



CHAIRE 25 ans

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

**« Quelques constats de la revue de littérature sur le concept d'impact :
applications à la gestion des impacts sociaux, économiques et
environnementaux par les propriétaires d'actifs immobiliers »**

*par Andrée De Serres, Ph.D., Sylla Maldini, M.Sc., étudiant au doctorat en
administration, Samuel St-Pierre Vermette, M.Sc. et Marie-Pier Poulin, M.Sc.*

[Chapitre 4 – Recueil de textes]
dans

Penser l'immobilier autrement

Nouvelles perspectives en recherche

Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier

Sous la direction de Andrée De Serres, Ph.D.

École des sciences de la gestion
Université du Québec à Montréal





Pour citer ce chapitre :

- De Serres, A., Maldini, S., St-Pierre Vermette, S. et Poulin, M.-P. (2023). « Quelques constats de la revue de littérature sur le concept d'impact : applications à la gestion des impacts sociaux, économiques et environnementaux par les propriétaires d'actifs immobiliers », dans De Serres, A. et Duchesne, E. (dir.) (2023). *Penser l'immobilier autrement : nouvelles perspectives en recherche*. Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier sous la dir. de Andrée De Serres, Ph.D., École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal. 162p. ISBN 978-2-924983-06-5. Chapitre 4 : pp. 46-65.

Pour citer cet ouvrage :

- De Serres, A. et Duchesne, E. (dir.) (2023). *Penser l'immobilier autrement : nouvelles perspectives en recherche*. Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier sous la dir. de Andrée De Serres, Ph.D., École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal. ISBN 978-2-924983-06-5. 162p. <https://archipel.uqam.ca/17327/>

Auteur.e.s des chapitres :

Andrée De Serres, Ph.D., Titulaire, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier et directrice, Observatoire et centre de valorisation des innovations en immobilier (OCVI²), ESG UQAM; **Cynthia Aubert**, M.Sc., étudiante au doctorat en administration, ESG UQAM; **Ahmed Dridi**, Ph.D., ESG UQAM; **Marc-André Fillion**, M.Sc., ESG UQAM; **Sylla Maldini**, M.Sc., étudiant au doctorat en administration, ESG UQAM; **Pierre Romelaer**, Ph.D., Professeur émérite, Université Paris Dauphine-PSL; **Marie-Pier Poulin**, M.Sc., ESG UQAM; **Yvon Rudolphe**, MBA fin., É.A., CMC, F.Adm.A, étudiant au doctorat, UQAM; **Hélène Sicotte**, Ph.D., professeure, ESG UQAM; **Samuel St-Pierre Vermette**, M.Sc., ESG UQAM.

À propos de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM :

La Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM est une chaire universitaire de recherche innovation dédiée au développement de nouvelles connaissances et de compétences en immobilier. Générateur de savoir immobilier depuis plus de 25 ans, la chaire est un lieu privilégié de rencontres où collaborent chercheurs, étudiants, professeurs et experts du milieu. Réunis dans ce lieu d'excellence, ces représentants du milieu académique et professionnel mettent en commun la richesse de leur expérience pour développer et appliquer de nouvelles connaissances théoriques et pratiques afin de stimuler l'innovation dans l'écosystème immobilier. www.ivanhoecambridge.uqam.ca

Direction de l'édition :

Andrée De Serres, Titulaire, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal.

Elia Duchesne, Gestionnaire de projets de recherche, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal.

ISBN 978-2-924983-06-5

© 2023 | Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM. Sous la direction de Andrée De Serres, Ph.D.

Tous droits réservés.

Recueil de textes | Penser l'immobilier autrement : nouvelles perspectives en recherche

TABLE DES MATIÈRES.....	I
PRÉFACE.....	IV
1. INTRODUCTION : 25 ANS DE DÉVELOPPEMENT DE CONNAISSANCES, DE COMPÉTENCES ET DE FORMATION EN IMMOBILIER, PAR ANDRÉE DE SERRES, PH.D., TITULAIRE, CHAIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE D'IMMOBILIER, ESG UQAM	1
2. « LA GESTION D'ENTREPRISE ET LES ÉCOSYSTÈMES DANS L'IMMOBILIER », PAR PIERRE ROMELAER, PH.D., PROFESSEUR ÉMÉRITE, UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE-PSL (2022)	4
3. « ÉTUDE DU DÉVELOPPEMENT DE LA MESURE DE LA PERFORMANCE DU BÂTIMENT DURABLE : UN PROCESSUS ÉVOLUTIF », PAR AHMED DRIDI, PH.D. (2017).....	22
4. « QUELQUES CONSTATS DE LA REVUE DE LITTÉRATURE SUR LE CONCEPT D'IMPACT : APPLICATIONS À LA GESTION DES IMPACTS SOCIAUX, ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX PAR LES PROPRIÉTAIRES D'ACTIFS IMMOBILIERS », PAR ANDRÉE DE SERRES, PH.D., SYLLA MALDINI, M.SC., ÉTUDIANT AU DOCTORAT EN ADMINISTRATION, SAMUEL ST-PIERRE VERMETTE, M.SC. ET MARIE-PIER POULIN, M.SC. (2023)	46
4.1. INTRODUCTION	46
4.1.1. CONTEXTE ET ORIGINE DU PROJET.....	46
4.1.2. ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE DES ENTREPRISES	47
4.1.3. OBJECTIFS.....	48
4.1.4. DÉMARCHE	48
4.1.5. BRÈVE DESCRIPTION DE LA RÉALISATION DE LA REVUE DE LITTÉRATURE	49
4.2. PRINCIPAUX CONSTATS	50
4.2.1. ANALYSE DE L'UTILISATION DU CONCEPT D'« IMPACT » DANS LES POLITIQUES, LOIS ET RÈGLEMENTS	50
4.2.2. QUELQUES CONSTATS À RETENIR	53
4.3. QUESTIONNEMENT SUR LE CONCEPT D'IMPACT.....	54
4.3.1. POURQUOI PRENDRE EN COMPTE LES IMPACTS ?	54
4.3.2. QUAND FAUT-IL PRENDRE CES IMPACTS EN CONSIDÉRATION ?	55
4.3.3. QUELS IMPACTS PRIORISER ?	56
4.3.4. COMMENT PRENDRE EN CONSIDÉRATION CES IMPACTS ?	58
4.4. CONCLUSION.....	61
4.5. BIBLIOGRAPHIE	64
5. « PORTRAIT DES PRATIQUES EN BÂTIMENT DURABLE DES GESTIONNAIRES DE PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES AU QUÉBEC », PAR ANDRÉE DE SERRES, PH.D., HÉLÈNE SICOTTE, PH.D. ET CYNTHIA AUBERT, M.SC., ÉTUDIANTE AU DOCTORAT EN ADMINISTRATION (2022).....	66
6. « LES CHANGEMENTS DE PARADIGMES EN IMMOBILIER », PAR YVON RUDOLPHE, MBA FIN., É.A., CMC, F. ADM.A (2020).....	98
7. « LA VÉRIFICATION DILIGENTE D'UN IMMEUBLE FAISANT L'OBJET D'UNE TRANSACTION À L'ÈRE DE LA GOUVERNANCE CLIMATIQUE », PAR SAMUEL ST-PIERRE VERMETTE, M.SC. (2022).....	122
8. « LES LIEUX DE TRAVAIL ET LEUR ÉVOLUTION » PAR HÉLÈNE SICOTTE, PH.D., PROFESSEURE, ESG UQAM (2023).....	131
9. « L'AVENIR DES TOURS À BUREAUX APRÈS LA PANDÉMIE; CONSTRUIRE, REPOSITIONNER OU RECONVERTIR? : LES DÉFIS POUR LES PRÊTEURS EN IMMOBILIER COMMERCIAL », PAR MARC-ANDRÉ FILLION, M.SC. (2022)	150

Chapitre 4

Ce chapitre intitulé « Quelques constats de la revue de littérature sur le concept d'impact : applications à la gestion des impacts sociaux, économiques et environnementaux par les propriétaires d'actifs immobiliers » est extrait du recueil de textes [Penser l'immobilier autrement : nouvelles perspectives en recherche](#) qui rassemble des articles soumis dans le cadre d'un appel à contributions ainsi que des articles rédigés au cours des dernières années par les étudiant.e.s, chercheur.e.s et collaborateur.trice.s. de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM.

Les idées exprimées dans ces articles sont propres à chaque auteur.e.s.

Bonne lecture.

