

2025
**BOMA
BEST**
RAPPORT SUR LES
BÂTIMENTS



Contenu

Bienvenue	3
Section 1 : Contexte du marché	4
Renforcer la résilience en période turbulente	5
Évolutions du marché	6
Qu'est-ce qui est en jeu?	7
Et alors?	8
Section 2 : Progrès à ce jour	9
Le réseau en croissance de BOMA BEST	10
01 Renforcer la résilience	11
02 Accessibilité des bâtiments et satisfaction des locataires	15
03 Consommation énergétique dans les bâtiments	18
04 Utilisation de l'eau dans les bâtiments	22
05 Matières résiduelles	26
Célébrer le succès : Prix BOMA BEST	27
Entreprises et organisations sur le parcours de la résilience	28
Section 3 : Mais encore?	29
Passez à l'action	30
Annexe	32
Méthodologie	33
Acronymes	33
Notes	34
Données soutenant les faits saillants de 2024 du réseau BOMA BEST	35
Références	40



Bienvenue en 2025 Rapport sur les bâtiments BOMA BEST^{MC}

L'édition de cette année met l'accent sur la façon dont la résilience est devenue une partie intégrante de la performance des bâtiments – liant la durabilité, la gestion des risques et la valeur des actifs à long terme, pour prouver que les bâtiments les plus durables fonctionnent de manière optimale tout en étant capables de résister aux perturbations et d'évoluer face aux défis à venir.

BOMA BEST est le principal programme de certification nord-américain pour les bâtiments existants. Il offre un cadre pratique et axé sur les données qui aide les propriétaires et gestionnaires à évaluer, améliorer et comparer la durabilité et la performance en matière de construction intelligente.

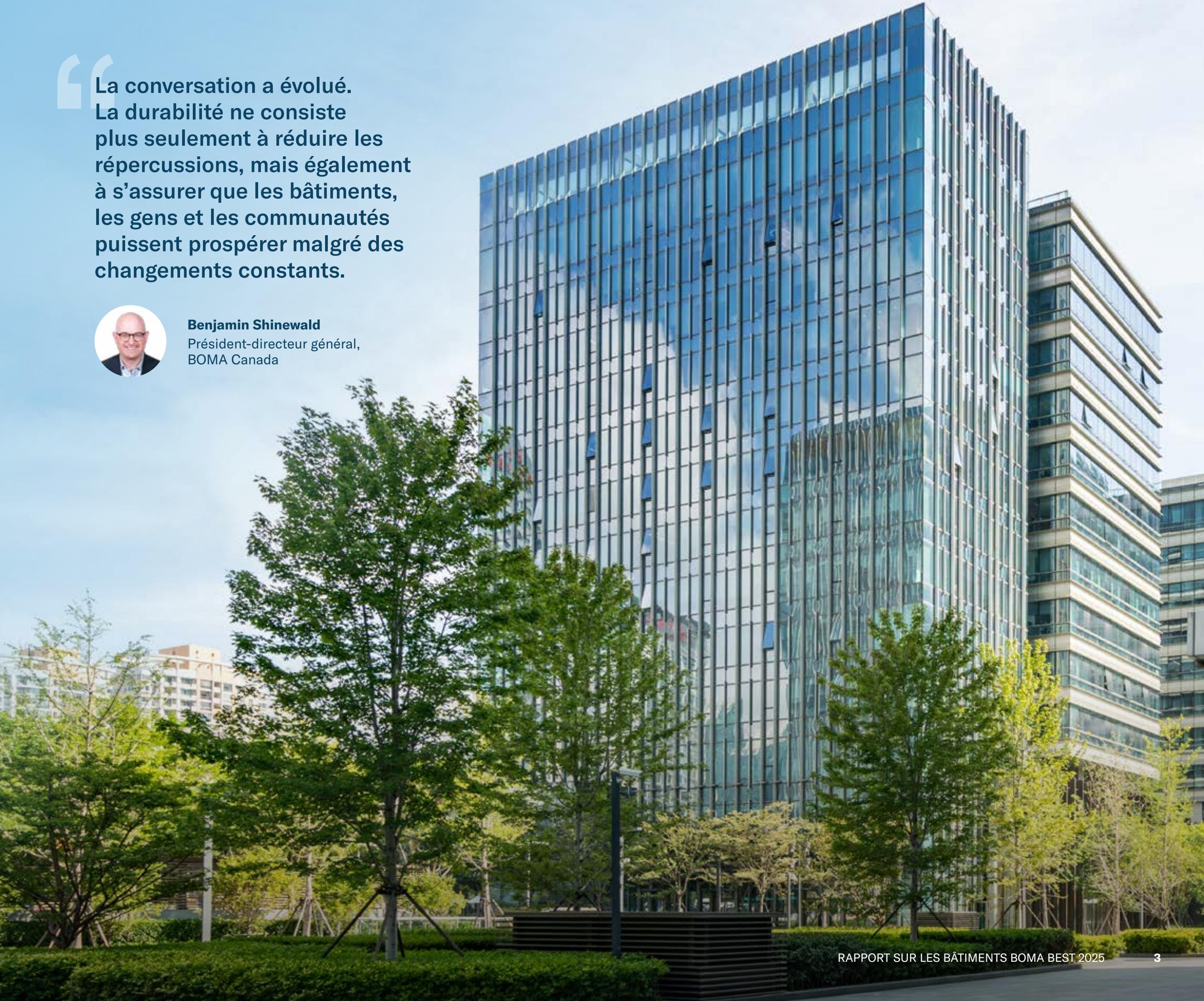
Cette année, BOMA Canada a collaboré avec EY pour produire ce rapport. Cette collaboration combine l'expertise de BOMA Canada en matière de performance et de certification avec la connaissance approfondie d'EY en durabilité et en conseil stratégique. Ensemble, nous visons à offrir des analyses basées sur les données et des conseils pratiques aux propriétaires et gestionnaires de bâtiments, tout en amplifiant les voix de ceux qui ouvrent la route – les propriétaires et les exploitants qui intègrent la résilience à chaque couche de leurs activités.

