



Le jeudi 29 septembre 2022

Ressources naturelles Canada
580, rue Booth
Ottawa (Ontario) K1A 0E4

Objet : Consultation sur la Stratégie canadienne pour les bâtiments verts

Nous vous écrivons pour vous faire part de nos commentaires sur la Stratégie canadienne pour les bâtiments verts. Nous le faisons au nom de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et de ses membres, ses quelques 155 000 courtiers et agents immobiliers répartis dans chaque collectivité à l'échelle du pays.

Les courtiers et agents immobiliers préconisent depuis plusieurs années l'augmentation considérable de l'offre de logements offerte aux Canadiens, et ce, dans tout le continuum du logement. Ils croient que le logement n'est pas seulement un actif à long terme qui fournit un environnement de vie sûr, durable et de qualité aux familles, mais qu'il contribue également à améliorer leur bien-être social, psychologique et culturel. Il aide à créer des collectivités.

Comme le gouvernement l'a reconnu dans le budget de 2022, un éventail d'initiatives est nécessaire pour que les Canadiens puissent avoir un chez-soi abordable où s'épanouir. Qu'il s'agisse de soutien pour les sans-abri, de logements locatifs abordables ou de logements du marché, les Canadiens ont besoin de plus.

Les efforts de défense des intérêts de l'ACI se sont concentrés sur des initiatives qui tiennent compte de l'étendue de la crise du logement, plus précisément en tirant profit du pouvoir de rassemblement du gouvernement fédéral à l'échelle nationale par le biais d'une table ronde nationale sur le logement, et de l'utilisation des fonds fédéraux d'infrastructure pour favoriser l'accroissement de l'offre de logements. Selon nous, ces initiatives permettraient de réaliser des progrès importants pour les Canadiens.

Cependant, nous comprenons également qu'en plus de la crise du logement, le Canada (comme le reste du monde) est également confronté à une crise climatique. Dans le secteur du logement, il est nécessaire de réduire l'empreinte carbone des habitations résidentielles pour aider le Canada à atteindre ses objectifs en matière d'émissions environnementales pour 2030 et 2050. Par conséquent, compte tenu des deux crises en cours, le gouvernement doit concevoir des politiques et des règlements qui contribuent à améliorer l'efficacité énergétique et à lutter contre les changements climatiques, tout en veillant à ce que davantage de logements abordables soient créés pour répondre aux besoins de tous les Canadiens.



L'ACI continue de soutenir les efforts du gouvernement pour lutter contre les changements climatiques. En 2016, l'ACI a collaboré avec Ressources naturelles Canada pour élaborer la publication d'information *L'efficacité énergétique : Guide du propriétaire* visant à fournir aux acheteurs et aux propriétaires-vendeurs de l'information utile sur les améliorations écoénergétiques qu'ils peuvent apporter à leur habitation. Depuis 2021, l'ACI soutient la Subvention canadienne pour des maisons plus vertes et le programme de rénovations écoénergétiques majeures du gouvernement, et elle croit que ces mesures de soutien sont des outils puissants pour aider les propriétaires à améliorer la résilience climatique de leur habitation. À l'heure actuelle, l'ACI élabore une désignation « verte » pour les courtiers et agents immobiliers, ce qui leur permettra de mieux aider leurs clients à apporter des améliorations à leur habitation afin de la rendre plus résistante aux changements climatiques et plus efficace sur le plan énergétique.

L'ACI croit que le gouvernement doit évaluer l'efficacité des initiatives vertes éventuelles dans une optique holistique, afin que toute nouvelle politique ou tout nouveau programme conçu ne crée pas d'obstacles à l'offre de logements et atteigne les résultats escomptés en matière de climat et d'efficacité énergétique. Dans cette lettre, nous aimerions profiter de l'occasion pour mettre le gouvernement en garde contre les conséquences inattendues possibles de l'obligation de l'étiquetage énergétique au moment de la vente, comme le prévoit la Stratégie canadienne pour les bâtiments verts. Ces conséquences sont les suivantes :

