

Conseils aux professionnels du **domaine financier**



Ces textes font partie de la publication « CCE (2015), *L'amélioration de la construction de bâtiments écologiques en Amérique du Nord : Guide de conception et de réalisation intégrées*, Commission de coopération environnementale, Montréal, Canada, 86 p. » Le document complet est consultable à : <http://www3.cec.org/islandora/fr/item/11661-improving-green-building-construction-in-north-america-guide-integrated-design>.

Aux fins du présent guide, ces professionnels comprennent ceux chargés des évaluations, des transactions et du financement des biens immobiliers, notamment les investisseurs, les courtiers, les évaluateurs et les prêteurs.

Rôle à jouer dans le cadre d'une approche intégrée

Il est très avantageux que les projets intégrés suscitent la participation des intervenants du domaine financier à des ateliers d'alignement stratégique. Le fait de tenir davantage d'ateliers afin de faire participer ces professionnels à la conception et la réalisation intégrées peut permettre d'élaborer de nouveaux modèles financiers adaptés à l'approche, en raison du fait que ces coûts sont plus élevés au début d'un projet, ainsi que la diminution des risques que tout cela comporte. Le rôle de ces professionnels dans le cadre d'une approche intégrée consiste à connaître les nouveaux modèles de fonctionnement afin de saisir en quoi consistent les structures de risques et d'avantages. Le fait de participer à la conception leur permet également de mieux connaître les caractéristiques d'un projet de bâtiment écologique et les économies qu'il permet de réaliser en frais d'exploitation.

Le fait que les professionnels du domaine financier participent au processus dès le début constitue un avantage, car :

- ils savent beaucoup mieux à quel point un processus intégré a des effets bénéfiques sur les risques;
- ils facilitent les investissements au début du projet;
- ils reconnaissent la valeur de plus en plus grande des projets intégrés dans le cadre de leurs évaluations.

« **Les responsables des finances doivent prendre part au processus afin de commencer à comprendre pourquoi la conception et la réalisation intégrées représentent un bon investissement.** » [Traduction] (Chrissa Pagitsas, Fannie Mae Multifamily)

Possibilités

Le secteur de la finance peut trouver que les projets visant une conception et une réalisation intégrées sont risqués, mais certaines raisons sont assez convaincantes pour que les professionnels de ce domaine portent attention à ce type de projet. Si un tel projet donne lieu à des contrats comportant une structure commune de risques et d'avantages, la probabilité de litiges diminue grandement. Par ailleurs, si l'on se fie aux études de cas réalisées, les projets qui appliquent une telle démarche sont plus susceptibles de respecter leur échéancier et de coûter moins cher que le budget établi (Ashcraft, 2013), sans compter qu'il s'agit de bâtiments écologiques à haut rendement dont la valeur est de plus en plus reconnue dans les évaluations et les prêts. Toutefois, ces avantages n'attireront l'attention du secteur financier que si les professionnels qui y appartiennent peuvent en attester en l'ayant eux-mêmes constaté.

Toute nouvelle chose est généralement risquée, mais pas :

- en ayant une meilleure connaissance de la valeur d'un bâtiment, notamment que son rendement et sa certification peuvent augmenter cette valeur;
- en prenant des décisions éclairées à l'égard des risques;
- en diminuant les questions que suscite la résilience à long terme et qui peuvent faire en sorte que les investissements soient risqués.

Vente du savoir-faire

Une équipe de projet est assurément encline à établir des relations avec des professionnels du domaine financier en raison des avantages que le propriétaire peut en tirer. Ces avantages comprennent le fait d'obtenir de meilleures conditions grâce à une connaissance complète de la manière dont les décisions conceptuelles peuvent susciter des économies d'exploitation, ainsi que de prendre des décisions financières plus éclairées en tenant davantage compte des facteurs de durabilité à chaque étape du financement. Même si leur participation se fait à la périphérie d'un projet, les professionnels du domaine financier tireront autant parti du processus d'harmonisation que tous les autres membres de l'équipe.

Les financiers doivent participer et vendre leur savoir-faire :

- **en faisant valoir le fait qu'ils sont capables d'offrir de meilleures conditions en connaissant les décisions conceptuelles du projet et les économies que celui-ci permettrait de réaliser;**
- **en expliquant qu'ils doivent tenir compte de la durabilité à chaque étape du financement, car il s'agit d'un avantage important et qu'ils doivent le connaître.**

Moyens de surmonter la courbe d'apprentissage

Il est essentiel de maîtriser les termes et le langage de la conception et de la réalisation intégrées, notamment parce que l'expression « financement intégré » a une autre signification. Le présent guide et les études de cas qui y figurent offrent un glossaire permettant de savoir de quelle manière ces concepts sont appliqués. Il est important de comprendre que les équipes de projet ont besoin d'un certain temps pour s'adapter à une approche de conception et de réalisation intégrée. Les études de cas montrent qu'après avoir fructueusement mené à bien un premier projet intégré, une équipe devient encore plus efficace et compétente dans la réalisation de projets à haut rendement et rentables (étude de cas au sujet de l'usine de traitement d'eaux usées Lion's Gate). Pour cette raison, les résultats peuvent varier d'un premier projet à un autre, mais comme les équipes acquièrent davantage d'expérience et que l'approche est de plus en plus adoptée au fil du temps, les vrais professionnels de l'immobilier sont en mesure de percevoir une différence notable entre les projets exécutés en fonction d'une approche intégrée et ceux qui ne l'ont pas été en fonction de cette approche.

Points importants pour que les professionnels du domaine financier prennent en considération les projets de construction intégrée :

- **Apprendre le langage de la conception et de la réalisation intégrées.**
- **Faire preuve de patience, car les équipes intégrées obtiennent des résultats plus fiables à mesure qu'elles acquièrent de l'expérience.**



Commission de coopération environnementale

393, rue St-Jacques Ouest, bureau 200

Montréal (Québec)

H2Y 1N9 Canada

t 514.350.4300 f 514.350.4314

info@cec.org / www.cec.org