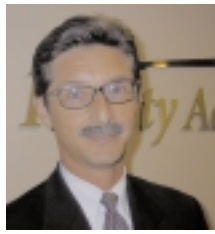




Initiative des Innovateurs  
énergétiques

# Étude de cas Innovateurs énergétiques

■ Novembre 2003



## CONSEILLERS IMMOBILIERS GWL INC. : BÂTIR UN AVENIR À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

Wayne Proulx  
Gestionnaire, Services énergétiques et environnementaux  
Conseillers immobiliers GWL Inc.

### Relever le défi de « s’engager sur la voie verte »

L'une des firmes de conseillers en investissement immobilier les plus importantes et parmi celles qui connaissent la croissance la plus rapide, la société Conseillers immobiliers GWL Inc. s'est engagée à réduire la consommation d'énergie et les coûts d'énergie de ses propriétés, et, par voie de conséquence, ses émissions de gaz à effet de serre (GES). Pour une société qui gère des propriétés immobilières d'une valeur totale de plus de 6,5 milliards de dollars, assurer la maximisation de l'efficacité énergétique de tous ses immeubles constitue un défi redoutable, mais un défi que M. Wayne Proulx a relevé avec enthousiasme.

M. Proulx est gestionnaire des services énergétiques et environnementaux au sein de la société Conseillers immobiliers GWL Inc. À l'œuvre dans l'industrie depuis 23 ans, il reconnaît que les efforts déployés par son entreprise pour réduire ses émissions de GES doivent être responsables sur le plan financier. Il est intéressant de constater que des économies énergétiques et des réductions d'émissions de GES qui contribuent au changement climatique peuvent aller de pair avec la réduction des coûts d'exploitation et l'amélioration du confort des locataires.



Commerce Place



Ressources naturelles  
Canada

Natural Resources  
Canada



« Sur le plan économique, 's'engager sur la voie verte' est tout simplement la chose à faire », d'ajouter M. Proulx. Il prévoit que ses plans d'efficacité énergétique réduiront d'environ 17 millions de dollars les coûts énergétiques des immeubles des Conseillers immobiliers GWL partout au pays et qu'ils permettront également de réduire les émissions totales de dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>) d'environ 70 000 tonnes, soit environ 5 p. 100 par année au cours des cinq prochaines années.

L'entreprise a déjà réduit ses coûts énergétiques en procédant à des travaux d'améliorations dans certains de ses immeubles de prestige. Elle prévoit étendre ce programme d'économies énergétiques à des immeubles partout au pays grâce à son Plan de changement climatique, à son Équipe verte, à son outil de cotation « Green Globes » et à l'aide dont elle a bénéficié de l'Initiative des Innovateurs énergétiques (IIE) de l'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada. La société Conseillers immobiliers GWL Inc. a également enregistré tous ses immeubles commerciaux auprès de Mesures volontaires et Registre inc. du Défi-climat canadien (MVR inc.), un partenariat à but non lucratif de l'industrie et du gouvernement qui enregistre les plans de l'entreprise visant à réduire les émissions de GES et ses efforts soutenus en ce sens année après année.

## Tirer parti de ses premières réussites

Avec l'aide de l'IIE, la société Conseillers immobiliers GWL Inc. a mis en œuvre un projet d'amélioration complète de l'éclairage qui a permis de réduire la consommation d'énergie d'environ 14 p. 100 dans une propriété connue sous le nom de Fifth and Fifth, une tour de bureaux prestigieuse de 34 étages située au centre-ville de Calgary. Ce projet a permis de réaliser des économies d'énergie annuelles de quelque 200 000 \$ et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 1 200 tonnes par année.

Le bureau de gestion des propriétés de la société Conseillers immobiliers GWL Inc. à Calgary a élaboré un plan d'action en gestion énergétique où l'on retrouve des détails sur une formation des membres de son personnel

visant à les sensibiliser aux coûts énergétiques, aux produits de remplacement et à des moyens d'accroître l'efficacité énergétique.

Grâce à des travaux d'améliorations semblables effectués à Commerce Place, à Edmonton, la société Conseillers immobiliers GWL Inc. a réussi à réduire sa consommation d'énergie d'environ 15 p. 100. Des économies supplémentaires résultent des travaux d'améliorations des variateurs de vitesse qui se sont terminés en décembre 2002. L'occasion de bénéficier d'économies comme celles-ci dans des immeubles que son entreprise gère partout au Canada et les effets environnementaux positifs qui en découlent constituent des facteurs motivateurs pour M. Proulx et la société Conseillers immobiliers GWL Inc.