- Obstacle à l'offre de logements
L'étiquetage énergétique obligatoire, s'il est introduit « au moment de la vente », pourrait constituer un obstacle à l'augmentation de l'offre de logements. Toute réglementation supplémentaire appliquée au moment de l'inscription d'une propriété pourrait nuire à l'offre de logements à la revente, car il n'y a pas suffisamment de conseillers en efficacité énergétique pour mettre cette idée en pratique. Actuellement, certains propriétaires canadiens attendent jusqu'à un an pour obtenir l'évaluation ÉnerGuide nécessaire pour obtenir une étiquette (volontaire). Ce délai aura une incidence particulière sur les propriétaires qui se trouvent dans des situations vulnérables et souhaitent vendre leur propriété en raison d'une maladie, d'un divorce, d'un déménagement ou d'une perte d'emploi. De plus, confrontés aux coûts d'une évaluation ou des rénovations recommandées à la suite de celle-ci, certains propriétaires pourraient décider de ne pas vendre leur propriété. Et ceux qui souhaitent la vendre rapidement pourraient voir la transaction retardée en raison des exigences relatives aux évaluations et à la divulgation de l'information. Tous ces facteurs pourraient réduire davantage l'offre sur le marché du logement.
- L'immobilier est tout à fait local
Les transactions immobilières relèvent de la compétence des provinces et des territoires. Nous pensons donc qu'il est important que tous les gouvernements travaillent en collaboration pour déterminer la conception, les politiques et l'incidence de tout programme susceptible d'entraîner des répercussions sur l'immobilier. Par exemple, le concept d'étiquetage énergétique obligatoire devrait être abordé avec tous les intervenants dans le cadre de discussions lors d'une table ronde nationale sur le logement afin de déterminer la meilleure façon de procéder et de s'assurer qu'il n'y a pas d'empiètement sur les rôles.
- Augmentation de l'étalement urbain
L'étiquetage énergétique obligatoire pourrait involontairement encourager l'étalement urbain en favorisant les maisons exurbaines au détriment des maisons urbaines, ce qui entraînerait une empreinte carbone encore plus élevée. Comme les maisons plus récentes sont susceptibles d'être plus efficaces sur le plan énergétique que les plus anciennes, une règle d'étiquetage énergétique obligatoire pourrait encourager les Canadiens à quitter les quartiers piétonniers pour s'installer en banlieue.



Il est important de tenir compte du fait que même si une maison plus ancienne peut avoir une faible cote énergétique, ses émissions totales de GES peuvent être plus faibles, car la plupart des occupants de ces maisons peuvent marcher, faire du vélo ou prendre les transports en commun pour se déplacer. Les nouvelles constructions, cependant, sont plus efficaces sur le plan énergétique, mais leurs émissions nettes de GES sont plus élevées parce que la plupart de ces propriétés sont situées en banlieue, ce qui oblige les propriétaires à conduire pour se rendre au travail, à l'école et à l'épicerie. Par conséquent, lorsqu'il envisage des initiatives écologiques, il est important que le gouvernement tienne compte des politiques globales qui permettent de réduire les émissions à la fois dans les maisons et dans les transports.

Nous croyons donc que le gouvernement devrait prendre en considération les préoccupations susmentionnées et procéder avec prudence. L'ACI ne recommande pas l'étiquetage énergétique obligatoire au moment de la vente et propose les recommandations suivantes pour minimiser les conséquences inattendues de l'adoption d'une telle mesure.

Recommandations

- 1. L'ACI recommande une approche progressive et sans frais pour l'étiquetage ÉnerGuide des propriétés avant la vente afin de permettre aux consommateurs de prendre une décision éclairée tout en veillant à ce que les propriétaires actuels et éventuels ne soient pas confrontés à d'autres problèmes d'offre et d'abordabilité.**

Comme il a été mentionné précédemment, l'étiquetage énergétique obligatoire au moment de la vente peut entraîner des conséquences inattendues sur l'offre de logements au Canada. Ainsi, une approche progressive et sans frais de l'étiquetage ÉnerGuide permettrait à tous les Canadiens, peu importe leur revenu, d'y participer et de déterminer les améliorations énergétiques qui pourraient être apportées à leur propriété. Compenser le coût des conseillers en efficacité énergétique permettrait aux propriétaires d'investir cet argent dans des améliorations écoénergétiques.

- 2. Pour être efficace, un système d'étiquetage énergétique doit respecter un ensemble clair de principes de conception.**

L'ACI comprend et appuie l'importance de permettre aux consommateurs de prendre des décisions éclairées en favorisant la transparence. Les données sur l'efficacité énergétique peuvent aider les acheteurs à comparer facilement les propriétés ou à déterminer quelles améliorations ou quelles remises pourraient être intéressantes. Pour mieux comprendre la situation et déterminer les principes qui pourraient contribuer à la réussite de cette initiative, l'ACI a commandé une étude à un réseau de recherche indépendant, l'Institut pour l'IntelliProspérité. En examinant des exemples de l'Union européenne et du Royaume-Uni, ainsi que l'ancien programme ontarien Home Energy Rating & Disclosure Program (HER&D)¹, pour trouver les pratiques exemplaires (et les embûches), l'Institut a déterminé que les cinq principes suivants doivent être respectés lors que la conception d'une initiative d'étiquetage ÉnerGuide pour qu'elle réussisse.

