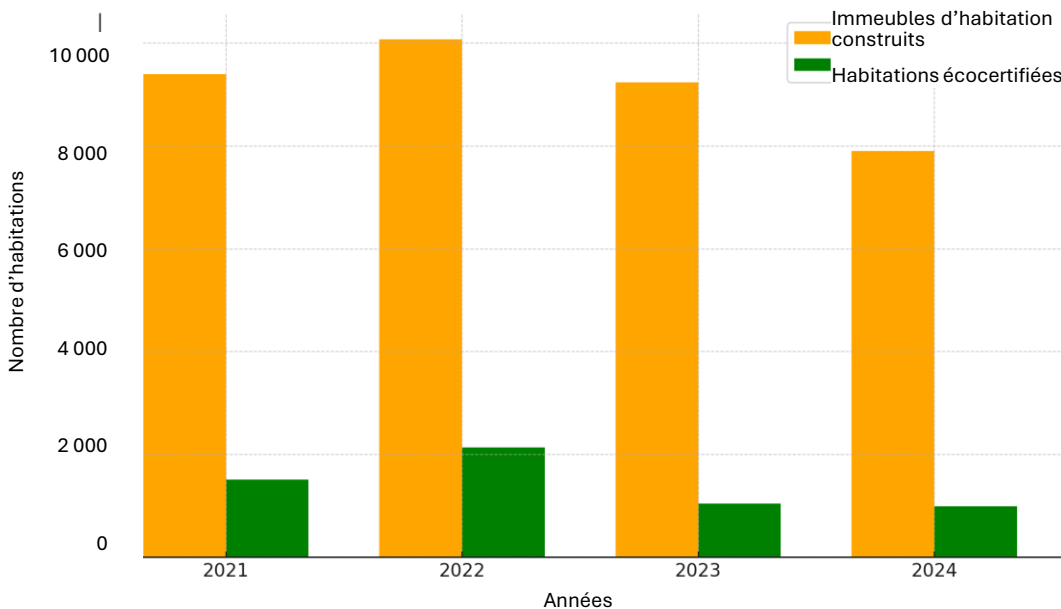
**IMMEUBLES
D'HABITATION**

1. Secteur des immeubles d'habitation

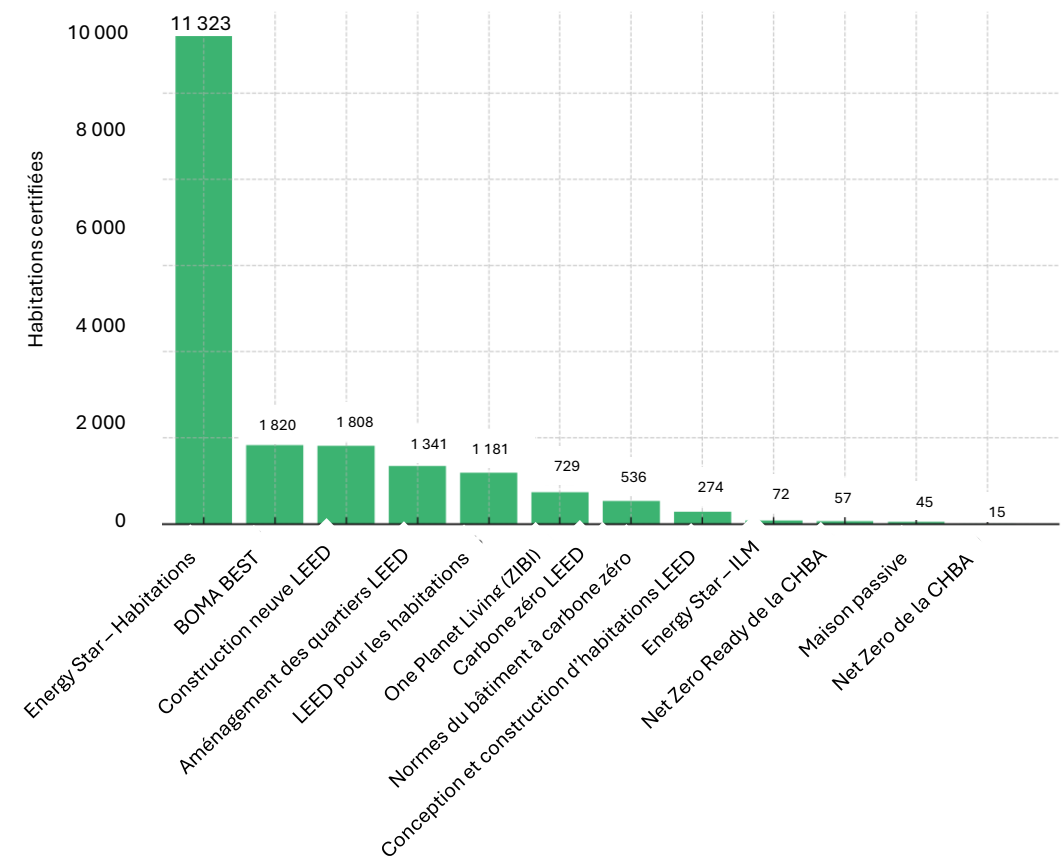


IMMEUBLES
D'HABITATION

Immeubles d'habitation construits et habitations écocertifiées (2021-2024)



Certifications des immeubles d'habitation par type



1. Secteur des immeubles d'habitation

Projets de logements importants à Ottawa

- **Karen's Place** est un complexe supervisé de quatre étages et de 42 logements aménagé par Salus Ottawa et situé dans le quartier Heron Park. On a commencé à le construire en avril 2015 et les travaux ont été achevés en octobre 2016. Il s'agit du premier immeuble à logements multiples abordables portant la certification Maison passive, ce qui constitue un précédent pour l'ensemble du pays dans la construction d'habitations durables et très performantes pour les logements supervisés. Conçu pour répondre à la norme Maison passive rigoureuse, Karen's Place permet de réduire de 80 % à 90 % la demande en chauffage et en climatisation par rapport aux immeubles traditionnels. Ce projet démontre à quel point le logement abordable peut aussi permettre d'économiser l'énergie et d'assurer le confort des occupants et la climatorésilience.
- **Résidence Grey** – Habitation justifiant pleinement de la certification Maison passive et conçue par The Conscious Builder; il est doté d'une étanchéité à l'air exceptionnelle.
- **Maison passive Rideau** – Projet de réaménagement misant sur une orientation solaire optimale et sur des matériaux économes d'énergie.
- Le réaménagement de l'immeuble fleuron **Mosaïq – Logement communautaire d'Ottawa** intègre un ensemble d'initiatives vertes consacrées à l'efficacité énergétique et à la durabilité. La phase 2 est réalisée selon les normes Maison passive et est dotée de caractéristiques comme le chauffage et la climatisation géothermiques, des panneaux solaires sur la toiture et l'enveloppe de bâtiments très performants. Ce projet est également doté d'une fonction de ventilation mécanique avec récupération de la chaleur, de matériaux à faible teneur en carbone et d'options pour le transport durable comme le rangement des vélos et la proximité des transports en commun. La gestion des eaux pluviales et le paysagement vert permettent aussi d'atteindre les objectifs environnementaux de ce projet de réaménagement. Dans l'ensemble, Mosaïq témoigne de la volonté de la Société de logements communautaire d'Ottawa (SLCO) d'exercer son leadership climatique et de construire des logements abordables résilients à faible empreinte carbone.