## Plan de changement climatique : Un plan d'efficacité énergétique

Pour la société Conseillers immobiliers GWL Inc., une partie du défi d'accroître l'efficacité énergétique tient au fait que l'entreprise gère toutes sortes de propriétés pour le compte de divers propriétaires, y compris des clients institutionnels qui gèrent des caisses de retraite. Ses clients sont souvent des investisseurs à long terme, intéressés aux avantages découlant d'une gestion efficace de l'énergie et de l'environnement. Il incombe à M. Proulx de promouvoir les mérites de ces pratiques auprès de tous les intervenants de l'entreprise, y compris ses employés, ses locataires et les propriétaires des immeubles confiés à sa gestion.

Pour convaincre ces intervenants de la valeur financière et de la dimension de responsabilité sociale liées à l'accroissement de leur efficacité énergétique, M. Proulx a pris la route pour promouvoir le Plan de changement climatique de Conseillers immobiliers GWL. Son exposé énonce des plans visant à réduire systématiquement les coûts en énergie, ainsi qu'à réduire les émissions de GES. Par l'entremise de ce plan, la société Conseillers immobiliers GWL espère tirer parti de la réussite qu'elle a déjà connue à l'égard des immeubles tels que Fifth and Fifth à Calgary et Commerce Place à Edmonton.

Tableau 1. Économies découlant des améliorations de l'éclairage à la tour de bureaux Fifth and Fifth, à Calgary (Alberta)

Fifth and Fifth	Avant les améliorations	Après les améliorations	Économies
Coûts annuels en électricité	1 216 439 \$	1 036 919 \$	179 520 \$
Consommation annuelle d'électricité (kWh)	13 109 942	11 260 214	1 849 728
Émissions annuelles de CO <sub>2</sub> (en tonnes)	8 783	7 544	1 239



Watermark Tower

La première étape consiste à mener des évaluations de l'exploitation de chacune des propriétés immobilières dont la gestion est confiée à Conseillers immobiliers GWL. De telles inspections matérielles et revues de procédures détaillées permettront de documenter les procédures d'exploitation optimales de la propriété auxquelles on doit s'en tenir dans tous les contextes.

« On exploite les équipements de façon efficace lorsque l'on s'en tient aux recommandations du fabricant, lesquelles visent à prolonger leur vie utile », dit M. Proulx. « Il en va exactement de ces équipements comme du moteur de votre véhicule : si vous ne faites pas la vidange d'huile aussi souvent que vous le devriez, le véhicule ne fonctionnera pas à son niveau optimal et, en conséquence, il consommera plus d'essence et son efficacité s'en trouvera réduite. »

Des procédures d'exploitation appropriées et une bonne formation du personnel garantissent un fonctionnement efficace de tous les systèmes de l'immeuble, ce qui contribue à réduire la consommation d'électricité, la contrainte infligée aux équipements, les coûts d'exploitation et les émissions totales de CO<sub>2</sub>, tout en augmentant le confort des locataires, l'espérance de vie utile des équipements et les taux de réacheminement des déchets.

Une diminution marquée du montant d'énergie consommée, cependant, exigera plus que le simple fait de s'assu-

rer que les équipements actuels fonctionnent aussi efficacement que possible. La deuxième étape du Plan de changement climatique de la société Conseillers immobiliers GWL Inc. consistera à moderniser ses immeubles au moyen d'équipements et de dispositifs d'éclairage à haut rendement énergétique.

Pour tirer le meilleur parti possible des améliorations, M. Proulx a élaboré une Stratégie de solutions totales dans la gestion des capitaux pour les grands projets. Cette stratégie contribuera à réduire les coûts énergétiques et les émissions de GES d'une façon responsable sur le plan financier. Une société d'experts-conseils en énergie se charge déjà de surveiller les propriétés commerciales confiées à la gestion de Conseillers immobiliers GWL (un total de 1,3 million de mètres carrés de superficie) et se propose de réduire le total des coûts énergétiques annuels de la société, lesquels s'élèvent actuellement à 41 millions de dollars.