- 1. Exactitude de l'information :** Les évaluations et les étiquettes ÉnerGuide doivent évaluer avec précision l'efficacité énergétique et l'empreinte carbone de la maison. Des étiquettes inexactes ou trompeuses éroderont la confiance du public envers les étiquettes d'efficacité énergétique. Par conséquent, les inspections sur place ne doivent pas être éliminées pour réduire les coûts.

¹ Gouvernement de l'Ontario (2016)



2. **Recommandation(s) réalisable(s)** : Fournir une cote d'efficacité est insuffisant; les propriétaires doivent recevoir des informations et des recommandations pour améliorer l'efficacité énergétique de leur propriété. Ce sont les rénovations qui permettent d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire les émissions, et non les étiquettes elles-mêmes.
3. **Délai raisonnable** : Les propriétaires doivent être en mesure d'obtenir une évaluation et une étiquette dans un délai raisonnable s'il s'agit d'une exigence pour vendre une propriété. Il est déraisonnable d'obliger les Canadiens à attendre plusieurs mois ou un an pour vendre une propriété, ce qui créerait une réaction négative chez les Canadiens qui, autrement, appuieraient les initiatives d'efficacité énergétique. Par conséquent, le gouvernement devrait examiner une approche progressive au cours des prochaines années pour s'assurer que toutes les ressources sont en place pour répondre à la demande d'évaluations avant de les rendre obligatoires, afin qu'aucun propriétaire ne soit injustement pénalisé.
4. **Prix abordable** : Actuellement, les évaluations énergétiques des propriétés peuvent coûter de 300 \$ à 1 000 \$. Des programmes bien conçus permettraient d'obtenir une évaluation à faible coût, et de préférence gratuite, pour aider les aînés et les autres propriétaires à revenu fixe.
5. **Information complète** : Pour fournir aux propriétaires l'information complète sur leur consommation d'énergie et leurs émissions de gaz à effet de serre, les étiquettes devraient également inclure la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports, car l'emplacement d'une propriété est un facteur essentiel de la consommation d'énergie d'une famille et des émissions de GES provenant du transport.

Les principes mentionnés ci-dessus permettraient de réaliser des évaluations de grande qualité et de formuler des recommandations sur mesure, mais seront naturellement laborieux et donc coûteux. Les décideurs politiques pourraient être tentés de réduire les coûts, mais les recherches internationales de l'UE montrent qu'un compromis sur les coûts peut nuire à la fois à l'exactitude des étiquettes et à leur capacité d'encourager des rénovations écoénergétiques.

3. Pour assurer l'exactitude d'une étiquette énergétique, l'ACI recommande de ne pas remplacer l'étiquetage énergétique par un système automatisé et informatisé.

L'ACI ne recommande pas d'utiliser l'IA comme solution de rechange pour accélérer l'étiquetage énergétique. L'étiquette générée par l'IA n'évalue pas de façon précise la rénovation et les changements que les propriétaires auraient pu apporter à leur propriété. De plus, un système d'IA ne mesure pas avec précision la distribution de chaleur dans une propriété comme le fera un test d'infiltrométrie. Le gouvernement fédéral doit décourager ce type de pratique. Pour que les Canadiens fassent des rénovations écoénergétiques et se conforment aux exigences, les évaluations doivent être effectuées sur place. Selon le Buildings Performance Institute Europe, 12 des pays de l'UE et le Royaume-Uni, qui ont adopté un système d'étiquetage énergétique fondé uniquement sur la quantité plutôt que sur la qualité, ont constaté que les approches à l'emporte-pièce qu'ils ont adoptées ont limité l'efficacité d'une étiquette énergétique pour ce qui est des rénovations et de la réduction des émissions.²

² Institut pour l'IntelliProspérité, *ENERGUIDE LABELING OF HOMES AT THE TIME OF SALE* (2022)



Conclusion

L'ACI est heureuse d'avoir l'occasion de participer à cette consultation et tient à souligner que, si l'étiquetage obligatoire doit être mis en œuvre, le gouvernement devrait s'assurer qu'il s'agit d'une mesure robuste qui entraîne de véritables changements, afin que les résultats souhaitables soient atteints. L'étiquetage devrait être facile pour les Canadiens et non pas ajouter des obstacles qui compliquent l'accession à la propriété, l'achat ou le transfert. Les courtiers et agents immobiliers s'engagent à toujours aider les Canadiens à trouver un chez-soi et envisagent avec plaisir de discuter de solutions de politiques.