IMMEUBLES D'HABITATION

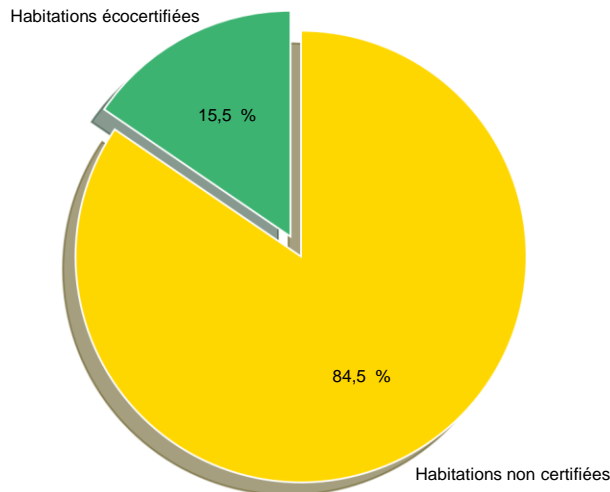


1. Secteur des immeubles d'habitation

Principales observations

- La norme **LEED domine** dans les projets de construction d'habitations à grande échelle, surtout dans les immeubles à logements multiples.
- Les **certifications Energy Star** sont largement adoptées pour les habitations, ce qui révèle une forte impulsion pour les logements économes d'énergie.
- La **présence de BOMA BEST** laisse entendre que l'on priorise la durabilité opérationnelle pour les immeubles à logements multiples.
- Les **initiatives Net Zero** sont émergentes et témoignent de l'intérêt de plus en plus grand porté à l'aménagement d'immeubles d'habitation carboneutres.
- **Dans les quatre dernières années (de 2021 à 2024), il s'est construit au total à Ottawa 36 624 logements, dont 5 668 ont été certifiés en vertu des normes reconnues dans l'écologisation des bâtiments. Autrement dit, environ 15,5 % de tous les logements neufs construits durant cette période ont été certifiés, ce qui met en lumière l'intégration modeste, mais homogène des pratiques de durabilité dans le parc de logements de la Ville.**

RATIO DES HABITATIONS ÉCOCERTIFIÉES DANS LA CONSTRUCTION DES NOUVEAUX IMMEUBLES



Les données préliminaires laissent entendre que les **certifications sont concentrées dans les secteurs urbains; dans certaines régions de banlieue, la participation est faible.**

Recommandation : Mettre sur pied un système de suivi des bâtiments écologiques d'Ottawa afin de surveiller les certifications annuelles au lieu de s'en remettre à des données rétrospectives cumulatives.



**IMMEUBLES
D'HABITATION**

1. Secteur des immeubles d'habitation

Projet à surveiller : Dream LeBreton

En cours de construction, Dream LeBreton est un complexe d'habitation du Plan directeur d'avant-projet de plaines LeBreton. Ce projet est destiné à aménager une collectivité durable de 601 logements, dont 246 logements abordables. Ce complexe, réalisé grâce à des matériaux naturels et non toxiques d'origine régionale, vise à atteindre la carboneutralité, la certification LEED Or et l'appellation One Planet Living.



Synthèse du secteur des immeubles d'habitation d'Ottawa

Les certifications écologiques des bâtiments dans le secteur des immeubles d'habitation d'Ottawa ne cessent de se multiplier, ce qui témoigne d'une volonté croissante de durabilité, d'économie d'énergie et de résilience climatique. Les certifications et les programmes de classification comme Maison passive, LEED pour les habitations, ENERGY STAR et Net Zero de la CHBA se généralisent parmi les promoteurs immobiliers, les propriétaires d'habitation et les décideurs. Si les immeubles à logements multiples viennent en tête pour le nombre de certifications en raison de leurs économies d'échelle, le nombre de maisons unifamiliales certifiées augmente lui aussi, même si le rythme de la progression est plus lent. Or, les habitations écocertifiées représentent toujours un pourcentage relativement faible de l'ensemble du parc de logements d'Ottawa et de la construction d'immeubles neufs, ce qui met en lumière la nécessité d'adopter des programmes d'incitation et des politiques plus rigoureux. Les projets portant la certification Maison passive comme Karen's Place et le 900, chemin Merivale mettent en vitrine le potentiel des bâtiments à consommation d'énergie ultra faible sur le marché des logements à la fois abordables et offerts au prix du marché. Or, les obstacles comme les coûts initiaux, les difficultés réglementaires et la nécessité de faire appel à des compétences spécialisées limitent toujours la généralisation de l'adoption de ces certifications. À l'heure où Ottawa se consacre à ses objectifs dans l'action climatique, il sera essentiel de continuer d'investir, d'offrir des programmes d'incitation et de mener des campagnes de sensibilisation pour accélérer l'adoption de l'écocertification des habitations sur tout le territoire de la Ville.



**IMMEUBLES
D'HABITATION**

1. Secteur des immeubles d'habitation

Étude de cas : Le village Greystone

Vue d'ensemble : Le village Greystone est un complexe d'aménagement d'habitations à vocation mixte, portant la certification LEED et réalisé sur les berges de la rivière Rideau; ce complexe est essentiellement conçu selon les principes de la durabilité environnementale.



**IMMEUBLES
D'HABITATION**

Grandes caractéristiques

- **Certification LEED Exploitation et entretien**, ce qui permet d'assurer la continuité dans l'amélioration des économies d'énergie
- **Systèmes de CVC et d'éclairage économes d'énergie** pour abaisser la consommation de l'énergie
- **Matériaux de construction durables** pour réduire l'empreinte carbone des bâtiments
- **Certification LEED pour l'aménagement des quartiers**, afin d'assurer la durabilité de la planification et de la conception
- **Habitations économes d'énergie** dotées d'une isolation très performante et de systèmes d'énergie renouvelable
- **Initiatives de conservation de l'eau**, dont la gestion des eaux pluviales et les revêtements de sol perméables
- **Certification de base BOMA BEST**, pour veiller à améliorer l'économie de l'énergie et la durabilité
- **Systèmes de CVC économiques** optimisant la consommation de l'énergie dans les locaux industriels
- **Systèmes de gestion des déchets et de l'eau** pour minorer l'empreinte environnementale

1. Secteur des immeubles d'habitation

Étude de cas : Le village Greystone (suite)

- **Établissements industriels portant la certification LEED** et intégrant des systèmes d'énergie très performants
- **Techniques innovantes pour la conservation de l'eau**, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales
- **Optimisation de l'enveloppe des bâtiments** pour rehausser le rendement thermique et réduire la demande en énergie
- Carboneutralité pour toutes les habitations
- Modèles de conception de bâtiments économes d'énergie, dont les habitations portant la certification LEED
- Intégration de stratégies relatives à l'énergie renouvelable et à la conservation de l'eau

Pertinence : Ce village se veut un modèle pour l'aménagement urbain durable, en intégrant des habitations, des commerces et des espaces verts dans une structure-cadre portant la certification LEED.