Avant de commencer ses travaux d'améliorations, la stratégie de l'entreprise consiste à effectuer une évaluation préliminaire de l'immeuble, y compris une vérification en profondeur de l'immeuble, une étude de simulation et une analyse coûts-avantages de son cycle de vie. La vérification de l'immeuble résulte en la formulation de recommandations d'améliorations du fonctionnement et de l'efficacité énergétique des biens d'équipement de l'immeuble. L'étude de simulation et l'analyse des coûts du cycle de vie appliquent ces recommandations à un modèle de travail de l'immeuble qui vise à en déterminer les avantages financiers et environnementaux.

« Ces études seront évaluées simultanément, ce qui permettra de prendre une décision fondée sur la totalité des facteurs susceptibles d'intéresser tous les intervenants », indique M. Proulx.

L'IIE de Ressources naturelles Canada contribue à couvrir les frais des vérifications énergétiques et des projets d'améliorations proprement dits et qui ont trait, entre autres, à l'éclairage, au chauffage, aux contrôles, à la surveillance, à la formation et à d'autres mesures d'économies d'énergie.

## Service de gestion de l'énergie des locataires

Le dernier pilier du Plan de changement climatique des Conseillers immobiliers GWL est son Service de gestion de l'énergie des locataires (TEMService). Pour que des immeubles aient véritablement un haut rendement énergétique, il faut que les gens qui s'en servent se soient véritablement engagés à économiser l'énergie. Pour stimuler leur participation, la société Conseillers immobiliers GWL Inc.



a créé pour ses locataires un service qui enregistre et gère la consommation d'électricité.

Sous l'égide de TEMService, Conseillers immobiliers GWL fait la promotion d'un partenariat de conservation de l'énergie avec tous ses locataires, en leur fournissant un outil de gestion de leur consommation d'électricité via Internet, ainsi qu'en mettant à leur disposition un service de consultation à l'interne.

L'objectif poursuivi est de réduire la consommation d'électricité, les coûts d'exploitation et les émissions totales de CO<sub>2</sub>. L'atteinte de ces objectifs devrait, à son tour, augmenter le revenu net d'exploitation des locataires, la qualité marchande de la propriété aux yeux des locataires et des investisseurs, de même que le revenu net d'exploitation de la propriété immobilière elle-même. La consommation d'énergie des locataires de Commerce Court, à Toronto, et de La Tour CIBC, à Montréal, est déjà mesurée au compteur individuel et l'équipe de gestion locale songe à adopter TEMService.

## Système de cotation Green Globes

Pour compléter son Plan de changement climatique, la société Conseillers immobiliers GWL prévoit étalonner l'efficacité énergétique et environnementale de ses propriétés immobilières au moyen de l'outil de cotation des propriétés Green Globes. On se sert déjà de Green Globes, un programme interactif de saisie des données via Internet, pour déterminer les gagnants des Prix de la Terre (Earth Awards) du Building Owners and Managers Association (BOMA) International. Il suffit de deux heures à un gestionnaire qualifié d'un immeuble ou de l'exploitation pour remplir un questionnaire, lequel générera un rapport d'évaluation sur les réussites énergétiques et environnementales de l'immeuble, ainsi que sur des occasions d'améliorations.

« J'espère pouvoir mettre en œuvre cet outil de cotation des propriétés partout au pays, afin de pouvoir étalonner l'ensemble de notre parc immobilier. Ce programme nous permettra d'améliorer de façon continue l'efficacité énergétique et environnementale de nos immeubles », dit M. Proulx, qui est également membre du Comité d'évaluation Green Globes, lequel fait partie de l'organisme à but non lucratif Sustainable Buildings Canada.

## L'Équipe verte vise l'or

Pour contribuer à la poursuite de cet objectif national, M. Proulx a mis sur pied une Équipe verte nationale de la société Conseillers immobiliers GWL. Comptant en son sein un représentant qualifié de chacune des villes où l'entreprise gère des propriétés, l'équipe contribue à déter-



*Fifth and Fifth*

miner, à planifier et à mettre en œuvre des projets « verts » partout au pays.

« Par l'entremise de trois sous-équipes – Qualité environnementale intérieure, Approvisionnement de construction et d'entretien et Gestion des déchets – nous dressons présentement une courte liste d'objectifs de politiques et de procédures que nous pourrions atteindre chaque année », indique M. Proulx.