4. « Quelques constats de la revue de littérature sur le concept d'impact : applications à la gestion des impacts sociaux, économiques et environnementaux par les propriétaires d'actifs immobiliers », par Andrée De Serres, Ph.D., Sylla Maldini, M.Sc., étudiant au doctorat en administration, Samuel St-Pierre Vermette, M.Sc. et Marie-Pier Poulin, M.Sc. (2023)

4.1. Introduction

4.1.1. Contexte et origine du projet

Cet article est une version abrégée d'un rapport portant sur les principaux éléments et constats d'une revue de littérature réalisée dans le cadre du projet de recherche « L'intégration de la gestion des impacts sociaux, économiques et environnementaux (SEE) d'un immeuble dans le mode de gouvernance et de gestion des risques ESG des propriétaires d'immeubles ». Ce projet a bénéficié du soutien financier de Mitacs Accélération FQRSC et de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'École des sciences de la gestion de l'Université du Québec à Montréal (ESG UQAM).

Le projet avait pour but de réaliser une étude bibliométrique du concept d'impact ainsi qu'une analyse de ce concept dans la littérature scientifique et dans la littérature documentaire. L'analyse traite du lien à établir entre les concepts de gouvernance, de gestion des risques et des enjeux ESG d'une entreprise ainsi que des liens avec le concept de la gestion des impacts, positifs ou négatifs, générés par ses activités et ses actifs.¹ Le processus de gestion des risques d'une entreprise implique d'identifier, d'évaluer et de gérer les différents risques internes et externes qui peuvent toucher la chaîne de valeur et les activités de l'entreprise ainsi que ses différentes parties prenantes (qu'elles soient directes, indirectes ou silencieuses). La stratégie des entreprises consiste souvent à optimiser les impacts positifs de ses activités et à en mitiger les impacts négatifs. La gestion des impacts est liée à l'efficacité du mode de gestion des risques. Des cadres de pratique et des référentiels, tels que *Global Reporting Initiative* (GRI)², le *Sustainability Accountability Standard Board* (SASB)³, les *Task Force on Climate Related Financial Disclosures* (TCFD)⁴; et autres, ont été développés pour identifier des indicateurs clés pour les différents secteurs d'activités industriels, notamment pour les secteurs de l'immobilier et de la construction de bâtiments comme le fait le GRESB⁵. Parallèlement, les gouvernements ont eux aussi développé des exigences pour prendre en considération ces impacts.

Pour structurer ce rapport, le concept de gouvernance d'une entreprise et du contexte dans lequel elle évolue sera d'abord abordé et développé afin de mieux comprendre le processus d'adaptation organisationnel en fonction de sa chaîne de valeur. Cette partie sera suivie par une présentation des caractéristiques du concept d'impact qui comporte son analyse bibliométrique, soit l'analyse du contenu de la littérature académique et de la littérature documentaire. Enfin, le concept

¹ Notons que le terme impact est désigné incidence dans le cadre du règlement européen, soit la Corporate Sustainability Reporting Directive (UE) n° 222/264.

² <https://www.globalreporting.org>

³ <https://www.sasb.org>

⁴ <https://www.fsb-tcf.org>

⁵ <https://www.gresb.com/nl-en/about-us/>

d'impact sera analysé dans le but de mieux saisir ce qu'il implique pour une entreprise, son mode de gouvernance, sa chaîne de valeur et son mode de gestion des risques.

4.1.2. Évolution de la gouvernance des entreprises

Les entreprises, notamment celles constituées en société par actions inscrites à une bourse, ont appris depuis les années 1990 à composer avec les exigences réglementaires ou volontaires de transparence et de publication de leurs pratiques en gouvernance et en gestion des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) associés à leurs activités. Quant aux investisseurs, notamment les investisseurs institutionnels soumis à des exigences de responsabilité fiduciaire, ils ont déployé progressivement des moyens et des stratégies qui leur ont permis d'expliquer comment ils sélectionnent les actifs dans lesquels ils investissent et qu'ils intègrent à leurs portefeuilles en respectant leurs principes d'investissement responsable ou leurs politique ESG.

Les stratégies de gouvernance mises en œuvre par les entreprises ont été appelées à évoluer avec le temps. Après avoir longtemps mis l'accent sur la théorie de la maximisation de la valeur des actionnaires (Friedman, 1970), voilà qu'on s'est mis à s'intéresser au cours des années 2000 à l'approche des parties prenantes (Freeman, 1983), qui a pour effet d'inclure dans le faisceau de droits et de gouvernance d'une entreprise les créanciers et fournisseurs, les employés et les clients, le gouvernement, la société et les organisation non gouvernementales (ONG). Les dirigeants ont alors concentré leurs efforts vers l'adoption d'une politique de responsabilité sociale d'entreprise (RSE), permettant de rendre compte de leur bonne gestion à leurs partenaires par la publication de rapports de développement durable qui venait compléter le contenu de leurs rapports annuels. La RSE s'est par la suite intégrée au processus de gestion des risques de l'entreprise adapté à la chaîne de valeur de l'entreprise. Les résultats de la politique RSE ont peu à peu fait l'objet d'une seule reddition de compte en étant intégrés dans le rapport annuel de l'entreprise à l'attention des actionnaires et des partenaires, mettant de plus en plus en évidence l'importance de la bonne gestion des enjeux ESG par les administrateurs et les dirigeants des entreprises. Ceux-ci sont ainsi maintenant appelés à proposer des modes de gouvernance, des modèles d'affaires, des chaînes de valeur et des modes de gestion de risques en conséquence. Dans la même foulée, ces enjeux ESG ont dû intégrer des éléments encore plus complexes liés au développement durable, à la lutte aux changements climatiques et à la protection de la biodiversité.

Les entreprises assujetties aux exigences réglementaires des différentes autorités de régulation des marchés où elles évoluent devaient déjà divulguer tout fait important (de plus en plus qualifié de fait matériel, traduction littérale du mot *material* utilisé en anglais), qui pourrait influencer la décision de leurs investisseurs actuels et futurs. Cependant, comment interpréter ce qui est un fait important (ou matériel) lorsqu'on doit prendre en considération les impacts des enjeux SEE ou des enjeux sur le développement durable, incluant les enjeux de la lutte aux changements climatiques et de la protection de la biodiversité à la lumière des nombreuses avancées scientifiques ?

Au cours de la dernière décennie, ces avancées scientifiques semblent de plus en plus influencer l'évolution des modes de gouvernance et des modèles d'affaires des entreprises et des investisseurs. On se rapproche du concept de la triple reddition de compte, exigeant la prise en

compte dans le calcul traditionnel de la performance financière d'une entreprise ainsi que de sa performance sociale et environnementale. Il est intéressant de noter que le concept de triple reddition de compte a évolué sous l'influence des initiatives de l'Organisation des Nations Unies (ONU) et devrait intégrer maintenant, selon les récents développements, les coûts sociaux, environnementaux et économiques. On déduira des bénéfices financiers les coûts s'ils sont négatifs ou on ajoutera de la valeur s'ils sont positifs, après l'intégration des impacts environnementaux et des impacts sociaux. On se rapproche des concepts d'impacts négatifs et positifs générés par les chaînes de valeur des entreprises.

Le défi est de cerner les limites du périmètre et de la portée de ces impacts. De nombreuses questions se posent : Qui subit les impacts ? À quel moment ? Pendant combien de temps ? Quelle est leur sévérité ? Comment les mesurer et les rapporter ?

C'est pourquoi une étude approfondie sur le concept d'impact et de ses mesures s'imposait. Ce sont les nouveaux enjeux que doivent affronter les dirigeants des entreprises et les investisseurs.

Nous entrons définitivement dans la nouvelle ère, celle de la gouvernance sociale, climatique et écologique.

4.1.3. Objectifs

Le but de cette recherche était de réaliser une étude approfondie de l'évolution du concept d'impact et de son application potentielle aux modes de gouvernance et aux modèles d'affaires des propriétaires et investisseurs immobiliers. Ceux-ci subissent actuellement d'importants bouleversements associés aux mesures à prendre pour répondre aux exigences du développement durable et à la lutte aux changements climatiques, ce qui a pour effet de propulser à l'avant les pratiques du bâtiment durable (BD). En conséquence, les propriétaires et les investisseurs sont appelés à adapter, voire à transformer leur modèle d'affaires et leur chaîne de valeur. Ils doivent aussi appliquer à la gestion de leurs actifs immobiliers une approche de cycle de vie et d'économie circulaire qui permet de tenir compte des impacts SEE générés par leurs actifs sur les usagers, le voisinage et le territoire naturel dans lequel ils se situent. Du même coup, le concept d'impacts SEE recèle un fort potentiel de contribution à la matérialisation du concept de bâtiment durable et à la gestion des enjeux ESG des entreprises et des investisseurs propriétaires d'immeubles. Le défi est de réussir à intégrer dans leur mode de fonctionnement des critères qui leur permettent de développer des moyens d'identifier, de suivre et de gérer ces impacts SEE, positifs ou négatifs, et des enjeux ESG.

Cet article résume les constats tirés de la revue de littérature sur le concept d'impact.