Remarque : le présent rapport analyse les bâtiments certifiés de janvier 2024 à décembre 2024.

“La conversation a évolué. La durabilité ne consiste plus seulement à réduire les répercussions, mais également à s'assurer que les bâtiments, les gens et les communautés puissent prospérer malgré des changements constants.



Benjamin Shinewald
Président-directeur général,
BOMA Canada



Section 1

Contexte du marché



Renforcer la résilience en période de turbulences

Aujourd’hui, l’environnement bâti fait face à des perturbations sur plusieurs fronts :

01

Intensification des impacts climatiques et accès limité aux capitaux nécessaires à la rénovation

02

Perturbations technologiques émergentes et nouveaux modes de travail

03

Évolution de la nature de l’exploitation de bâtiments

04

Évolution du paysage réglementaire

l’année 2025 a été tout, sauf prévisible. Les propriétaires et gestionnaires de bâtiments exercent leurs activités dans un marché défini par la volatilité. Les taux d’intérêt élevés, la hausse des coûts et les pénuries persistantes de main-d’œuvre continuent de mettre une pression sur les échéanciers des projets et les marges d’exploitation. Ajoutez à cela la réalité que les fluctuations des marchés financiers et l’évolution de la dynamique en milieu de travail transforment la façon dont les bâtiments sont gérés et évalués.

En même temps, les impacts liés au climat ne cessent de s’intensifier. En 2024, les pertes d’assurance dues aux catastrophes climatiques ont dépassé les 135 milliards de dollars. Les mesures de résilience – comme l’atténuation des inondations, la modernisation du chauffage, de la ventilation et de la climatisation (CVC), ainsi que le renouvellement des infrastructures – ne sont plus facultatives, mais essentielles à la viabilité à long terme¹. L’obtention de financement pour des rénovations et des modernisations écologiques est devenue plus

complexe à mesure que les priorités des investisseurs changent et que les portefeuilles alignés sur le climat font l’objet d’un examen accru.

Parallèlement, les modèles de travail hybride et l’adoption rapide de l’intelligence artificielle (IA) remettent en question les sources de revenus traditionnelles, ce qui pousse à repenser l’utilisation de l’espace et l’engagement des locataires. Les portefeuilles immobiliers évoluent vers des environnements flexibles et technologiques qui équilibrivent la productivité et les objectifs de durabilité.

Ajoutez à ces défis un environnement réglementaire de plus en plus rigoureux. La transparence dans la performance environnementale et la déclaration du carbone deviennent une pratique standard. Ensemble, ces mesures marquent une nouvelle ère de responsabilité, exigeant que les exploitants atteignent des normes plus élevées en matière d’efficacité, d’émissions et de divulgation.

Voici des exemples de la façon dont différents pays font progresser ces règlements :

CANADA

Les mises à jour du Code national de l’énergie pour les bâtiments (CNÉBB) et du Code national du bâtiment visent à harmoniser les normes et à améliorer l’efficacité énergétique².

