

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a curved facade. The building has several windows and is topped with several flags. The sky is a mix of blue and pink, suggesting a sunset or sunrise. The building is the central focus of the image.

Killam Apartment REIT & KingSett Capital s'associent pour des rénovations énergétiques en profondeur à Ottawa

Contexte

Killam Apartment REIT et KingSett Capital se sont associés à parts égales pour décarboner les immeubles d'habitation qu'ils possèdent et gèrent ensemble par le biais de rénovations énergétiques en profondeur. Partageant une vision pour un avenir sobre en carbone, Killam apporte des décennies d'expérience en gestion immobilière et en durabilité, tandis que KingSett apporte son leadership en matière d'investissement et des stratégies de performance des actifs axées sur les données. Leur collaboration a trouvé un terrain fertile dans le cadre de l'Accélérateur de rénovations d'Ottawa (ORA), où l'un de leurs projets phares est en cours à Kanata Lakes.

Défi

Les rénovations énergétiques en profondeur offrent un potentiel important de réduction du carbone, mais elles sont notoirement complexes, coûteuses et spécifiques à chaque site. Chaque bâtiment varie en fonction de sa structure, de son âge, de sa capacité de service public et des besoins des locataires. Ces facteurs créent des défis en matière de budgétisation des capitaux, de mise à niveau des équipements, de perturbation pour les locataires et de prévisibilité des coûts. Avec la disparition progressive des options de rénovation à faible coût, l'atteinte de réductions mesurables des émissions de gaz à effet de serre nécessite désormais un capital initial, des données rigoureuses et une coordination stratégique.

Les deux entreprises s'étant engagées à atteindre des objectifs climatiques ambitieux à l'échelle de leur portefeuille, Killam ciblant une réduction de 15 pour cent des émissions et de l'intensité carbone d'ici 2030, et KingSett visant une réduction de 67 pour cent d'ici 2035, il est essentiel de trouver des solutions évolutives et rentables.

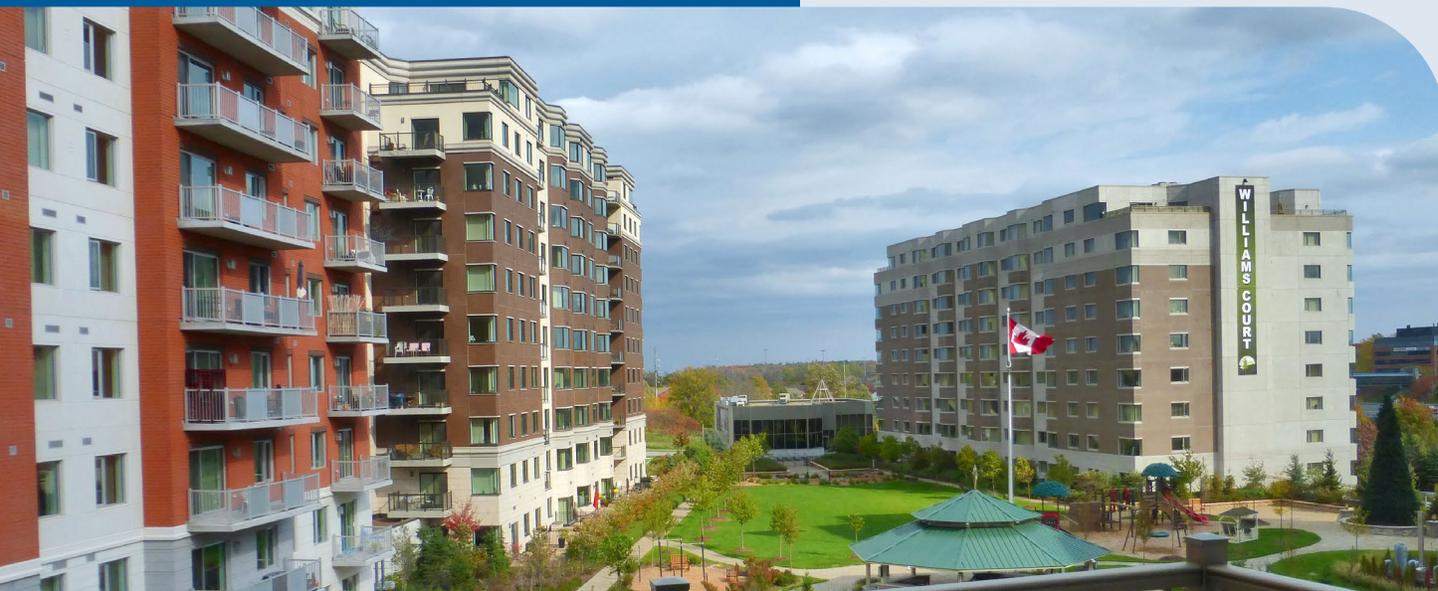
Solution

Killam et KingSett ont adopté un modèle de partenariat fondé sur un investissement égal, un risque partagé et des résultats en matière de durabilité harmonisés. Ensemble, ils ont tiré parti du programme ORA, qui offre :