**IMMEUBLES
D'HABITATION**



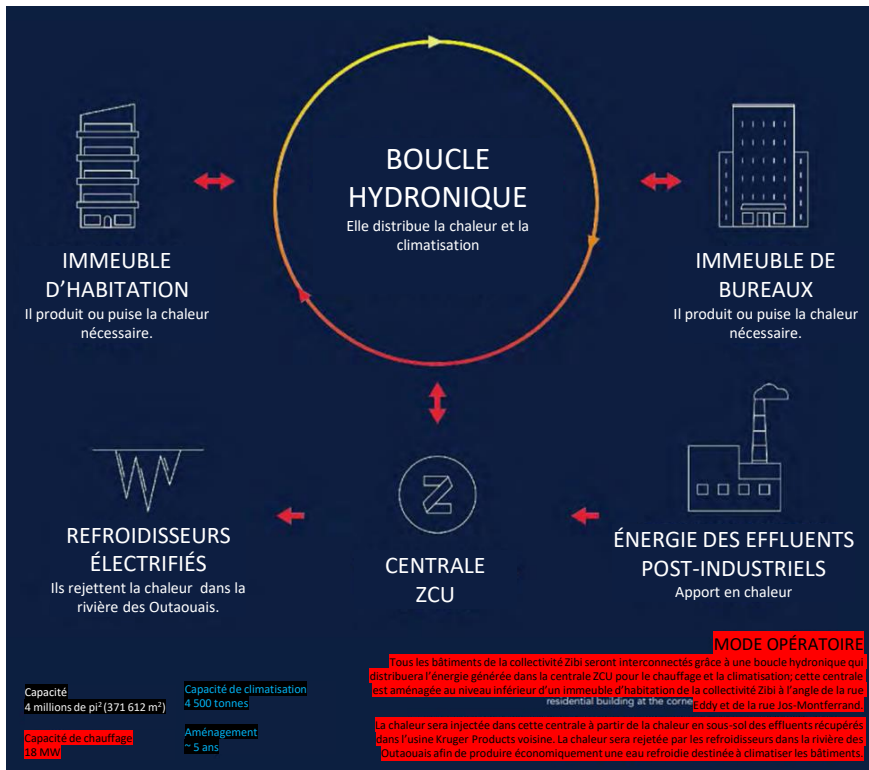
1. Secteur des immeubles d'habitation

ZIBI

Zibi respecte les 10 principes de la structure-cadre d'envergure mondiale One Planet Living, qu'il s'agisse d'éliminer les sources d'énergie émettrices de gaz à effet de serre ou de promouvoir l'équité sociale. L'objectif consiste à aménager la communauté la plus durable et la seule à avoir reçu l'appellation One Planet Living au Canada. Zibi sera dotée du premier système énergétique de quartier (ZCU) de la région, en s'en remettant à l'énergie post-industrielle perdue pour le chauffage et à la rivière des Outaouais pour la climatisation.

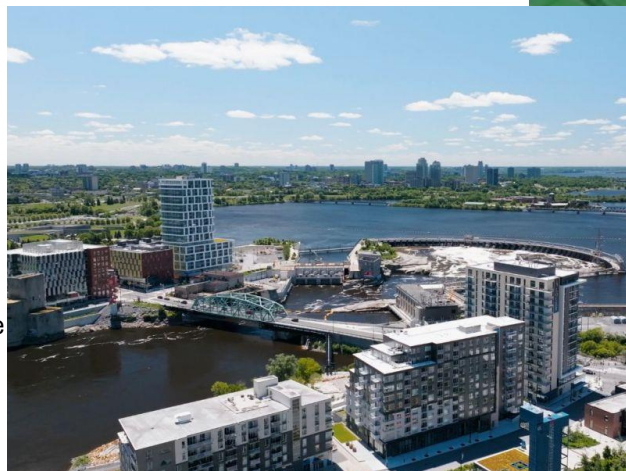


IMMEUBLES D'HABITATION



Source : ZIBI/Dream.

La centrale de services publics de la collectivité Zibi est un système énergétique de quartier mis au point par les planificateurs de cette collectivité afin d'assurer le chauffage et la climatisation carboneutres des habitations de tous les locataires et résidents de la collectivité de Zibi, qui s'étend sur un domaine riverain de 13 ha. <https://zibi.ca/fr/>





IMMEUBLES DE BUREAUX

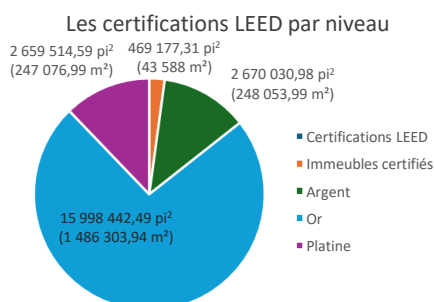
2. Secteur des immeubles de bureaux

Les certifications écologiques en chiffres

Le secteur des immeubles de bureaux représente une part importante du parc de bâtiments écologiques d'Ottawa : ce secteur regroupe **170 immeubles certifiés** sur une superficie de **45 279 646 pi²** (4 206 617 m²).

Certifications LEED

- **Exploitation et entretien LEED** : 40 immeubles sur une superficie de **14 198 986 pi²** (1 319 129 m²)
- **Normes des bâtiments à carbone zéro (BCZ)** : 4 immeubles sur une superficie de **2 886 3424 pi²** (268 150 m²)
- **LEED Canada pour la construction d'immeubles neufs et les travaux majeurs de rénovation** : 18 immeubles sur une superficie de **4 148 077 pi²** (385 369 m²)
- **LEED Canada pour l'aménagement du noyau et de l'enveloppe** : 12 immeubles sur une superficie de **3 450 102 pi²** (320 525 m²)
- **Total des certifications LEED** : 74 immeubles sur une superficie de **24 683 507 pi²** (2 293 173 m²)



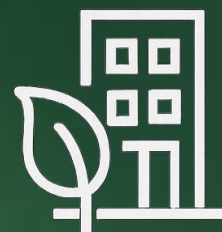
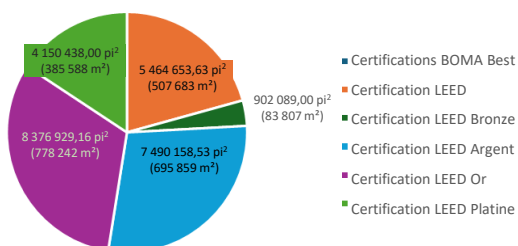
Autres certifications

- **BOMA BEST** : 112 immeubles sur une superficie de **26 384 268 pi²** (2 451 179 m²)
- **Immeubles carboneutres One Planet Living (ZIBA)** : 4 immeubles sur une superficie de **430 009 pi²** (39 949 m²)

Total du parc des immeubles de bureaux écocertifiés : 170 immeubles sur une superficie de 45 279 646 pi² (4 206 617 m²)

Vingt immeubles de bureaux portent plusieurs certifications; ils s'étendent sur une superficie égale à 6 218 138 pi² (577 684 m²) de l'ensemble du parc des immeubles de bureaux écologiques.