ÉTATS-UNIS

Les États individuels mettent en place des codes plus stricts, comme les 2025 Building Energy Efficiency Standards de la Californie³ et le 2023 Florida Building Code, qui introduit des mesures renforcées de conservation de l’énergie alors que l’État se prépare aux règlements en matière de CVC de 2025 qui exigent une efficacité accrue et des réfrigérants à faible PRP⁴.

MEXIQUE

A renforcé sa loi générale sur l’équilibre écologique, imposant des évaluations d’impact environnemental et des objectifs en matière d’énergie propre⁵.

CHINE

La stratégie « carbone double » fait progresser l’adoption de codes obligatoires en matière d’énergie pour les bâtiments et élargit le système national d’échange de quotas de carbone⁶.

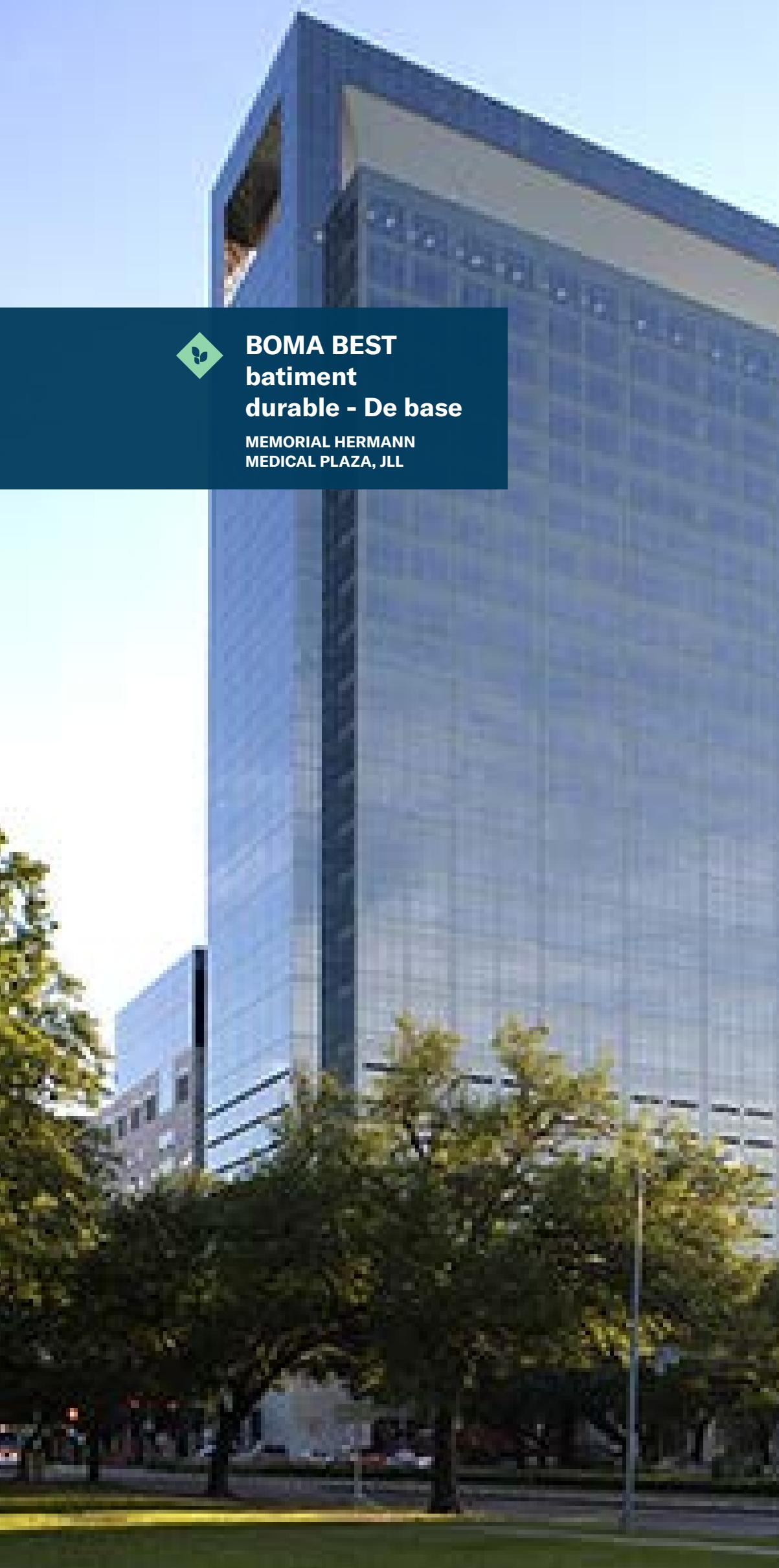
Dans ce contexte, une certification BOMA BEST Durable est un outil stratégique pour renforcer la résilience. Elle offre un cadre structuré pour évaluer la performance, cerner les vulnérabilités et mettre en œuvre des améliorations qui renforcent l’exploitation, réduisent les risques et améliorent la valeur à long terme. La certification aide les bâtiments non seulement à répondre aux exigences actuelles, mais aussi à se préparer aux incertitudes de demain.



