

Le parcours du Groupe Regional vers le net zéro

Background

Le Groupe Regional, fondé en 1958, est une importante entreprise immobilière intégrée verticalement qui dessert les régions d'Ottawa et de Gatineau. Reconnue pour son engagement à enrichir les communautés et à promouvoir le développement durable, l'entreprise gère plus de 40 propriétés commerciales (soit plus de trois millions de pieds carrés), y compris des bâtiments gouvernementaux, des centres commerciaux et plus de 2 000 logements locatifs.

Le Groupe Regional gère un portefeuille diversifié, des immeubles de bureaux du gouvernement aux centres commerciaux communautaires, et a toujours été un ardent défenseur du développement durable. Les premiers investissements dans des rénovations écoénergétiques, comme l'éclairage DEL, ont ouvert la voie à des initiatives plus ambitieuses. L'entreprise est actuellement en pleine transition pour décarboniser son portefeuille et devenir un chef de file du secteur immobilier d'Ottawa en matière de net zéro.



Défi

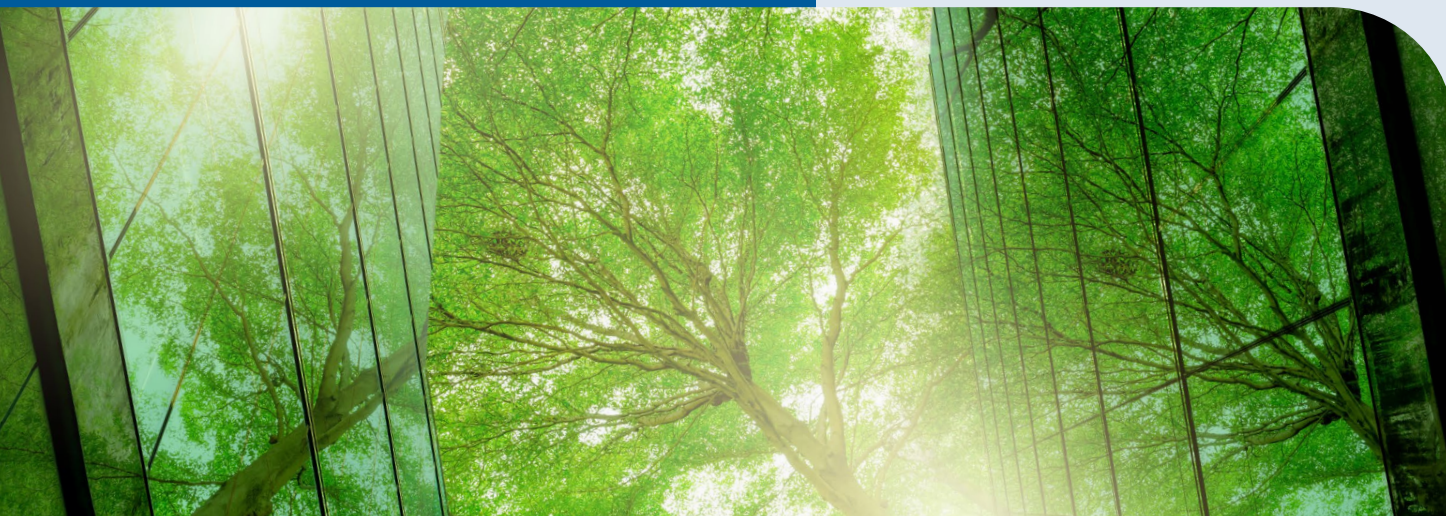
Bien que le Groupe Regional soit bien implanté dans le domaine des mesures de développement durable permettant de réaliser des économies, il a dû relever de nouveaux défis pour atteindre des objectifs climatiques de plus en plus ambitieux, qu'ils soient auto-imposés ou imposés par l'évolution des mandats fédéraux. De nombreux locataires, en particulier des organismes fédéraux, ont des exigences strictes en matière de développement durable liées aux objectifs nationaux de carboneutralité pour 2030 et 2050.