Les certifications BOMA BEST par niveau



IMMEUBLES DE
BUREAUX

2. Secteur des immeubles de bureaux



IMMEUBLES DE BUREAUX

Principales observations

- **Opérationnellement, BOMA BEST** est toujours la certification dominante dans le secteur des immeubles de bureaux : elle représente essentiellement la moitié de toute la superficie certifiée en pieds carrés et en mètres carrés.
- La certification **LEED Exploitation et entretien** est massivement utilisée pour les immeubles de bureaux existants; cette certification porte essentiellement sur l'amélioration de l'économie de l'énergie.
- Les **initiatives carboneutres** voient le jour, ce qui laisse entendre qu'une réduction massive de l'empreinte carbone suscite de plus en plus d'intérêt.
- Les **certifications carboneutres One Planet Living (ZIBA)** correspondent à un créneau; toutefois, les modèles globaux de durabilité suscitent de plus en plus d'intérêt.
- **Pression concurrentielle exercée sur les immeubles de bureaux non certifiés**
 - Puisque **près des deux tiers de la superficie des immeubles de bureaux sont aujourd'hui écocertifiés**, les locataires s'attendent de plus en plus à ce que la durabilité soit la norme.
 - **Les immeubles non certifiés (dont la superficie est de l'ordre de 29 000 000 pi², soit 2 694 188 m²) risquent plus d'être inoccupés et de se dévaloriser.**
 - Les gouvernements, les institutions et les entreprises locataires **priorisent les immeubles conformes aux normes ESG**, ce qui fait de la durabilité un facteur essentiel dans la location.
 - Les **locateurs des immeubles non certifiés doivent envisager de faire des travaux de rénovation écologique** pour rester concurrentiels.
- **L'avenir d'Ottawa : Le marché des immeubles de bureaux carbone zéro et net zéro**
 - Le **Programme des normes de bâtiment à carbone zéro** se situe aux premières étapes de l'adoption; ce programme est toutefois appelé à se développer considérablement.
 - Les **stratégies ESG des entreprises** et les politiques des gouvernements viendront probablement accélérer la demande exprimée pour les immeubles de bureaux carboneutres (net zéro).
 - Les investisseurs et les promoteurs immobiliers qui priorisent les **immeubles à carbone zéro** seront bien positionnés pour la croissance éventuelle du marché.
 - Les **immeubles non certifiés (37,4 % du marché) risquent de tomber en désuétude**, à moins d'être modernisés pour en assurer la durabilité.

2. Secteur des immeubles de bureaux

Dans l'évaluation du marché des immeubles de bureaux d'Ottawa, on constate que la superficie totale de ces immeubles est de l'ordre de **80 522 341 pi²** (7 480 770 m²), dont 64 % se situent à un certain niveau de certification écologique. Ce fort pourcentage s'explique essentiellement par la volonté de durabiliser les grands immeubles, surtout dans le **quartier central des affaires**.

Déterminer le nombre exact d'immeubles de bureaux à Ottawa peut relever du défi en raison des différentes définitions et méthodes de collecte des données. Or, les données disponibles apportent un précieux éclairage sur le parc des immeubles de bureaux de cette ville. Selon **CoStar**, **Ottawa compte plus de 1 400 immeubles de bureaux** de toutes tailles. Pour la plupart des maisons de courtage, le marché des immeubles de bureaux concurrentiels (du secteur privé) **réunit approximativement, pour l'ensemble du marché, 600 immeubles, dont 170 sont écocertifiés**.

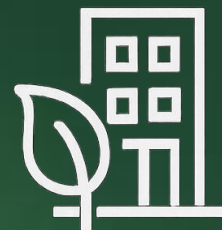
Malgré ces réalisations, il y a toujours beaucoup de travail à accomplir, surtout dans l'amélioration de la durabilité des immeubles de bureaux de moindre superficie.



IMMEUBLES DE BUREAUX

Exploitation et entretien LEED		
	Nombre de bâtiments	Superficie en pi ² (m ²)
Certifiés	1	187 992 (17 465)
Argent	10	2 308 213 (214 440)
Or	22	9 379 693 (871 402)
Platine	7	2 323 089 (215 822)
Total	40	14 198 986 (1 319 129)
Immeubles à carbone zéro		
Certifiés	4	2 886 342 (268 150)
Total	4	2 886 342 (268 150)
LEED Canada pour le noyau et l'enveloppe		
	Nombre de bâtiments	Superficie en pi ² (m ²)
Certifiés	1	46 156 (4 288)
Argent	3	307 245 (28 544)
Or	7	2 760 276 (256 438)
Platine	1	336 426 (31 255)
Total	12	3 450 102 (320 525)
LEED Canada pour la construction d'immeubles neufs et les travaux majeurs de rénovation		
	Nombre de bâtiments	Superficie en pi ² (m ²)
Certifiés	2	235 030 (21 835)
Argent	3	54 573 (5 070)
Or	13	3 858 474 (358 464)
Platine	0	
Total	18	4 148 077 (385 369)
Total global	74	24 683 507 (2 293 173)

2. Secteur des immeubles de bureaux



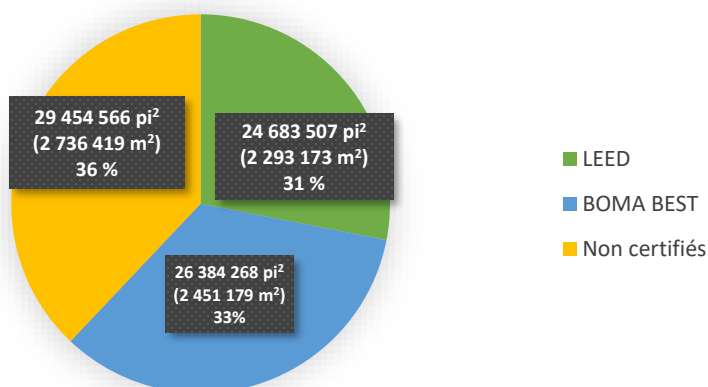
IMMEUBLES DE BUREAUX

BOMA BEST		
	Nombre de bâtiments	Superficie en pi ² (m ²)
Niveau de base	24	5 464 654 (507 683)
Bronze	8	902 089 (83 807)
Argent	41	7 490 159 (695 859)
Or	25	8 376 929 (778 242)
Platine	9	4 150 438 (385 588)
Total	112	26 384 268 (2 451 179)