4.1.4. Démarche

Pour mener la recherche, une revue de la littérature narrative adoptant une approche exploratoire a été suivie. La base de données Scopus a été utilisée. Cette base de données possède l'une des plus grandes bases de données académiques avec plus de 84 millions d'enregistrements et 21 100 titres de séries actifs principalement en sciences sociales (qui comprennent « commerce, gestion et comptabilité ») représentant 35 % des titres actifs. Avec Web of Science, elle est reconnue comme une base de données solide dans la recherche universitaire (Pranckutė, 2021 ; Zhu et Liu, 2020).

Pour la littérature documentaire, des sources secondaires ont été utilisées. Les mots-clés « Impact », « Immobilier » et « Bâtiment » ont été utilisés en combinaison avec les mots-clés « Impact social », « Impact environnemental », « Impact économique » et « Durabilité ». La portée temporelle de la recherche s'est arrêtée en 2022.

4.1.5. Brève description de la réalisation de la revue de littérature

La revue de littérature sur laquelle se base ce rapport synthèse est structurée en trois parties.

Une recherche sur les origines étymologiques du concept d'impact a d'abord été menée dans le but d'identifier la définition originelle du concept, ainsi que dans le but de déterminer le contexte et les disciplines qui se sont intéressées à ce concept en premier.

La recherche a permis de recenser 3 606 872 documents qui s'échelonnent entre 1980 et 2021 qui font référence au mot clé « Impact ». Ils ont été classés par discipline, pays de provenance, type de publication, commanditaire et année de publications pour mieux comprendre l'évolution des connaissances sur le concept d'impact. En résumé, ce concept d'impact est très répandu dans des disciplines associées aux sciences pures. Il l'est, dans une proportion moindre dans les sciences *Business, Management* et *Accounting*. Le défi est donc d'utiliser ces connaissances et méthodes pour développer de nouvelles utilisations et pratiques en gestion et finance. Une revue documentaire a aussi été réalisée pour étudier l'utilisation du concept « Impact » dans les documents publics tels que :

- les rapports publics des grandes organisations internationales (Nations-Unies, Commission européenne, etc.);
- les documents publics des organisations non gouvernementales reconnues internationalement, tels que le World Economic Forum, la Convention of Parties (COP), le World Green Building Council (WGBC), etc.;
- les politiques, lois et règlements de différents pays ou de différentes juridictions (par exemple au niveau d'une province, d'un état ou d'une ville), etc.,

Nous avons pu ainsi constater l'usage répandu du mot « Impact » dans le domaine environnemental. Les références au mot « Impact » ont été par la suite raffinées en recherchant les articles dans lesquels elles étaient utilisées en fonction de leur lien direct avec le concept d'« Impact » qui nous intéresse en utilisant différents filtres de Scopus. Les principaux constats de ce filtrage sont analysés et décrits dans la partie suivante.

Le rapport complet intitulé *Revue de littérature académique et documentaire sur le concept d'impact*⁶ contient plus de détails.

⁶ De Serres, A., Maldini, S., St-Pierre Vermette, S., Poulin, M.-P. (2022, mars). [Rapport de recherche]. *Revue de littérature académique et documentaire sur le concept d'impact : l'intégration de la gestion des impacts sociaux, économiques et environnementaux (SEE) d'un immeuble dans le mode de gouvernance et de gestion des risques ESG des propriétaires d'immeubles*. Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM. 202p.

4.2. Principaux constats

4.2.1. Analyse de l'utilisation du concept d'« Impact » dans les politiques, lois et règlements

L'analyse bibliométrique permet d'observer que l'intérêt lié au concept « Impact » des disciplines associées aux sciences humaines est relativement récent. À l'origine, ce concept a davantage été étudié par les sciences pures. Pourtant, l'analyse bibliométrique combinant le concept de « *Real Estate* » et celui d'« Impact » révèle que ce sont les sciences humaines qui étudient davantage ces deux concepts de façon combinée. Cette analyse permet de découvrir la multitude de disciplines qui étudient le concept d'impact et donc, par le fait même, de nombreux types d'impacts qui peuvent être étudiés.

En deuxième lieu, l'analyse de la littérature scientifique a aussi permis de suivre l'évolution de l'utilisation du concept d'« Impact » de façon globale, mais aussi ses applications plus spécifiques au secteur du bâtiment et de l'immobilier. Ceci permet de rendre compte de l'état des lieux du domaine de la recherche en matière d'impact.

L'historique des premiers articles traitant de la notion d'impact est exploré dans l'article de *Duinker, P. N., & Beanlands, G. E. (1986). The significance of environmental impacts: an exploration of the concept. Environmental management, 10(1), 1-10.* La notion de significativité des impacts environnementaux y est abordée. Cet article présente aussi une classification des impacts : 1) Impacts majeurs; 2) Impacts modérés; 3) Impacts mineurs; et 4) Impacts négligeables. Il faut noter qu'à cette époque, l'auteur faisait déjà référence à plusieurs textes réglementaires gouvernementaux, dont le *US National Environmental Policy Act (NEPA)*, impliquant que les gouvernements ont assumé un rôle de précurseurs dans la prise en compte du concept d'« Impact ». Dans ce document, le gouvernement reconnaît déjà, et ce avant même la publication du rapport Brundtland, l'impact des activités humaines sur l'environnement naturel et socio-économique :

*101(A): The Congress, recognizing the **profound impact of man's activity on the interrelations of all components of the natural environment**, particularly the profound influences of population growth, high-density urbanization, industrial expansion, resource exploitation, and new and expanding technological advances.*

Dans ce document, on demande aussi aux autorités législatives de rapporter tout impact affectant significativement l'environnement de l'humain en décortiquant les éléments suivants :

- (i) the **environmental impact** of the proposed action;*
- (ii) any **adverse environmental effects** which cannot be avoided should the proposal be implemented;*
- (iii) **alternatives** to the proposed action.*
- (iv) the **relationship** between **local short-term uses** of man's environment and the **maintenance and enhancement of long-term productivity**, and;*
- (v) any **irreversible and irretrievable** commitments of resources which would be involved in the **proposed action** should it be implemented.*

Cet aspect de significativité de l'impact est repris par différents auteurs (Christensen, Van Winkle et Mattice et al., 1976) et par différents législateurs. Au Canada, ce concept est employé par l'Agence d'évaluation d'impact du Canada, dont la loi constitutive, la *Loi sur l'évaluation d'impact* et ses règlements établissent le fondement législatif des évaluations d'impact dans la plupart des régions du Canada, précisant que la « significativité » de l'impact était relative et devait toujours être placée dans son contexte. Cet impact serait subjectif et dépendrait de l'acceptabilité sociale de l'impact, relevant l'importance de la mesure d'impact, allant de pair avec une mesure qualitative.

Une autre revue de la littérature plus spécifique a été effectuée dans le but de relever les catégories de documents ou d'études portant sur l'impact dans sa globalité. Les 4 catégories relevés portent sur : 1) les impacts environnementaux d'une matière plus ou moins tangible (métal, électricité, etc.); 2) les impacts sociaux traitant principalement de tourisme et d'événements sportifs; 3) les impacts économiques traitant la majorité du temps de crises financières et événements sportifs; 4) les impacts des changements environnementaux sur les modes de fonctionnement des entreprises.

Une exploration encore plus précise sur le concept d'« Impact » utilisé dans le secteur de l'immobilier a permis de relever l'intérêt croissant du monde académique à l'égard de ce secteur d'activités. Les articles recensés en immobilier traitent principalement de l'impact environnemental, de l'impact économique et enfin des impacts sociaux, à l'instar des premiers articles scientifiques touchant principalement la dimension écologique de l'impact, dans une perspective sociale relevant plutôt du « gros bon sens » que d'une évaluation véritablement scientifique. Cependant, les impacts sociaux de l'immobilier et du bâtiment sont abordés de manière moins approfondie dans les articles recensés et ils font généralement référence à la prise en compte des autres dimensions environnementales et économiques. Toutefois, étant donné la complexité des interactions des humains avec leur environnement, il est probable que plusieurs clés de réponse à une meilleure définition du périmètre des impacts sociaux du bâtiment se trouvent dans des champs de recherche diversifiés tels que : la psychologie environnementale, l'entrepreneuriat social, le design urbain, l'analyse sociale du cycle de vie, etc. En effet, ces interactions sont d'abord de nature bidirectionnelle, visant les effets du cadre bâti sur l'humain, sur sa santé, sa sécurité, son bien-être et son confort. Ces impacts sociaux visent aussi les effets des utilisateurs ayant le potentiel d'en minimiser les impacts de toute nature. Il apparaît que les acteurs impliqués de près ou de loin aux activités immobilières seront affectés différemment, rendant les interactions entre l'homme et son environnement si variées qu'il est difficile d'en évaluer les impacts sociaux à partir de constats globaux. Il faudra une approche au cas par cas. L'implication des parties prenantes dans l'évaluation de ses impacts semble incontournable. Le concept d'impacts intègre la notion d'acceptabilité sociale par l'entremise de la significativité.