- Des études sur la décarbonation, financées jusqu'à 75 pour cent
- Des évaluations sur site pour valider les conceptions de rénovation
- Des conseils et un partage des connaissances provenant de projets similaires dans toute la ville

Cela a permis à l'équipe de réduire les risques liés aux décisions, de prioriser les mises à niveau et de faire des choix éclairés concernant les systèmes mécaniques, la compatibilité des thermopompes et la communication avec les locataires.

KingSett a également introduit des outils de modélisation prédictive personnalisés pour estimer les économies de carbone et d'énergie, mais les deux partenaires soulignent que l'expertise sur le terrain et la validation itérative restent essentielles.



Processus

- **Sélection du site** : La propriété Kanata Lakes, qui comprend six bâtiments, a été choisie pour son impact potentiel et son admissibilité au programme ORA.
- **Étude sur la décarbonation** : Purpose Building, une société de conseil approuvée par l'ORA, a évalué les conditions structurelles, mécaniques et électriques pour s'assurer que la modélisation était conforme à la faisabilité dans le monde réel.
- **Modélisation des données et surveillance en temps réel** : KingSett a utilisé le sous-comptage et la modélisation de la performance pour analyser la taille et l'efficacité des systèmes existants. Cela a éclairé les stratégies de dimensionnement et les plans de rénovation à l'épreuve du temps.
- **Planification des immobilisations** : L'équipe a donné la priorité aux systèmes en fin de vie utile afin d'aligner les cycles de mise à niveau sur les investissements en matière de durabilité, minimisant ainsi les radiations et maximisant la valeur.
- **Conception axée sur les locataires** : Les rénovations ont été conçues pour minimiser les perturbations. Une communication claire et des avantages visibles pour les locataires étaient des priorités clés, en particulier dans les immeubles résidentiels occupés.
- **Intégration des énergies renouvelables** : Killam a tiré parti des rabais pour les systèmes d'énergie distribuée pour installer des panneaux solaires derrière le compteur dans certains immeubles d'Ottawa, compensant directement la consommation d'électricité par de l'énergie propre.



Résultats

Bien que l'exécution en soit à ses débuts, ce projet a déjà démontré :

- **Une planification des rénovations à risque réduit** : L'ORA soutient les hypothèses validées et aide à prévenir les erreurs de mise en œuvre coûteuses.
- **Des feuilles de route de décarbonation concrètes** : L'étude sur la décarbonation offre une voie structurée, éclairant des rénovations futures similaires dans le portefeuille de 600 bâtiments de Killam.
- **Des solutions évolutives** : Le modèle de Kanata Lakes fournit un cadre reproductible pour d'autres propriétés multirésidentielles partout au Canada.
- **Une confiance accrue des investisseurs et des locataires** : La transparence des données et la participation à un programme soutenu par le gouvernement renforcent la crédibilité et la confiance.

Conclusion

Le partenariat entre Killam et KingSett illustre comment les rénovations énergétiques en profondeur peuvent passer de la vision à la réalité grâce aux données, à la diligence et à la collaboration. En tirant parti de l'Accélérateur de rénovations d'Ottawa et en combinant la modélisation et la validation sur le terrain, l'équipe ne fait pas que réduire le carbone, elle prouve également que la durabilité et la responsabilité financière peuvent aller de pair.

Alors que les deux organisations poursuivent leurs engagements climatiques, ce projet représente un modèle évolutif pour décarboner l'environnement bâti du Canada, en construisant des communautés plus intelligentes, plus vertes et plus résilientes.

Rejoignez les chefs de file de l'industrie comme Killam Apartment REIT & KingSett Capital pour transformer les bâtiments du Canada, commencez dès aujourd'hui votre parcours de rénovation énergétique en profondeur avec l'Accélérateur de rénovations d'Ottawa.

hydroottawa.com/aro