« C'est seulement grâce à la 'propriété' régionale et multidisciplinaire de programmes verts de ce genre que nous pouvons réussir. La propriété de tels programmes nationaux découle du processus de participation à la mise sur pied et à la réussite des programmes », dit M. Proulx. « Si les gens assument la propriété au niveau local, ils adhèrent aux principes du programme et l'adhésion mène à la réussite. »

## Des économies d'énergie qui visent haut

La rénovation de grandes tours de bureaux peut se traduire par des économies d'énergie gigantesques, mais on peut également y parvenir par une accumulation de mesures modestes. Ainsi donc, lorsqu'il n'est pas occupé à coordonner le programme d'efficacité énergétique d'envergure nationale de sa compagnie, M. Proulx prend le

temps d'inciter le personnel et les locataires à faire tout ce qu'ils peuvent pour économiser de l'énergie. Par exemple, un article qu'il écrivait récemment pour un bulletin comprenait les conseils d'efficacité énergétique suivants :

- Demandez que l'on réduise l'éclairage fluorescent dans votre aire de travail et qu'on le remplace par une lampe de bureau. Fermez les ordinateurs et l'éclairage direct chaque fois que vous quittez votre bureau.
- Ne faites fonctionner les lave-vaisselle que pendant la nuit; demandez au personnel de nettoyage de les mettre en marche pour vous.
- Si vos locaux sont situés aux étages inférieurs, servez-vous des escaliers plutôt que des ascenseurs pour y accéder.
- Si des thermostats sont disponibles dans votre lieu de travail, réglez-les de la façon appropriée.
- Assurez-vous d'utiliser fidèlement tous vos bacs de recyclage et de vous en servir de la façon appropriée.
- Chaque fois que c'est possible, ayez recours au transport en commun ou au covoiturage pour vous rendre au bureau.

- Communiquez avec le bureau de gestion de l'immeuble pour demander que l'on vous propose d'autres moyens de réduire votre consommation d'énergie.

- Assurez la promotion et la gestion rigoureuses des programmes de recyclage dans vos bureaux.

Des mesures modestes comme celles-là, combinées à son plan de grandes perspectives pour ses propriétés immobilières situées partout au pays, aideront la société Conseillers immobiliers GWL à atteindre son objectif de réduction des émissions de GES, de coupure de coûts énergétiques et d'économie de l'argent de ses locataires.

« Nous sommes une industrie dont le rôle consiste à utiliser les propriétés immobilières de la façon la plus rentable et la plus profitable possible, d'offrir un siège à des entreprises, ainsi qu'un moyen de placement pour nos propriétaires et leurs investisseurs », a déclaré M. Proulx. « Par conséquent, il est dans notre intérêt de veiller à faire de notre mieux pour contribuer à la longévité et à l'utilité de ces propriétés immobilières. »

---

## Pour obtenir plus d'information

### Initiative des Innovateurs énergétiques

Office de l'efficacité énergétique  
Ressources naturelles Canada  
580, rue Booth, 18<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1A 0E4  
Tél. : (613) 947-0971  
Télec. : (613) 947-4121  
Courriel : [info.français@rncan.gc.ca](mailto:info.français@rncan.gc.ca)  
Site Web : [oee.rncan.gc.ca/iie](http://oee.rncan.gc.ca/iie)

### Wayne Proulx

Gestionnaire, Services énergétiques  
et environnementaux  
Conseillers immobiliers GWL Inc.  
90, chemin Burnhamthorpe Ouest, bureau 206  
Mississauga (Ontario) L5B 3C3  
Téléphone : (905) 361-8193  
Télécopieur : (416) 571-4960  
Courriel : [wayne.proulx@gwla.com](mailto:wayne.proulx@gwla.com)  
Site Web : [gwla.com](http://gwla.com)

*Engager les Canadiens sur la voie de l'efficacité énergétique à la maison, au travail et sur la route*

L'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada renforce et élargit l'engagement du Canada envers l'efficacité énergétique afin d'aider à relever les défis posés par les changements climatiques.

© Sa Majesté la Reine du Chef du Canada, 2003

N° de catalogue : M144-16/2003F

ISBN 0-662-75323-2

*Also available in English under the title:* GWL Realty Advisors:

Building an energy-efficient future



Papier recyclé

Canada