En troisième lieu, l'analyse de la revue de littérature documentaire a permis de comprendre comment le concept d'« Impact », notamment l'impact social, était apparu et a évolué à travers le temps dans la société. On constate son apparition aux États-Unis parallèlement au mouvement social NIMBY (« *Not in My Backyard* »), comme l'explique le professeur Lynton Caldwell qui décrivait comment l'impact de l'industrialisation liée au développement économique sur l'environnement et les populations environnantes a permis de faire passer le *National*

*Environmental Policy Act*⁷ au niveau fédéral sous un gouvernement républicain. Le mouvement NMBY est souvent insufflé par des réactions aux impacts de nouveaux projets sur les biens d'immobiliers. L'adoption de cette loi a conduit à la création de la *United State Environmental Protection Agency*. Cet organisme joue un rôle important, car ses représentants ont participé activement aux discussions relatives à l'élaboration de divers rapports, dont le très célèbre *Rapport Brundtland* qui a inspiré un nombre important de textes gouvernementaux et académiques sur développement durable. Le gouvernement des États-Unis a donc fait preuve non seulement de leadership réglementaire à l'égard du concept « Impact » environnemental (comprenant ici le sens écologique et socio-économique). Ainsi, la préoccupation pour l'environnement socio-économique, incluant l'environnement naturel et la biodiversité, semble s'inscrire dans le périmètre du concept « Impact » puisqu'elle est sous-entendue dans la notion d'évaluation d'impact.

L'étude de ces documents a également permis d'observer que la notion d'impact était effectivement bien présente dans le cadre réglementaire de nombreuses juridictions : aux États-Unis avec l'exemple du *National Environmental Policy Act* et de nombreuses dispositions réglementaires notamment dans l'état de New York et de l'état de Californie, au Canada avec l'exemple de la *Loi sur l'évaluation d'impact* au niveau fédéral et de la *Loi sur le développement durable* au niveau de la province du Québec, en Europe avec le *EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)*, ainsi que dans de nombreuses autres juridictions. Néanmoins, le constat est que ces politiques et ces réglementations sont très disparates en ce qui concerne les directives relatives aux pratiques, méthodes et mesures des impacts.

Dans le cas plus précis du secteur immobilier, ces initiatives prennent en considération une multitude de parties prenantes, leur objectif visant à créer un cadre préconisant l'évaluation d'impacts qui puisse aligner les intérêts des autorités réglementaires et ceux de l'industrie immobilière. Par exemple, le World Green Building Council (WGBC) et la Commission Européenne (CE) ont élaboré en partenariat les programmes #Building Life, LIFE Level(s), et Build Upon². D'autres programmes et d'autres cadres d'évaluation ont été mis en place par des acteurs sérieux. En plus des programmes élaborés par le WGBC et de la CE, l'Impact Radar a été mis en œuvre par l'Initiative financière du programme pour l'environnement de l'organisation des Nations-Unis (UNEP-FI).

On peut aussi constater le recours aux fondements du concept d'impact dans tous ces règlements et cadres, lequel sert même de pilier central à l'élaboration de grands référentiels de divulgation de données tels que le *Global Reporting Initiative (GRI)* ou encore le *Sustainability Accountability Standard Board (SASB)*.

Une des définitions des plus intéressantes à retenir sur la notion d'impact est celle du GRI, qui est la plus détaillée et qui englobe les autres définitions qui ont pu être observées dans cette recherche. La définition du concept « Impact » proposée par le GRI est la suivante :

« [...] *impact refers to the effect an organization has or could have on the economy, environment, and people, including effects on their human rights, as a result of the organization's activities or business relationships. The impacts*

⁷ <https://www.epa.gov/nepa>

can be actual or potential, negative or positive, short-term or long-term, intended or unintended, and reversible or irreversible. These impacts indicate the organization's contribution, negative or positive, to sustainable development.

The organization's impacts on the economy refer to the impacts on economic systems at local, national, and global levels. An organization can have an impact on the economy through, for example, its competition practices, its procurement practices, and its taxes and payments to governments.

The organization's impacts on the environment refer to the impacts on living organisms and non-living elements, including air, land, water, and ecosystems. An organization can have an impact on the environment through, for example, its use of energy, land, water, and other natural resources.

The organization's impacts on people refer to the impacts on individuals and groups, such as communities, vulnerable groups, or society. This includes the impacts the organization has on people's human rights. An organization can have an impact on people through, for example, its employment practices (e.g., the wages it pays to employees), its supply chain (e.g., the working conditions of workers of suppliers), and its products and services (e.g., their safety or accessibility). Individuals or groups that have interests that are affected or could be affected by the organization's activities are referred to as stakeholders (see section 2.4 in this Standard for more information).

The impacts on the economy, environment, and people are interrelated. For example, an organization's impacts on the economy and environment can result in impacts on people and their human rights. Similarly, an organization's positive impacts can result in negative impacts and vice versa. For example, an organization's positive impacts on the environment can lead to negative impacts on people and their human rights. » (GRI 1, 2021, p.8)

En résumé, les impacts constituent donc un concept important et sont regroupés en trois dimensions majeures du développement durable : sociales, environnementale et économique. Ces dimensions recourent directement aux trois piliers du développement durable « *People* (social), *Planet* (environnemental) et *Prosperity* (économique) », comme c'est le cas dans le référentiel du UNEP-FI.

Cela permet d'affirmer que le concept d'« Impact » semble s'être imposé en tant que fondement majeur du développement des différents cadres réglementaires et des différents référentiels étudiés. Cependant, des recherches complémentaires devraient être réalisées pour confirmer cette tendance.

4.2.2. Quelques constats à retenir

Le premier constat provenant de l'analyse des différentes littératures et différents documents observés est tout de même clair : quoique les différentes catégories d'impacts soient bien développées, les mesures qui y sont associées semblent l'être beaucoup moins. L'identification de ces catégories d'impact devrait donc être suivie d'une étude plus poussée de la littérature pour

être en mesure d'identifier des méthodes et mesures qui pourraient s'avérer pertinentes dans le cadre de l'évaluation d'impacts.

Le deuxième constat est que tous les documents conviennent du fait que la significativité d'un impact est une notion tout à fait subjective et dépendante de son acceptabilité sociale, laquelle dépend elle-même d'une multitude de facteurs. C'est certainement la raison pour laquelle, dans la grande majorité des cadres réglementaires évoqués, une composante majeure du processus réside dans la divulgation et l'attente de l'opinion de la partie publique/citoyenne. Autrement dit, cette étape permet d'évaluer l'acceptabilité sociale des impacts liés à la réalisation d'un projet. Il demeure que la détermination de la significativité est souvent floue et divergente entre les différents cadres réglementaires ou les référentiels reconnus dans le secteur de l'immobilier.

Les méthodes d'évaluation des impacts restent encore à préciser et à développer. Cependant, on relève qu'en général on peut recourir à des règles d'évaluation connus dans le domaine des processus de gestion des risques, majeurs ou mineurs à l'aide, par exemple de la méthode de scénario Monte Carlo, de modélisation et d'autres outils.

Enfin, il faut comprendre que ce n'est pas un impact en tant que tel qui est le plus pertinent; c'est davantage la présentation et l'élaboration d'un système d'impacts qui apparaît important dans le but d'appuyer la mise en œuvre d'un processus permettant de prendre des décisions plus éclairées. Ce système d'impacts permettra à l'entreprise de faire des choix et de privilégier certains impacts positifs par rapport à d'autres. Cela débouche donc logiquement sur une stratégie de positionnement assumée de la part de l'entreprise.

4.3. Questionnement sur le concept d'impact

Après avoir présenté les caractéristiques du concept d'impact, il s'avérerait pertinent pour donner suite à cette synthèse de répondre aux questions suivantes :

- Pourquoi prendre en compte ces impacts ?
- Quand débiter à prendre en compte ces impacts ?
- Quels impacts prendre en considération ?
- Comment prendre en considération ces impacts ?

4.3.1. Pourquoi prendre en compte les impacts ?

La prise en compte des impacts générés par les activités et les décisions d'une entreprise est reliée à son modèle d'affaires et à son mode de gestion des risques. Cette volonté d'intégrer ces impacts pourrait être liée à sa pérennité. Par exemple, une entreprise anticipant les effets des changements climatiques sur ses activités pourra se positionner pour déceler les opportunités découlant de la prise en compte de ces impacts plutôt que d'en subir les conséquences sans préparation préalable. L'identification des principaux impacts d'une entreprise doit être liée à son processus et à son mode de gestion des risques. Les gouvernements commencent à statuer sur les impacts devant être considérés dans les activités des entreprises.

La responsabilisation sociale corporative et l'engagement de l'entreprise envers le concept de triple résultat commandent la prise en compte des impacts de ses activités sur la planète, les humains et les profits (*People, Planet, Profit*).