Synthèse du secteur des immeubles de bureaux d'Ottawa

Le nombre de **certifications écologiques** augmente peu à peu dans le secteur des immeubles de bureaux d'Ottawa, porté par les objectifs de durabilité des entreprises, la demande des locataires et les politiques des gouvernements. Les certifications **LEED, BOMA BEST et WELL**, entre autres, sont les plus répandues; la certification LEED est la norme dominante dans les projets d'aménagement d'immeubles de bureaux neufs et dans les grands projets de rénovation. Si les grands immeubles institutionnels et gouvernementaux sont les meneurs dans l'adoption des certifications, on ne peut en dire autant des immeubles de bureaux du secteur privé, pour lesquels l'adoption des certifications est plus limitée, surtout dans le parc des immeubles anciens, dans lesquels les travaux de réaménagement sont parfois coûteux et complexes. À l'heure actuelle, **64 % de la superficie totale des immeubles de bureaux commerciaux est certifiée**, ce qui démontre la forte pénétration du marché. Or, puisqu'il y a à peine **170 immeubles certifiés**, le nombre total de propriétés certifiées représente toujours un faible pourcentage de l'ensemble du parc des immeubles de bureaux, ce qui veut dire que la marge de manœuvre est considérable dans la généralisation de l'adoption. À l'heure actuelle, on mise de plus en plus sur les économies d'énergie, les aménagements consacrés au bien-être et les engagements de carboneutralité, ce qui devrait continuer de faire progresser les certifications, d'autant plus que les exigences réglementaires et les incitatifs financiers évoluent. Il sera essentiel de durcir les politiques-cadres et d'offrir une aide ciblée dans les projets de réaménagement afin d'accélérer la transition avec l'écologisation des immeubles de bureaux à Ottawa.

Le marché des immeubles de bureaux



2. Secteur des immeubles de bureaux

Étude de cas : Le 275, rue Slater

Vue d'ensemble : Le 275, rue Slater est un immeuble de bureaux de 20 étages dans le quartier central des affaires d'Ottawa. Le propriétaire a démontré une ferme volonté de durabilité en menant à bien plusieurs initiatives. Il s'agit du premier immeuble d'Ottawa à mériter la certification LEED Exploitation et entretien (EE); à l'origine, il a décroché la certification Argent, qui est aujourd'hui rehaussée au niveau Platine.

Grandes caractéristiques

- **Certification LEED Platine :** En juin 2021, cet immeuble s'est vu attribuer la certification LEED® Platine v4.1 Exploitation et l'entretien; il s'agit de la plus grande distinction dans le système de notation LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Cette certification témoigne des améliorations considérables apportées dans le rendement environnemental des immeubles.
- **Réduction de la consommation de l'énergie et de l'eau :** Depuis sa précédente certification LEED Or en 2017, le 275, rue Slater a réduit de 7 % sa consommation d'énergie et de 16 % sa consommation d'eau. Cet immeuble a pu y arriver grâce à différents travaux de modernisation et d'amélioration des opérations.
- **Certifications ENERGY STAR :** Cet immeuble a toujours réussi, chaque année depuis 2020, à mériter les certifications ENERGY STAR; il a récemment obtenu la note de 77, ce qui le place dans la première tranche de 25 % des immeubles comparables dans tout le Canada.



IMMEUBLES DE
BUREAUX

2. Secteur des immeubles de bureaux

Étude de cas : Le 275, rue Slater

Grandes caractéristiques

- **Améliorations de la durabilité** : Plusieurs améliorations ont été apportées à cette propriété pour en améliorer la durabilité, à savoir :
 - On a installé des appareils d'éclairage à DEL dans tout l'immeuble et dans le garage.
 - On a posé des réchauffeurs de rideau d'air et de nouveaux ventilateurs pour améliorer l'aération.
 - On a modernisé les registres et les persiennes de chauffage, de ventilation et de climatisation.
 - On a installé des variateurs de vitesse sur les pompes à eau froide domestique.
 - On a remplacé les humidificateurs et installé des toilettes à faible consommation d'eau et des robinets à fermeture automatique.
 - On a aménagé en 2023 six bornes de recharge supplémentaires pour les véhicules électriques.

Ces initiatives mettent en lumière la volonté de durabilité environnementale et d'efficacité opérationnelle des propriétaires du 275, rue Slater.

Pertinence : Construit en 1968, le 275, rue Slater est l'un des premiers exemples du succès de la mise en œuvre de la certification LEED EE et d'autres initiatives d'amélioration de la durabilité au fil du temps dans les immeubles de bureaux existants.



IMMEUBLES DE
BUREAUX



2. Secteur des immeubles de bureaux

Étude de cas : Le 100, rue Murray

Vue d'ensemble : Implanté dans le marché By d'Ottawa, le 100, rue Murray est un immeuble de bureaux commercial de la catégorie A qui s'étend sur une superficie de 60 000 pi² (5 574 m²) et qui est géré par [BentallGreenOak](#) (BGO) (anciennement Bentall Kennedy). En juin 2018, cet immeuble est devenu le premier au Canada à porter la certification de Bâtiment à carbone zéro (BCZ) – Performance du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCA).

Grandes caractéristiques

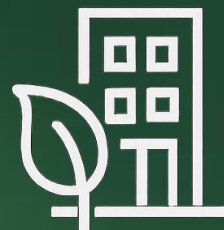
- **Certification de Bâtiment à carbone zéro – Performance :** Cette certification, que l'immeuble porte depuis 2018, lui a été attribuée en raison d'un bilan net de zéro dans la neutralité carbone sur une durée opérationnelle de 12 mois.
- **Certification LEED Or :** Cette certification, délivrée en 2016 dans le cadre du système de notation LEED Exploitation et entretien (EE) pour les immeubles existants, met en lumière la volonté de durabilité et d'efficacité opérationnelle du propriétaire de l'immeuble.
- **Indicateurs de l'efficacité énergétique :** Cet immeuble est doté d'un système d'imotique perfectionné, d'un éclairage économe d'énergie, ainsi que de systèmes de régulation.
- L'électricité du réseau peu polluant de l'Ontario représente 95 % de la consommation d'énergie de l'immeuble, ce qui explique son statut de carboneutralité.

Pertinence : Le 100, rue Murray sert d'exemple à suivre dans le choix des moyens grâce auxquels les immeubles de bureaux existants peuvent mériter la certification LEED Or et la certification Carbone zéro à la fois. Son succès montre qu'il est possible de transformer des immeubles très performants pour respecter des normes de durabilité rigoureuses, ce qui cadre avec les objectifs de l'action climatique d'Ottawa.

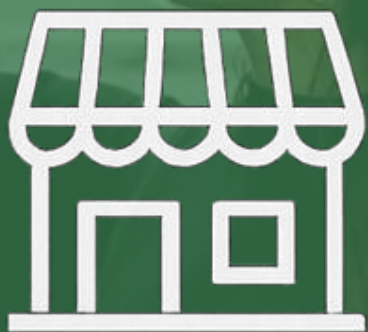


Le 100, rue Murray est le premier immeuble à porter la certification de Carboneutralité-Performance du Canada et le premier bâtiment carboneutre d'Ottawa.
Ottawa (Ontario)

En juin 2018, le 100, rue Murray, immeuble géré et exploité dans le marché By du centre d'Ottawa par BentallGreenOak, a mérité la première certification de Bâtiment à carbone zéro (BCZ) – Performance du pays. Cet immeuble de bureaux commercial de catégorie A, qui s'étend sur une superficie de 60 000 pi² (5 574 m²), a en outre pu compter sur les résultats confirmés de sa performance énergétique et sur sa certification LEED Or en 2016 pour démontrer son bilan de gaz à effet de serre nul.