Le Groupe Regional ne cherchait pas à atteindre ces objectifs pour le simple aspect publicitaire, mais plutôt à créer une valeur mesurable. Le défi était clair : comment décarboniser de manière significative et rentable un portefeuille de propriétés diversifié sans compromettre la satisfaction des locataires ou le rendement pour les investisseurs.



Solution

Le Groupe Regional a trouvé sa solution dans l'Accélérateur de rénovation d'Ottawa (ARO), un programme d'Hydro Ottawa conçu pour aider les propriétaires immobiliers à mettre en œuvre des rénovations écoénergétiques importantes. Le programme ARO offre un généreux financement, couvrant jusqu'à 75 pour cent des coûts des études de trajectoire carbone. Il met également en contact les participants avec une courte liste de consultants experts préapprouvés, parmi lesquels Modern Niagara a été sélectionné. Le Groupe Regional a adhéré au programme comme une occasion stratégique. En tant que première entreprise immobilière d'Ottawa à se joindre à l'ARO, elle s'est engagée à faire une évaluation complète et globale de son portefeuille pour en déterminer le potentiel de réduction de carbone. Les études de trajectoire carbone qui en ont résulté sont devenues un plan directeur pour des décisions d'investissement éclairées, progressives et stratégiques.



Process

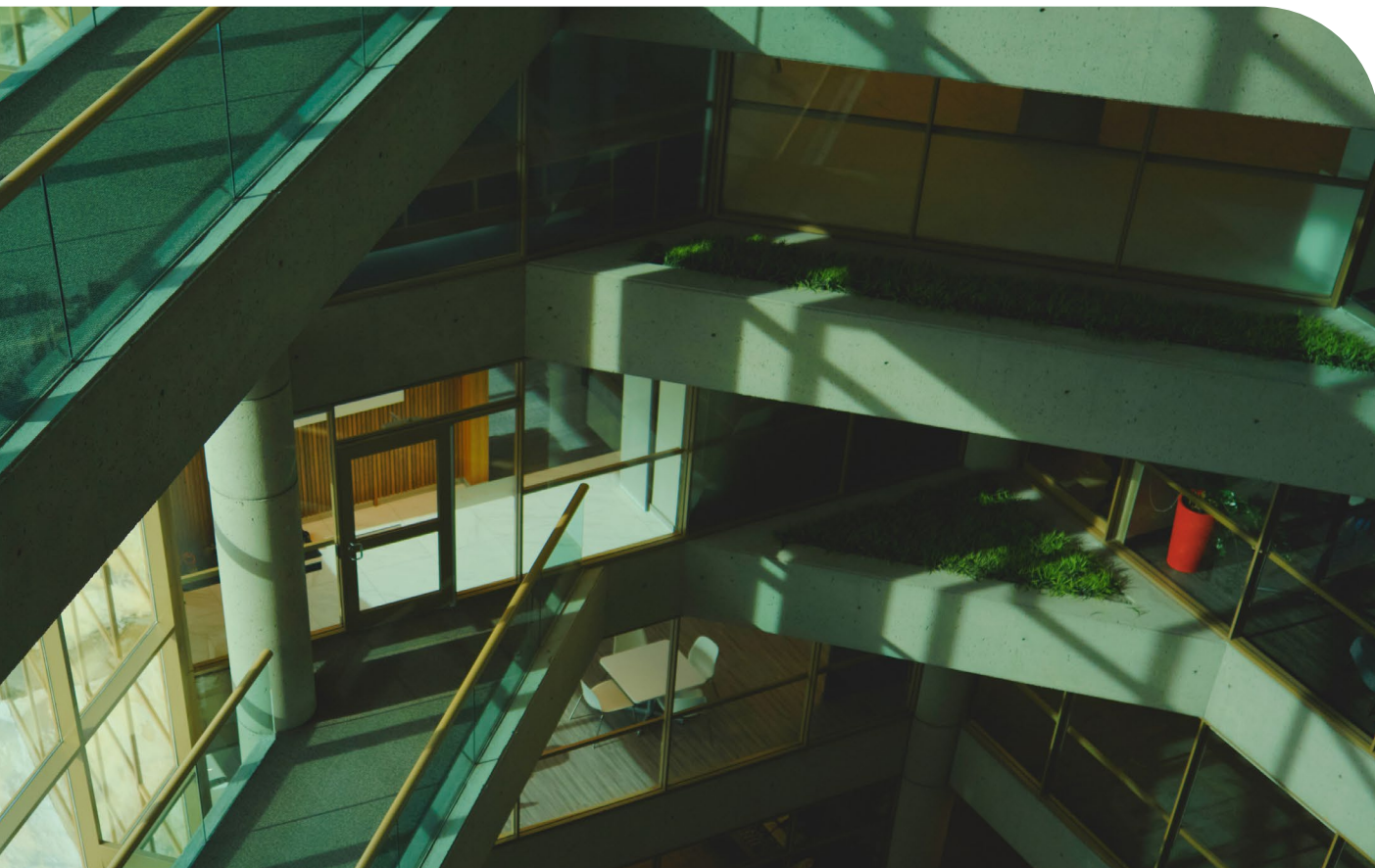
1. Évaluation du portefeuille : Modern Niagara a effectué des visites sur les sites des propriétés du Groupe Regional pour recueillir des données sur l'état existant et la consommation d'énergie. Ils ont identifié deux bâtiments qui étaient déjà presque carboneutres.