Pour atteindre les objectifs fixés par les accords mondiaux, les gouvernements ont développé des plans de mise en œuvre visant à mitiger de nombreux impacts. C'est le cas de la *Stratégie Fédérale de Développement Durable* (SFDD) proposée par le gouvernement canadien. Cette stratégie vient en appui au *Programme 2030* qui vise à assurer que le Canada mette en place des mesures pour atteindre les *Objectifs de développement durable* de l'ONU. La SFDD vise principalement à mitiger les impacts suivants : impacts sur la biodiversité, impacts des changements climatiques, impacts sociaux et les impacts sur les forêts.

4.3.2. Quand faut-il prendre ces impacts en considération ?

Les impacts dans les divers aspects de la vie organisationnelle d'une entreprise (gouvernance, stratégie, etc.) peuvent être considérés par une entreprise en fonction de ses effets et interrelations sur ses parties prenantes ou en fonction de ses interdépendances avec son environnement (qu'il soit économique, social ou environnemental). Cela permet de mieux prendre en considération la véritable envergure des risques liés à ses activités et l'horizon temporel des effets à moyen et à long terme des décisions prises par ses gestionnaires.

Cette approche relative à la pérennisation est d'autant plus pertinente que les cadres internationaux et les cadres réglementaires des gouvernements nationaux semblent accorder de plus d'importance au concept d'impact et à la mise en place d'agence d'évaluation. Ainsi, c'est une tendance qui peut en plus s'appuyer sur d'importants développements en matière de connaissances scientifiques. Une entreprise qui veut se positionner parmi les leaders de son industrie et ainsi prendre les devants par rapport à l'adoption de nouvelles normes réglementaires doit penser dès maintenant à développer des systèmes de mesure d'impacts à l'interne et même inspirer certaines réglementations.

Quant aux entreprises qui choisissent de demeurer plus passives, elles doivent prendre en considération les impacts que leurs activités produisent, à tout le moins à partir du moment que les plans mentionnés plus haut sont mis en place. En effet, lorsque les gouvernements ajustent leurs cadres réglementaires pour respecter leurs engagements pris à l'international, les enjeux ciblés dans ces plans et dans les accords mondiaux seront peu à peu intégrés au cadre politique et réglementaire.

Au niveau du gouvernement canadien, l'Institut de recherche Grantham sur les changements climatiques et l'environnement estime que sept (7) lois canadiennes visent déjà les changements climatiques. Compte tenu de l'ampleur de ce cadre législatif, les lois les plus récentes et les plus pertinentes pour le cadre bâti sont priorisées dans notre analyse. Ce sont :

- la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement*, l'une des premières lois adoptées dans le courant de cette vague : elle vise la mise en place de plusieurs règlements relativement à la prévention de la pollution, la disposition des déchets, les substances toxiques, les émissions provenant des moteurs ainsi que les impacts du gouvernement⁸.
- la *Loi sur la Fondation du Canada pour l'appui technologique au développement durable*⁹ mise en place en 2001 : elle implique la création d'une fondation finançant et supportant les technologies ayant fait leurs preuves dans la lutte aux changements climatiques.

⁸ <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/c-15.31/page-1.html#h-63244>

⁹ <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/c-5.5/page-1.html>

- la *Loi canadienne sur l'Agence pour l'incitation à la réduction des émissions*¹⁰ adoptée en 2005: elle mise sur la création d'une agence ayant pour objectif de fournir des incitatifs pour réduire les émissions de GES par le biais d'achats de crédits carbone pour le compte du Gouvernement du Canada.
- la *Loi sur la tarification de la pollution causée par les gaz à effet de serre*¹¹ adoptée en 2018 : elle vise l'imposition d'un prix minimal de 10\$ par tonne de GES émis dès 2019 jusqu'à un maximum de 50\$ par tonne d'ici 2022.
- la *Loi sur l'évaluation d'impact*¹² instaurée en 2019 : elle remplace la *Loi sur l'évaluation environnementale* avec pour objectif d'inclure les impacts environnementaux, sociaux, économiques et sur la santé lors de l'évaluation des impacts d'un projet. De cette façon, tous les projets nécessitant l'évaluation d'une Agence fédérale ou d'une Commission doivent contribuer à ce que le Gouvernement du Canada puisse atteindre les obligations du Canada relativement à la lutte aux changements climatiques.
- la *Loi canadienne sur la responsabilité en matière de carboneutralité*¹³ adoptée le 29 juin 2021 : elle intègre les objectifs du Canada de l'Accord de Paris, soit une réduction des émissions de GES comprise entre 40 et 45 % pour 2030, ainsi que la carboneutralité pour 2050. La section 9 de cette loi oblige le ministre de l'Environnement et des changements climatiques à développer un plan portant sur la réduction des émissions de GES pour 2030 avec une échéance maximale de 6 mois après l'adoption de cette loi. Les progrès en lien avec les objectifs fixés doivent être divulgués chaque année. Avec cette disposition, le ministre des Finances se voit dans l'obligation de préparer un rapport annuel évaluant les risques et opportunités financières associés aux changements climatiques.

4.3.3. Quels impacts prioriser ?

Des cadres de références tels que le GRI et le SASB ont identifié des enjeux spécifiques aux différentes industries. Ces enjeux révèlent quels sont les éléments prioritaires à gérer en fonction des industries pour les entreprises visant à minimiser leurs impacts. Ces cadres de références peuvent être adoptés de façon volontaire par les entreprises, mais certains des enjeux identifiés dans ces cadres pour les industries peuvent aussi faire l'objet de dispositions réglementaires. Par exemple, le SASB identifie la gestion de l'énergie comme étant un indicateur important pour un propriétaire immobilier. On vient d'énumérer ci-avant plusieurs textes de loi qui visent aussi le même enjeu au Canada.

Ceci relève encore une fois l'importance de la contextualisation pour mieux évaluer l'impact d'actifs immobiliers. Le cadre politique et réglementaire local joue un rôle important. Ce cadre doit être étudié en fonction de la place d'affaires d'une entreprise. Si elle détient des actifs immobiliers dans plusieurs lieux et emplacements, il faudra aussi étudier sur le plan matériel l'ampleur des enjeux environnementaux (ressources en eau, approvisionnement en énergie, mobilité, etc.) selon l'emplacement de chaque bâtiment. Il faudra prioriser les différents impacts à gérer selon le mode de gouvernance de l'entreprise propriétaire, sa phase de développement, ses objectifs

¹⁰ <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/C-3.8/page-1.html>

¹¹ <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/g-11.55/page-1.html>

¹² <https://laws.justice.gc.ca/fra/lois/i-2.75/page-1.html>

¹³ <https://laws-lois.justice.gc.ca/fra/lois/C-19.3/TexteCompleet.html>

corporatifs, son contexte socio-économique et la vétusté de ses actifs. De plus, les parties prenantes directes et indirectes affectées par les activités immobilières pourraient être prises en compte dans la sélection des impacts devant être priorisés.

La matérialité permet de traduire l'importance des impacts afin de les prioriser. Un outil pertinent pour le faire est la réalisation d'une matrice de matérialité. Chaque entreprise est appelée à fournir les efforts nécessaires pour réaliser sa propre matrice de matérialité pour que cette dernière soit adaptée aux caractéristiques de l'entreprise et de ses actifs dans leur contexte. L'aspect d'acceptabilité sociale est central pour établir des impacts prioritaires et significatifs.

En immobilier, le risque climatique est susceptible de générer plusieurs types d'impacts matériels sur la valeur des immeubles. La Figure 1 illustre les différents effets qui peuvent être associés au risque climatique. Les effets sur les flux de trésorerie peuvent être perçus notamment par une réduction de la demande, une diminution du taux d'occupation, le délai d'inoccupation, une augmentation des coûts, une augmentation des primes d'assurance et une augmentation des taxes. Ensuite, les effets du risque climatique sur les taux de capitalisation peuvent avoir les impacts suivants : une volatilité plus importante des flux de trésorerie, une liquidité et une assurabilité amoindries, une dépréciation plus importante, une réduction plus importante des taux de capitalisation. Finalement, les effets des risques climatiques peuvent exercer une influence sur les financements suivants : des montants prêtés plus limités, une difficulté à identifier des partenaires financiers intéressés aux projets, une volonté réduite à prêter et des ratios de couverture de la dette plus importants.