IMMEUBLES DE BUREAUX



**IMMEUBLES
DE VENTE
AU DÉTAIL**

3. Secteur des immeubles de vente au détail

Les certifications écologiques en chiffres

Ce secteur regroupe des immeubles écocertifiés dont la superficie totale s'inscrit à **11 667 588 pi²** (1 083 954 m²) dans le cadre de différents programmes de certification.

Certifications LEED

- **LEED Canada pour le noyau et l'enveloppe : 473 472 pi² (43 987 m²)**
- **LEED C+CB : Établissements de vente au détail : 102 321 pi² (9 506 m²)**

Certifications BOMA BEST

- **Galeries marchandes abritées BOMA BEST : 6 138 036 pi² (570 242 m²)**
- **Établissements de vente au détail en plein air BOMA BEST : 4 983 759 pi² (463 006 m²)**

Superficie totale du parc des immeubles de vente au détail écocertifiés : 11 697 588 pi² (1 086 741 m²)

Il faut signaler qu'à l'heure actuelle, une superficie supplémentaire de 2 117 305 pi² (196 704 m²) d'établissements de vente au détail en plein air BOMA BEST est « en cours de vérification ». Si elle est concluante, cette vérification portera à 13 814 894 pi² (1 283 446 m²) la superficie totale des immeubles de vente au détail certifiés BOMA BEST.

Principales observations

- La **norme BOMA BEST domine** le secteur des immeubles de vente au détail, puisqu'elle s'étend à la majorité des établissements de vente au détail écocertifiés.
- La **certification LEED des immeubles de vente au détail** se généralise; toutefois, elle représente toujours une part moindre de l'ensemble du parc immobilier écocertifié.
- Les **immeubles de vente au détail en plein air** sont de plus en plus candidats aux certifications BOMA BEST, ce qui témoigne d'une évolution dans la généralisation des pratiques durables dans les centres commerciaux en plein air.

Synthèse du secteur des immeubles de vente au détail d'Ottawa

Dans le secteur des immeubles de vente au détail d'Ottawa, les certifications écologiques sont plus lentes à se généraliser par rapport au secteur des immeubles de bureaux et à celui des immeubles d'habitation. Alors que certains grands centres commerciaux et établissements de vente au détail de grande surface sont candidats aux certifications **LEED, BOMA BEST et ENERGY STAR**, l'adoption parmi les immeubles de vente au détail de moins grande superficie reste limitée en raison des obstacles que représentent les coûts, des baux de plus courte durée et de la complexité des travaux de modernisation des immeubles plus anciens. C'est pourquoi les **immeubles de vente au détail écocertifiés représentent une modeste fraction de l'ensemble du parc des établissements de vente au détail d'Ottawa**. Toutefois, la durabilité suscite de plus en plus d'intérêt, parce que les consommateurs réclament des produits offerts par des entreprises écoresponsables, de même qu'en raison des engagements des entreprises dans la carboneutralité et des mutations réglementaires.

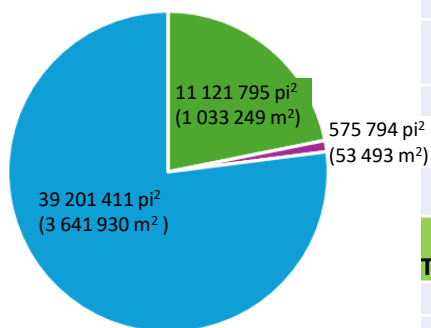


**IMMEUBLES
DE VENTE AU
DÉTAIL**

3. Secteur des immeubles de vente au détail

Les galeries marchandes et les grandes chaînes d'établissements de vente au détail mènent les efforts de durabilité, en faisant appel à des travaux de modernisation économes d'énergie, en améliorant la gestion des déchets et en écologisant les pratiques de location à bail. À terme, l'extension des programmes de certification et l'offre de programmes d'incitation ciblés à l'intention des petits commerces de vente au détail et des détaillants indépendants seront essentielles pour généraliser l'adoption des normes d'écologisation des bâtiments dans tout le secteur des immeubles de vente au détail d'Ottawa.

CERTIFICATIONS DES IMMEUBLES DE VENTE AU DÉTAIL



- BOMA BEST
- LEED
- Immeubles non certifiés

LEED	Niveau de certification	Superficie en pi² (m²)
LEED Canada pour le noyau et l'enveloppe des bâtiments		
	Immeubles certifiés	354 014 (32 889)
	Argent	119 458 (11 098)
Total		473 472 (43 987)
LEED C+CB : Établissements de vente au détail		
	Immeubles certifiés	102 322 (9 506)
Total		102 322 (9 506)
BOMA BEST		
Établissements abrités	Niveau de base	82 436 (7 659)
	Immeubles certifiés	-
	Bronze	504 547 (46 874)
	Argent	2 361 814 (219 420)
	Or	2 086 735 (193 864)
	Platine	1 102 504 (102 426)
Total		6 138 036 (570 242)
Immeubles en plein air	Norme de base	1 240 226 (115 221)
	Immeubles certifiés	-
	Bronze	1 383 159 (128 500)
	Argent	1 756 896 (163 221)
	Or	603 478 (56 065)
	Platine	-
Total		4 983 759 (463 006)
Total du parc des immeubles écocertifiés		11 697 588 (1 086 741)



IMMEUBLES DE VENTE AU DÉTAIL

3. Secteur des immeubles de vente au détail

Étude de cas : Centre Rideau CF

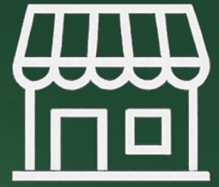
Vue d'ensemble : Le Centre Rideau CF est la plus vaste galerie marchande d'Ottawa. Il réunit plus de 180 magasins et s'étend sur une superficie de vente au détail de l'ordre de **un million de pieds carrés (92 903 m²)**. Situé dans le centre-ville d'Ottawa, il s'agit de l'un des centres commerciaux les plus achalandés de la région, puisqu'il attire chaque année des millions de visiteurs. Cette galerie marchande met à l'honneur des commerces de vente au détail de produits haut de gamme, des grands magasins, une grande aire de restauration et donne directement accès au réseau de transports en commun de la Ville, dont la station Rideau de l'O-Train.

Certification Or BOMA BEST : Le Centre a mérité la certification Or durable de BOMA BEST en vertu de la norme BOMA BEST 4.0. Il s'agit du seul centre commercial abrité de Cadillac Fairview à avoir droit à cette distinction.