2. Parcours carbone personnalisés : Pour chaque bâtiment, trois stratégies de décarbonisation ont été élaborées:

- Électrification complète
- Transition progressive vers le net zéro
- Parcours « prêt pour le net zéro », où les systèmes sont remplacés au fil du temps

3. Collaboration et créativité : Le processus de prise de décision a été collaboratif. Modern Niagara a fourni son expertise technique, tandis que le Groupe Regional a apporté ses connaissances financières. Le résultat a été la création de plans créatifs et progressifs qui concilient les objectifs environnementaux avec la réalité pratique des affaires.

4. Priorité aux locataires et à la communauté : Chaque propriété a été traitée comme une communauté unique. Les stratégies visaient également à améliorer l'expérience des locataires, à accroître leur confort et à favoriser la résilience à long terme.



Résultats

- **Impact immédiat :** Quatre bâtiments sont en voie d'obtenir la certification « net zéro » dans l'année.
- **Modèle évolutif :** Le succès de ces études initiales confirme que l'approche du Groupe Regional est reproductible dans l'ensemble de son portefeuille.
- **Engagement de l'équipe :** À l'interne, le programme a suscité un grand enthousiasme et une forte adhésion, favorisant une culture de l'objectif et de l'innovation.
- **Leadership communautaire :** Le centre commercial Hazeldean, un centre communautaire, est en train d'être positionné comme un modèle de développement durable pour Ottawa, prouvant que même les propriétés de commerce de détail peuvent montrer la voie en matière d'impact environnemental.
- **Préparation pour l'avenir :** Grâce aux données détaillées maintenant en main, le Groupe Regional peut faire des investissements stratégiques qui s'alignent sur les objectifs ESG et sur le rendement à long terme.

Conclusion

L'expérience du Groupe Regional avec le programme ARO démontre que le développement durable ne se fait pas au détriment d'un bon investissement. Au contraire, il peut être un catalyseur pour des décisions plus judicieuses, l'enrichissement de la communauté et la création de valeur à long terme.

Comme l'a déclaré Tal Scher, vice-président de la gestion d'actifs et des relations avec le gouvernement : « Net zéro n'est pas un mot à la mode pour nous, c'est une référence. Nous construisons la stratégie et les partenariats qui transforment cette vision en réalité ».

En montrant la voie dans le domaine de l'immobilier durable, le Groupe Regional est devenu un modèle à suivre à Ottawa et un ardent défenseur pour que d'autres emboîtent le pas. Leur conseil aux autres propriétaires d'immeubles ? N'attendez pas. Le coût de l'inaction est bien plus élevé que le prix de l'action.

Joignez-vous au mouvement – commencez votre cheminement vers le net zéro avec l'Accélérateur de rénovation d'Ottawa dès aujourd'hui.

hydroottawa.com/aro