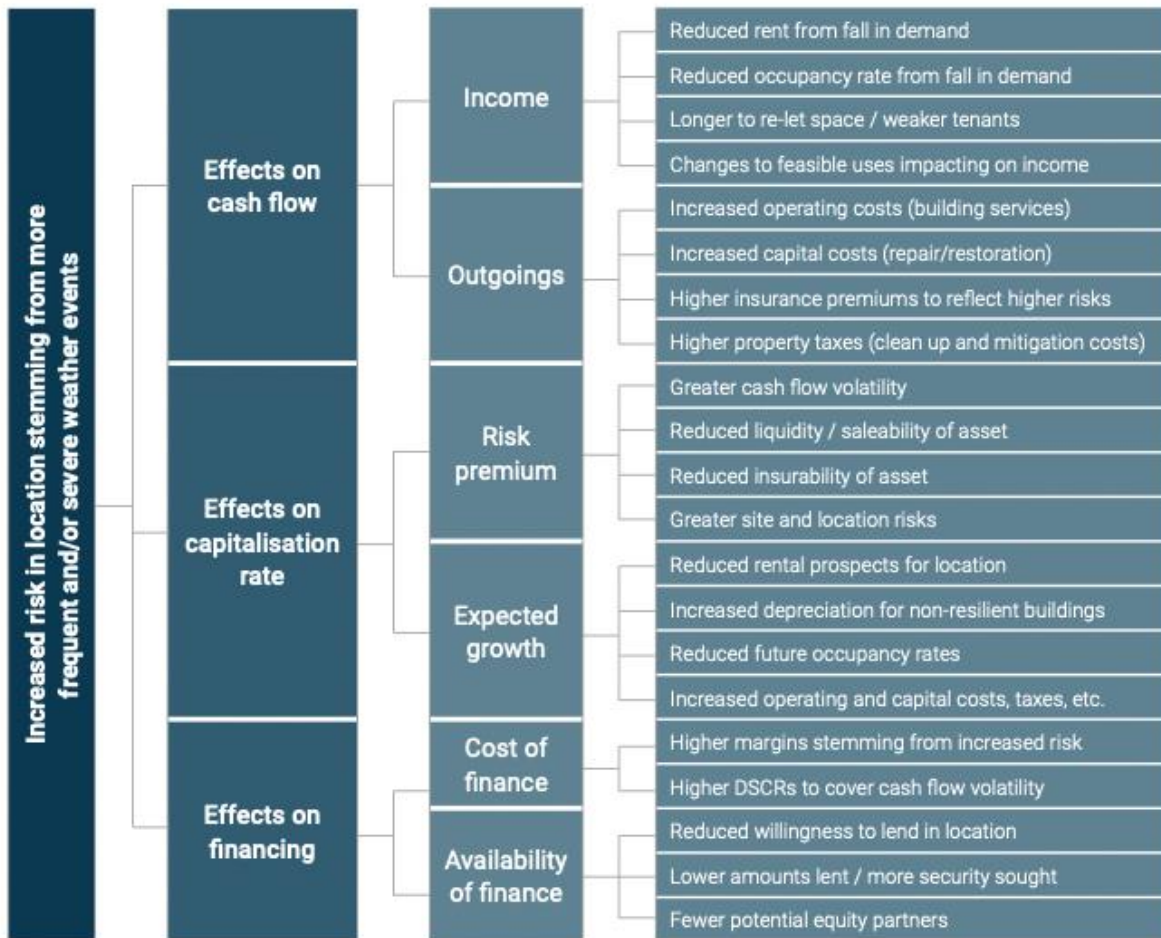


Figure 1 : L'influence des risques climatiques sur la valeur d'un immeuble (PNUE-IF, 2021)

La figure 1 et les éléments mentionnés précédemment démontrent la pertinence d'élargir l'horizon temporel de prise de décision et de rentabilité. L'immobilier est spécialement sujet à ce changement de paradigme principalement à cause de l'évolution du cadre institutionnel et des risques climatiques affectant les immeubles.

4.3.4. Comment prendre en considération ces impacts ?

La prise en considération de ces impacts reste un élément propre à chaque contexte dans lequel est situé un actif immobilier. De plus, il demeure incontournable d'étudier l'impact des activités ou des décisions d'une entreprise sur son environnement au sens large.

Ainsi, d'après les différents référentiels et méthodologies abordées dans ce rapport, il est important de retenir dans la prise en considération de ses impacts les éléments suivants :

- La prise en considération des catégories d'impact liés à une entreprise spécifique n'est considérée comme sérieuse qu'à partir du moment où elle s'engage à la considérer de manière intégrée dans ses décisions. Le signal le plus clair de cet élément est bien évidemment la mise en place d'un organe au sein du conseil d'administration qui est

chargé de vérifier que les différentes procédures et mécanismes mis en place pour prendre en considération ces impacts fonctionnent comme convenu.

- L'identification des impacts propres à chaque actif selon son contexte particulier est une composante majeure pour déterminer le critère de matérialité des catégories d'impacts parcourues tout au long de ce rapport. Pour ce faire, il semble indispensable d'inclure les différentes parties prenantes, qu'elles soient directes, indirectes et silencieuses (faune ou flore), afin de développer un système d'indicateurs qui soit complet et qui permette de prendre une décision éclairée. Le concept de double matérialité est en émergence, notamment dans l'Union Européenne avec le CSRD. Cela implique que l'identification de ces impacts doit se faire à double sens dans la mesure où il faut identifier les impacts qui peuvent affecter l'entreprise ou les actifs et les impacts qui peuvent être générés par l'entreprise ou les actifs.
- Le système d'information de l'entreprise est également un point central, puisque bien que les impacts doivent être intégrés aux plus hautes instances organisationnelles qui vont donc mettre en place les mécanismes de gouvernance permettant d'intégrer ces éléments à toutes les fonctions, il y a également un rôle stratégique de la part du conseil d'administration qui est celui de fixer des objectifs. La communication s'avère donc cruciale pour que les informations relatives à ces objectifs puissent dans un premier temps arriver jusqu'aux différents actifs qui vont eux-mêmes considérer la manière dont ils vont pouvoir aborder l'impact selon leurs spécificités, mais il faut également que toute cette information remonte jusqu'aux instances chargées de vérifier et d'adapter, si nécessaire, la stratégie.
- Même s'il n'est pas toujours possible de mesurer un impact de manière quantitative, il est de mise de réaliser des indicateurs qualitatifs et de développer les raisonnements entourant ces indicateurs. Plus ces indicateurs seront explicites, plus d'éléments seront pris en considération et plus sa qualité et sa crédibilité augmenteront.
- Il est important et nécessaire pour une entreprise de mettre en place une veille permettant d'identifier l'émergence de nouveaux impacts dans des contextes particuliers, que la discussion tourne autour de la qualification, de la mesure et de la matérialité des impacts, il s'agit d'éléments en perpétuelle évolution.
- Enfin, un élément peu surprenant, mais important à souligner, est la nécessité de suivre les éléments relatifs aux impacts intégrés dans les référentiels reconnus en la matière comme le GRI, le SASB, la *Task Force on Climate Related Financial Disclosures* ou TCFD, l'Initiative financière du Programme des Nations unies pour l'environnement, etc., qui sont des chefs de file en matière d'instauration des mesures réglementaires à venir.

Tous les référentiels entourant et intégrant le concept « Impact » identifiés dans cette recherche catégorisent et séparent clairement les types d'impacts. La réalité est plus complexe car les différents types d'impacts présentés dans les différents référentiels semblent s'enchevêtrer. Cela dit, la grande majorité des impacts sont pris en considération dans les cadres internationaux, même si les catégories sont plutôt larges. Néanmoins, rappelons que ceux-ci doivent s'adapter à divers contextes géographiques, culturels, réglementaires, etc., mais également, à la particularité de chacun des projets. La Figure 2 : Résumé des types d'impacts dans leur environnement permet de regrouper les catégories d'impacts présentées précédemment.