Grandes caractéristiques

- **Programme complet de gestion de l'énergie et des déchets**
- **Initiatives de conservation de l'eau** pour réduire l'ensemble de la consommation
- Stratégies de construction et de rénovation durables
- **Salle à manger écobienveillante :** Dans le cadre d'un projet de réaménagement de 360 millions de dollars, le Centre a aménagé une salle à manger de 35 000 pi² (3 252 m²) réunissant 16 établissements de restauration de prestige. Cette salle à manger fait appel à de la vaisselle et de la verrerie réutilisables ainsi qu'à des couverts en métal, ce qui réduit considérablement les déchets produits par les conditionnements traditionnels de l'alimentation rapide.
- **Partenariat écologique :** En 2016, l'établissement de vente au détail de vêtements de mode Simons a ouvert un magasin dans le Centre Rideau et a noué un partenariat avec Bullfrog Power pour remplacer sa consommation d'électricité par de l'énergie non polluante propre à 100 %. Cette collaboration met en exergue la volonté du Centre Rideau d'aider les locataires dans leurs efforts de durabilité.

Pertinence : Le Centre Rideau montre qu'il est possible d'intégrer des initiatives d'écologisation dans les **immeubles de vente au détail** d'envergure tout en continuant d'assurer les opérations commerciales.



IMMEUBLES DE VENTE AU DÉTAIL





IMMEUBLES INDUSTRIELS

4. Secteur des immeubles industriels

Les certifications écologiques en chiffres

Le secteur des immeubles industriels regroupe, sur une superficie totale de 2 852 303 pi² (264 988 m²) des immeubles écocertifiés dans le cadre de différents programmes de certification, ce qui représente une part relativement modeste dans la superficie totale de 45 209 000 pi² (4 200 054 m²) d'immeubles industriels à Ottawa. Toutes les certifications se situent généralement aux niveaux inférieurs de la norme LEED (certification Deux et Argent deux), et la majorité des immeubles (36) se situent au niveau de base de la norme BOMA BEST : seulement quatre immeubles portent la certification Argent.

Certifications LEED

- Certification LEED Canada pour la construction d'immeubles neufs et les rénovations majeures : 4 immeubles sur une superficie de **70 815 pi²** (6 579 m²)

Certifications BOMA BEST

- Immeubles industriels BOMA BEST : 49 immeubles sur une superficie de **2 781 488 pi²** (258 409 m²)

Superficie totale du parc des immeubles industriels écocertifiés : **2 852 303 pi²** (264 988 m²)

Principales observations

- BOMA BEST est la principale certification dans le secteur des immeubles industriels : elle porte sur la grande majorité des immeubles certifiés.
- Le nombre d'immeubles industriels portant la certification LEED reste limité; elle est toutefois appelée à augmenter.
- **Puisque seulement 6,3 % environ des immeubles industriels sont certifiés**, les perspectives d'expansion des initiatives d'écologisation des bâtiments dans ce secteur sont considérables.

Synthèse du secteur des immeubles industriels d'Ottawa

Le secteur des immeubles industriels d'Ottawa connaît une forte demande, portée par l'encours des travaux de construction de cette gamme de produits et par le besoin grandissant d'établissements modernes et efficaces. Or, les initiatives de durabilité et les certifications écologiques restent limitées dans ce secteur par rapport à ceux des immeubles commerciaux et des immeubles d'habitation. Si certains établissements industriels intègrent un plan d'étude économe d'énergie, la conservation de l'eau et la gestion évoluée des déchets, l'adoption des normes d'écologisation des bâtiments comme LEED ou BOMA BEST n'est toujours pas généralisée. À l'heure où l'industrie continue de se développer, la Ville a l'occasion de rehausser la durabilité en améliorant le rendement des bâtiments, en adoptant des stratégies de réduction des émissions de carbone et en intégrant des sources d'énergie renouvelable. Il sera crucial d'encourager les programmes de certification et les travaux de rénovation écologique pour que ce secteur s'inscrive dans l'ensemble de l'action climatique d'Ottawa.



**IMMEUBLES
INDUSTRIELS**

4. Secteur des immeubles industriels

Étude de cas : 1050 et 1051, chemin Baxter (établissement de l'industrie légère)

Vue d'ensemble : Les adresses du 1050 et du 1051, chemin Baxter constituent un établissement de l'industrie légère portant la certification BOMA BEST, ce qui confirme sa durabilité dans l'efficacité opérationnelle et dans la conservation de l'énergie.

Grandes caractéristiques

- Systèmes de CVC économes d'énergie, ce qui réduit les frais d'exploitation.
- Gestion des eaux pluviales pour enrayer l'impact environnemental.
- Technologie des bâtiments intelligents pour rehausser l'efficacité.

Pertinence : Cet immeuble montre que les établissements industriels d'Ottawa peuvent devenir durables grâce à la certification BOMA BEST, en optimisant l'efficacité énergétique et la gestion des déchets.

Bien qu'il n'existe pas encore d'études de cas portant expressément sur les immeubles industriels à Ottawa, ces exemples et initiatives démontrent que la Ville entend appliquer des pratiques de bâtiments durables dans différents secteurs.



Centre Rogers Ottawa

En sachant que le Centre Rogers Ottawa sort du périmètre de ce rapport, j'ai effectivement cru qu'il valait la peine d'attirer l'attention sur cet immeuble.

Le Centre Rogers Ottawa, qui s'appelait auparavant le Centre des congrès d'Ottawa, puis le Centre Shaw, a mérité la certification LEED Or en janvier 2013. Cet immeuble est doté de caractéristiques écobienveillantes comme la récolte des eaux de pluie, la réutilisation des matières recyclées et une conception économe d'énergie.



**IMMEUBLES
INDUSTRIELS**

Conclusion

RAPPORT SUR LES CERTIFICATIONS DES BÂTIMENTS ÉCOLOGIQUES



IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS



IMMEUBLES
DE BUREAUX



IMMEUBLES
INDUSTRIELS



IMMEUBLES
DE VENTE AU
DÉTAIL



JMcNEIL
commercial inc.

5. Conclusion

Ottawa a accompli d'énormes progrès dans la promotion des certifications des immeubles écologiques dans l'ensemble des secteurs des immeubles d'habitation, des immeubles de bureaux, des immeubles de vente au détail et des immeubles industriels, ce qui cadre avec son Plan directeur sur les changements climatiques et avec ses cibles de carboneutralité. Si le secteur des immeubles de bureaux mène les efforts de certification, talonné par les immeubles de vente au détail et les immeubles d'habitation, le secteur des immeubles industriels est à la traîne dans l'adoption des normes de durabilité. Malgré la demande croissante exprimée pour les établissements industriels, une part d'à peine 6,3 % des bâtiments de ce secteur est certifiée, ce qui offre l'occasion d'accroître les investissements consacrés à l'efficacité énergétique, à l'énergie renouvelable et aux pratiques de construction durables.