Le changement sera toujours la constante – que ce soit l’IA, les impacts climatiques ou l’évolution économique de notre industrie. Ce qui rend le changement gérable, voire significatif, c’est la force de nos équipes. Des programmes comme BOMA nous rappellent que derrière chaque grand bâtiment se cache une communauté de personnes qui travaillent ensemble pour rendre le progrès possible.



Victoria Papp
Directrice principale,
BOMA Canada



Évolutions du marché

S'appuyer sur la durabilité comme catalyseur de la résilience

Le marché d'aujourd'hui est en train de redéfinir ce que cela signifie d'exploiter un bâtiment qui continue de prospérer malgré des changements constants.

Pendant longtemps, la durabilité dans l'environnement bâti a été considérée comme un exercice de compte rendu. Or, de nos jours, le marché la considère comme une priorité fondamentale pour les entreprises. Ne se limitant plus au suivi des émissions, des déchets ou des contributions à la communauté, elle sert désormais de levier de résilience – aidant les organisations à naviguer avec confiance face aux risques climatiques, aux perturbations opérationnelles et à l'incertitude du marché.

Ce changement modifie la façon dont les bâtiments sont évalués. Le succès signifiait autrefois faire preuve de responsabilité, mais l'évolution du paysage exige que les bâtiments créent une valeur partagée et des actifs à l'épreuve du temps et de la volatilité. Les organisations de premier plan intègrent la durabilité dans la stratégie, signalant une gouvernance renforcée, une allocation du capital plus intelligente et une confiance accrue dans la marque. En fait, 40 % des entreprises qui intègrent la durabilité dans leurs stratégies de base sont plus confiantes dans leur vision des affaires⁸.

De →

- Nous sommes responsables sur le plan environnemental et social
- Nous redonnons

À →

- Nous réussissons parce que nous contribuons à la société
- Nous créons une valeur partagée

Maintenant ✓

- Nous sommes résilients face à la volatilité, à l'incertitude et aux risques

Devoir fiduciaire

Gouvernance et durabilité

Stratégies intégrées de durabilité

Responsabilité sociale des entreprises

Philanthropie

Adapté de WBCSD⁷

Qu'est-ce qui est en jeu?

Le coût d'ignorer la résilience

Les événements récents soulignent ce qui arrive lorsque la résilience est négligée. Ce ne sont pas des risques lointains – ils sont clairs et présentent des défis qui affectent les bâtiments aujourd'hui.

À mesure que les menaces liées au climat s'intensifient, les coûts financiers et humains liés à l'inaction augmentent également. Les stratégies proactives de résilience ne sont plus facultatives : elles sont essentielles pour protéger les actifs, les gens et les communautés.

Voici des exemples d'impacts et de risques liés au climat dans différentes régions :

CANADA

En 2024, l'ouragan Beryl a apporté 100 millimètres de pluie à Montréal en quelques heures, inondant un entrepôt industriel léger et causant plus d'un million de dollars de dégâts⁹. L'Ouest canadien continue de faire face à des sécheresses prolongées, mettant à rude épreuve les systèmes hydroélectriques et faisant grimper les coûts énergétiques alors que la dépendance à l'électricité importée augmente¹⁰.