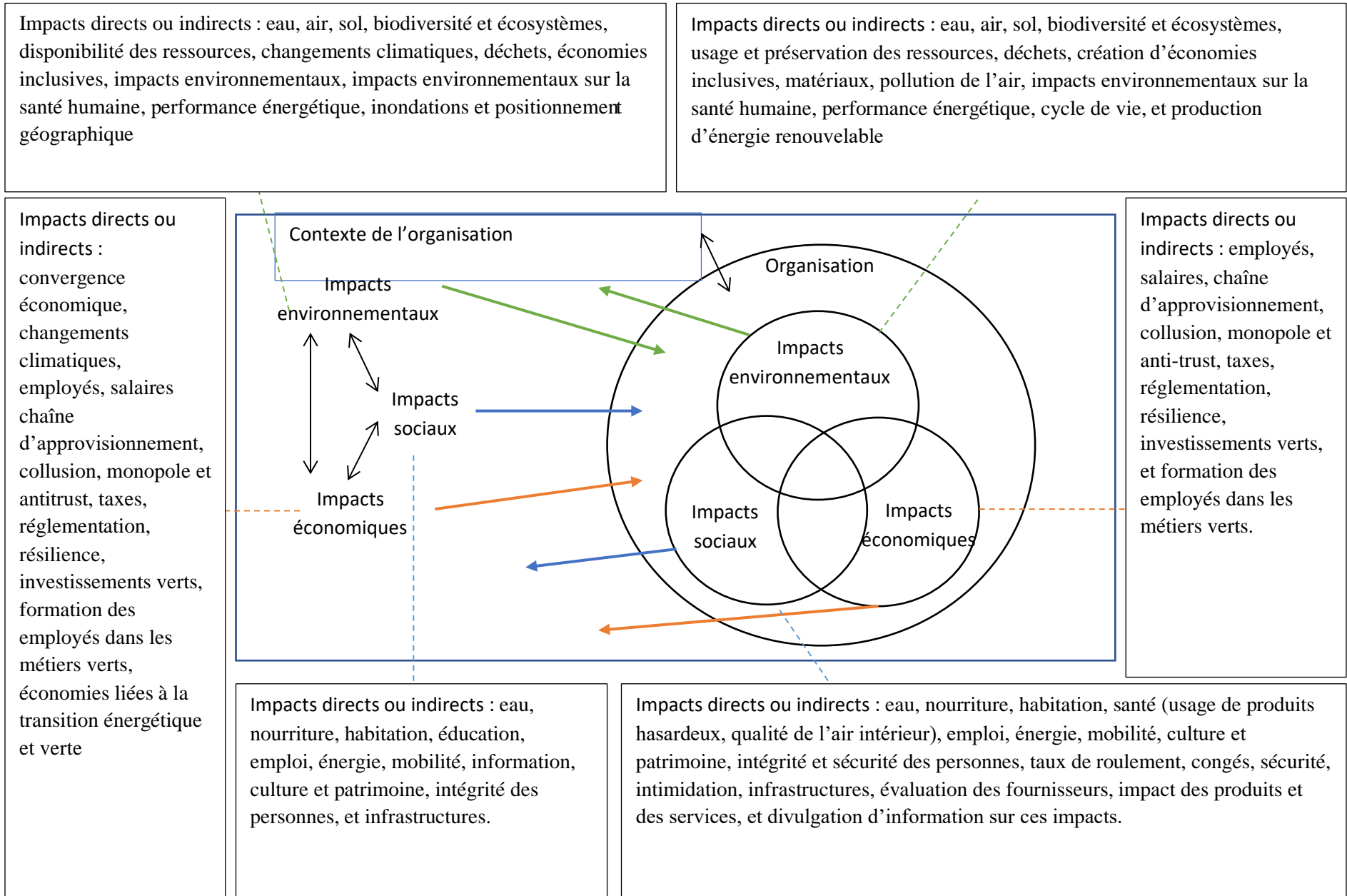


Figure 2 : Résumé des types d'impacts dans leur environnement

L'entreprise doit tenir compte des changements survenant dans chacun des contextes particuliers à ses différents niveaux ou paliers organisationnels. Les changements contextuels touchant un palier peuvent avoir des répercussions touchant les autres paliers de l'entreprise. Si par exemple, on constate les impacts positifs générés par un immeuble sur son environnement, l'unité d'affaires et l'entreprise dans sa globalité pourront vérifier si c'est applicable à une autre de ses actifs et éventuellement en faire une pratique et une mesure à l'échelle de l'entreprise. Ainsi, le système de flux d'information montant et descendant dans l'entreprise peut constituer un élément central de son modèle d'affaires et d'innovation. Il pourrait être pertinent de développer un sondage à diffuser à toutes les gestionnaires des immeubles dans lesquels l'investisseur est impliqué qui permettrait de repérer ces pratiques innovatrices mises en place pour un immeuble particulier et d'en étudier leur potentiel de répliquabilité et la contribution de la performance pour l'entreprise globale.

4.4. Conclusion

Pour conclure cette revue de littérature académique et documentaire sur l'évolution du concept d'« Impact » et plus particulièrement sur les impacts SEE, force est de constater que ce concept est de plus en plus intégré dans les cadres réglementaires et dans les référentiels en gouvernance et en gestion des enjeux ESG; il permet de renforcer la vision d'un développement plus durable et plus soutenable, s'alignant dans la logique des trois P, soit « *Planet, People and Prosperity* ».

Cette évolution soutenue par de multiples sources de changement et de développement de connaissances scientifiques impose des défis de taille aux entreprises et aux investisseurs en immobilier. Ils devront procéder au développement de mesures et de systèmes de gestion des impacts SEE à adapter à leur propre mode de gouvernance et modèle d'affaires. Ce système doit tenir compte des fonctions et des spécificités des différents paliers de leur entreprise : actionnaires; mode de gouvernance; modèle d'affaires et stratégie corporative; portefeuilles d'actifs immobiliers (voir Figure 3). De plus, les informations sur les impacts qu'une entreprise devrait prioriser devront être évaluées en fonction des caractéristiques du contexte institutionnel, socio-économique, politique et réglementaire du lieu du siège social, de ses filiales ou de ses unités d'affaires ainsi que de celui de chacun de ses actifs immobiliers. L'implantation d'un processus de collecte et d'agrégation de ces informations sur les impacts représente de grands défis : il faudra savoir mettre en place des mécanismes internes pour faire circuler des données fiables et rigoureuses, et ce, de haut en bas comme de bas en haut de l'entreprise hiérarchique pour pouvoir les agréger afin de soutenir les processus de prise de décision des gestionnaires et de reddition de compte aux actionnaires. Ces actionnaires et investisseurs sont d'ailleurs de plus en plus nombreux et enclins à rechercher des entreprises innovatrices et performantes sur le plan de la gouvernance sociale et climatique et de protection de la biodiversité et de la nature.

Il faut aussi suivre l'évolution du concept de double matérialité mis de l'avant par l'Union Européenne et ses directives CSRD. Ce concept de publication par les entreprises des informations sur le développement durable, incluant les impacts (appelés incidences) négatifs et positifs générés par ses activités est susceptible de rencontrer de fortes oppositions en Amérique du Nord, les principes de la responsabilité fiduciaire des administrateurs et dirigeants se concentrant davantage sur les impacts externes qui peuvent affecter le modèle de création de valeur d'une entreprise. Cependant, un parallèle entre le concept de double matérialité et la gestion des

risques juridiques et financiers d'une entreprise. Les actionnaires et investisseurs s'attendent en effet à ce qu'une entreprise soit en mesure de bien identifier et mitiger les impacts négatifs reliés à ses activités ou ses actifs. Pensons aux exemples suivants : les poursuites intentées par les consommateurs de cigarettes contre les producteurs des produits de tabac; les poursuites intentées par les consommateurs d'opiacées contre les pharmaceutiques; et les poursuites intentées par les jeunes contre les entreprises et les gouvernements qu'ils tiennent responsables pour la production des GES et la diminution de leur qualité de vie future.

Le défi à relever constitue une opportunité à relever pour une entreprise qui souhaite se démarquer de ses concurrents tout en optimisant ses pratiques en gestion des risques climatiques, environnementaux, sociaux, économiques et, ainsi, maintenir et capter la valeur financière durable de ses actifs.

Ce positionnement en début de cette nouvelle vague de transformation de la gouvernance climatique peut être porteur. On constate d'ores et déjà un intérêt marqué de plusieurs gouvernements et de nombreux grands acteurs multinationaux comme l'Organisation de Nations-Unies ou l'ONU, la Banque Mondiale, l'Organisation de coopération et de développement économiques ou l'OCDE qui peuvent influencer l'adoption par nos gouvernements locaux de nouvelles politiques et réglementations qui donneront de l'emphase à la mesure et à la gestion des impacts générés par les activités des différents secteurs industriels, incluant notamment celui de l'immobilier. De surcroît, de nombreux récents développements conceptuels et théoriques peuvent appuyer les processus de décision et de reddition de comptes des entreprises et des investisseurs.

Projets de recherche complémentaires

Plusieurs projets de recherche sont à réaliser pour compléter ce premier projet portant sur la définition et l'évolution du concept d'impact. Un premier projet pourrait concerner le recensement des méthodes scientifiques et des moyens pouvant être utilisés pour mesurer les impacts. Cela permettrait de proposer une méthode à tester chez un propriétaire et investisseur immobilier. Elle pourrait être testée sur des types d'impacts qui auraient été préalablement priorisés par l'entreprise. Un deuxième projet pourrait porter sur la sélection des types d'impacts à prioriser selon leur importance pour l'entreprise et la disponibilité de données pour les mesurer et les suivre. Ces impacts seront identifiés, discutés et priorisés par l'entreprise à la suite d'un sondage, à des rencontres et à des entrevues avec deux équipes de décideurs, une équipe au niveau corporatif et l'autre équipe au niveau de la gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Un troisième projet pourrait porter sur l'analyse de la variation des impacts selon le contexte institutionnel, socio-économique, politique et réglementaire dans lequel est situé un immeuble spécifique.