Les principales recommandations destinées à favoriser l'adoption des écocertifications consistent à étendre les programmes d'incitation, à renforcer les politiques-cadres et à mieux sensibiliser les promoteurs et les propriétaires. Il sera essentiel d'encourager les promoteurs et les propriétaires à mieux participer au programme LEED, BOMA BEST et Net Zero pour permettre à Ottawa de s'acquitter de ses obligations climatiques à long terme. À l'heure où la Ville continue de se développer, il faudra absolument prioriser le développement durable pour réduire les émissions de carbone, améliorer la résilience et promouvoir un environnement bâti plus écologique et plus économe d'énergie.

Obstacles et solutions dans la certification des immeubles écologiques à Ottawa

Si Ottawa a accompli des progrès considérables dans la certification des immeubles écologiques, plusieurs obstacles continuent d'entraver la généralisation de l'adoption des normes, surtout dans le secteur des immeubles industriels, dans le secteur des petits immeubles de bureaux et dans le secteur des immeubles d'habitation de la banlieue. Il est crucial de surmonter ces obstacles pour atteindre les objectifs climatiques de la Ville et pour assurer la durabilité à long terme de l'environnement bâti d'Ottawa.

Principaux obstacles contre l'adoption des normes d'écocertification des immeubles

1. Obstacles de coût et contraintes financières

- Les coûts à engager d'emblée pour la certification, les rénovations et les matériaux économes d'énergie sont élevés, ce qui décourage les propriétaires, surtout dans les immeubles plus anciens.
- Souvent, les petits propriétaires et promoteurs n'ont pas accès au capital et ne connaissent pas suffisamment bien les travaux de modernisation écologiques.
- Le rendement du capital investi (RCI) s'étend sur une longue durée, alors que les dépenses initiales doivent être engagées immédiatement, ce qui rend ces opérations moins attrayantes pour les investisseurs.

2. Absence de normes d'écologisation obligatoires pour les immeubles existants

- Les nouveaux projets d'aménagement prévoient souvent dès le départ la durabilité des immeubles; or, il n'y a pas d'exigences obligatoires de certification pour les immeubles existants.
- Parce qu'il n'y a pas de repère imposé par les gouvernements, de nombreux propriétaires jettent leur dévolu sur la conformité minimale plutôt que sur l'écocertification intégrale.



IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS



IMMEUBLES
DE BUREAUX



IMMEUBLES
DE VENTE AU
DÉTAIL



IMMEUBLES
INDUSTRIELS

5. Conclusion

3. Sensibilisation du marché et complexité perçue

- Certains propriétaires et promoteurs d'immeubles ne connaissent pas les avantages financiers des immeubles économes d'énergie (comme la baisse des frais d'exploitation et la hausse de la demande des locataires).
- Le processus de certification peut paraître complexe et bureaucratique, ce qui décourage la participation.
- Les petits propriétaires d'immeubles n'ont pas en interne la compétence pour manœuvrer dans les certifications de la durabilité comme les normes LEED et BOMA BEST.

4. Discordance entre les locataires et les locateurs (le problème du « fractionnement des incitatifs »)

- Dans les immeubles loués à bail, les propriétaires supportent le coût des travaux de rénovation écologiques, alors que les locataires profitent des réductions dans leurs factures d'énergie. Cette discordance décourage les propriétaires qui pourraient investir dans les économies d'énergie puisqu'il n'y a pas de programme d'incitation adapté à leur situation.

5. Participation limitée du secteur des immeubles industriels

- Ce secteur est nettement à la traîne dans la certification, puisque seuls 6,3 % du total des immeubles industriels sont certifiés.
- Les établissements industriels priorisent l'efficacité opérationnelle plutôt que la durabilité, et de nombreuses certifications sont davantage consacrées aux immeubles de bureaux et aux immeubles de vente au détail.
- Les programmes d'incitation des gouvernements ou les obligations dont font état les politiques ciblant les immeubles industriels écologiques sont limités.

Solutions pour accélérer l'adoption de l'écocertification

1. Étendre les incitatifs financiers et l'aide au financement

- ✓ **Crédits d'impôt et rabais** pour les travaux de rénovation économes d'énergie et les écocertifications
- ✓ **Subventions sur les bâtiments verts** destinées aux **petits propriétaires d'immeubles et aux petits établissements industriels**
- ✓ Établissement d'un **programme de financement à taux d'intérêt faible** permettant aux propriétaires d'immeubles de financer les travaux de rénovation écologique

2. Durcir les politiques-cadres et les règlements d'application des lois

- ✓ Mettre en œuvre des **codes du bâtiment progressifs** obligeant les immeubles existants à respecter les normes de l'efficacité énergétique.
- ✓ Adopter des **exigences écologiques** pour les travaux de rénovation majeurs dans les immeubles.
- ✓ Obliger à **publier la performance énergétique** afin d'accroître la pression exercée sur le marché pour la certification.



IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS



IMMEUBLES
DE BUREAUX



IMMEUBLES
DE VENTE AU
DÉTAIL



IMMEUBLES
INDUSTRIELS

5. Conclusion

3. Mieux sensibiliser le marché et lui offrir de meilleurs programmes d'aide technique

- ✓ Lancer un programme d'information sur l'écologisation des immeubles à l'intention des propriétaires et des promoteurs immobiliers.
- ✓ Offrir des services consultatifs individualisés pour aider les entreprises à manœuvrer dans le processus de certification.
- ✓ Créer une base de données publiquement accessible sur les immeubles écocertifiés à Ottawa pour mettre en lumière les succès remportés et pour encourager la participation.

4. Corriger le problème du fractionnement des incitatifs.

- ✓ Promouvoir les baux écologiques dans lesquels les propriétaires et les locataires se répartissent les économies de coût apportées par les travaux de rénovation économes d'énergie.
- ✓ Offrir des incitatifs pour promouvoir la collaboration entre les locataires et les locateurs, par exemple des subventions pour les investissements communs dans la durabilité.

5. Adopter des stratégies ciblées pour le secteur des immeubles industriels.

- ✓ Mettre au point un programme pilote d'immeubles industriels écologiques en offrant des incitatifs sur mesure.
- ✓ Collaborer avec les promoteurs d'immeubles industriels pour se pencher sur des solutions de conception durable adaptées aux entrepôts et aux établissements de production.
- ✓ Promouvoir les matériaux de construction peu polluants et les solutions de CVC économes d'énergie pour les immeubles industriels.

Conclusion : La voie à suivre

Si Ottawa a accompli d'énormes progrès dans l'écocertification des immeubles, il faut surmonter ces obstacles pour généraliser l'adoption des normes d'écocertification. En étendant l'aide financière, en durcissant les politiques, en sensibilisant mieux l'opinion et en adaptant les stratégies aux secteurs mal servis, la Ville peut accélérer la transition dans l'aménagement d'un environnement bâti plus durable. Grâce à une approche proactive, la Ville pourra non seulement atteindre ses cibles climatiques, mais aussi s'assurer de rester un meneur dans l'écologisation de l'aménagement urbain.



IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS



IMMEUBLES
DE BUREAUX



IMMEUBLES
DE VENTE AU
DÉTAIL



IMMEUBLES
INDUSTRIELS



J.J. McNEIL
commercial inc.
REAL ESTATE BROKERAGE

James McNeil
613-668-7738
james@jjmcneil.ca