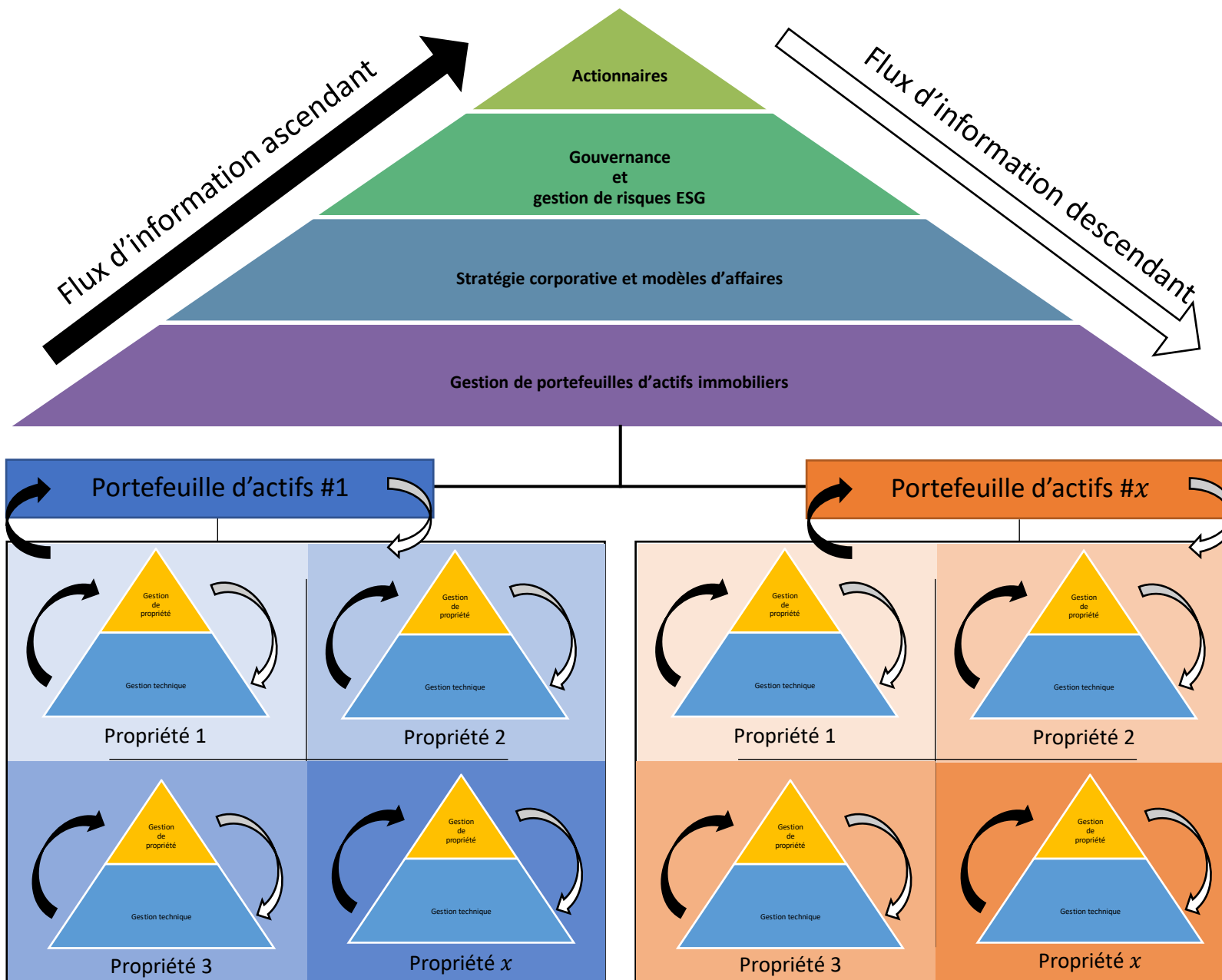


Figure 3 : Les multiples niveaux organisationnels de la gouvernance d'un actif immobilier

4.5. Bibliographie

- Al horr, Y., Arif, M., Katafygiotou, M., Mazroei, A., Kaushik, A. et Elsarrag, E. (2016, 2016/06/01/). Impact of indoor environmental quality on occupant well-being and comfort: A review of the literature. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 5(1), 1-11. doi: <https://doi.org/10.1016/j.ijbsbe.2016.03.006>
- Borgstein, E., Lamberts, R. et Hensen, J. (2016). Evaluating energy performance in non-domestic buildings: A review. *Energy and Buildings*, 128, 734-755.
- De Serres, A., Maldini, S, St-Pierre Vermette, S., Poulin, M.-P. (2022). [Rapport de recherche]. *Revue de littérature académique et documentaire sur le concept d'impact : l'intégration de la gestion des impacts sociaux, économiques et environnementaux (SEE) d'un immeuble dans le mode de gouvernance et de gestion des risques ESG des propriétaires d'immeubles*. Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM. 202p.
- Eva Krídlová, B. et Silvia, V. (2014). Building environmental assessment — waste management. *Pollack Periodica*, 9(Supplement-1), 127-139. doi: 10.1556/pollack.9.2014.s.13
- Forsström, J., Lahti, P., Pursiheimo, E., Rämä, M., Shemeikka, J., Sipilä, K., . . . Wahlgren, I. (2011). Measuring energy efficiency: Indicators and potentials in buildings, communities and energy systems.
- Geng, Y., Ji, W., Wang, Z., Lin, B. et Zhu, Y. (2019). A review of operating performance in green buildings: Energy use, indoor environmental quality and occupant satisfaction. *Energy and Buildings*, 183, 500-514.
- Giwa, A. et Dindi, A. (2017, 2017/11/01/). An investigation of the feasibility of proposed solutions for water sustainability and security in water-stressed environment. *Journal of Cleaner Production*, 165, 721-733. doi: <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.07.120>
- Gou, Z. et Xie, X. (2017). Evolving green building: triple bottom line or regenerative design? *Journal of Cleaner Production*, 153, 600-607. doi: 10.1016/j.jclepro.2016.02.077
- Kamari, A. et Kirkegaard, P. H. (2019). Development of a rating scale to measuring the KPIs in the generation and evaluation of holistic renovation scenarios, vol. 294. IOP Publishing.
- Kamari, A., Schultz, C. P. L. et Kirkegaard, P. H. (2019). Constraint-based renovation design support through the renovation domain model. *Automation in Construction*, 104, 265-280.
- Katafygiotou, M. et Serghides, D. K. (2015). Bioclimatic chart analysis in three climate zones in Cyprus. *Indoor and Built Environment*, 24(6), 746-760.
- Maslesa, E., Jensen, P. A. et Birkved, M. (2018). Indicators for quantifying environmental building performance: A systematic literature review. *Journal of building engineering*, 19, 552-560.
- Mirel, D. (2014, Jan/Feb
Jan/Feb 2014). THE GREENEST OF THE GREEN. *Journal of Property Management*, 79(1), 30-31.
- Ofek, S. et Portnov, B. A. (2020). Differential effect of knowledge on stakeholders' willingness to pay green building price premium: Implications for cleaner production. *Journal of Cleaner Production*, 251, 119575.
- Quang, T. N., He, C., Knibbs, L. D., de Dear, R. et Morawska, L. (2014). Co-optimisation of indoor environmental quality and energy consumption within urban office buildings. *Energy & Buildings*, 85(C), 225-234. doi: 10.1016/j.enbuild.2014.09.021
- Seppanen, O. et Fisk, W. (2002). Relationship of SBS-symptoms and ventilation system type in office buildings.

- Serghides, D. K., Chatzinikola, C. et Katafygiotou, M. (2015). Comparative studies of the occupants' behaviour in a university building during winter and summer time. *International Journal of Sustainable Energy*, 34(8), 528-551.
- Shim, S. et Kang, S.-J. (1996). Dwelling Environment Stress and Health of Residents Living in Super-High Rise Apartments. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 12(1), 91-99.
- Sundfors, D. O. F. et Bonde, M. (2018). Sustainability metrics for commercial buildings in Sweden. *Property Management*.
- Wargocki, P., Sundell, J., Bischof, W., Brundrett, G., Fanger, P. O., Gyntelberg, F., Wouters, P. (2002, Jun). Ventilation and health in non-industrial indoor environments: report from a European multidisciplinary scientific consensus meeting (EUROVEN). *Indoor Air*, 12(2), 113-128. doi: 10.1034/j.1600-0668.2002.01145.x
- Whitfield, M. (2017). Measuring the Performance of Sustainable Communities. *Strategic Planning for Energy and the Environment*, 36(4), 41-77. doi: 10.1080/10485236.2017.11863771
- Yu, X. et Su, Y. (2015). Daylight availability assessment and its potential energy saving estimation—A literature review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 52, 494-503.



CHAIRE 25 ans

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQÀM

Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal

Case postale 8888, succursale Centre-ville

Montréal, (Québec), Canada, H3C 3P8

Nous contacter :

chaire.ivanhoecambridge@uqam.ca

(+1) 514.987.3000 poste 1657

www.ivanhoecambridge.uqam.ca

Suivez-nous :