ÉTATS-UNIS

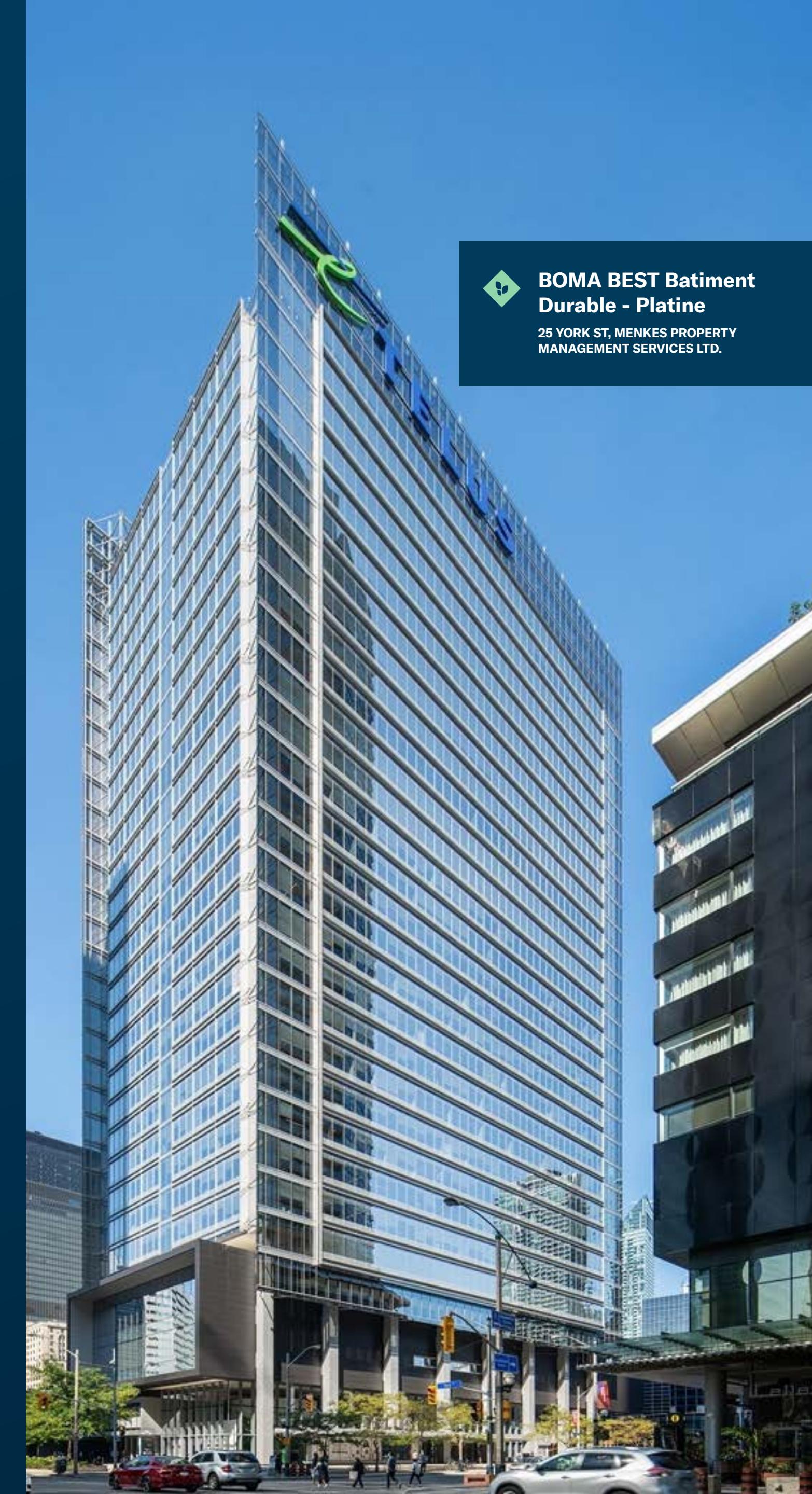
On prévoit que les effets cumulés des phénomènes météorologiques extrêmes – feux de forêt, ouragans, hausse du niveau des mers et fortes précipitations – feront augmenter de 80 % les coûts de l'assurance commerciale d'ici 2030, avec des milliards de dollars en dommages et des jours d'exploitation perdus¹¹.

MEXIQUE

Fait face à une chaleur record et à une pression réglementaire croissante pour améliorer la qualité de l'air intérieur et l'efficacité énergétique¹².

CHINE

Fait face à des inondations et des vagues de chaleur sans précédent qui perturbent les activités et font augmenter la demande énergétique¹³.



**Prix
Prestige**

**Félicitations pour le
SCORE
PARFAIT!**

Et alors?

Rendre la résilience tangible

Élever la barre de façon proactive : l'évolution de BOMA BEST

Alors que l'industrie de l'immobilier commercial fait face à des pressions croissantes – qu'il s'agisse des impacts climatiques en hausse ou des nouveaux modèles de travail – BOMA BEST suit continuellement les tendances, les possibilités et les risques émergents au nom de l'industrie et a progressivement adapté son programme afin d'aider les propriétaires et gestionnaires de bâtiments à faire face aux changements avec assurance.

Au cœur de cette évolution se trouve un programme qui est passé d'une simple mesure de l'excellence opérationnelle à un programme qui s'est élargi pour inclure une voie stratégique vers la résilience.

Dans la version 4.0, BOMA BEST Durable a conservé son héritage réussi en matière d'amélioration de la performance des bâtiments et a approfondi son soutien aux propriétaires et aux gestionnaires de bâtiments en élargissant ses domaines d'intervention pour inclure la préparation pour l'avenir, l'atténuation des risques et l'amélioration continue.

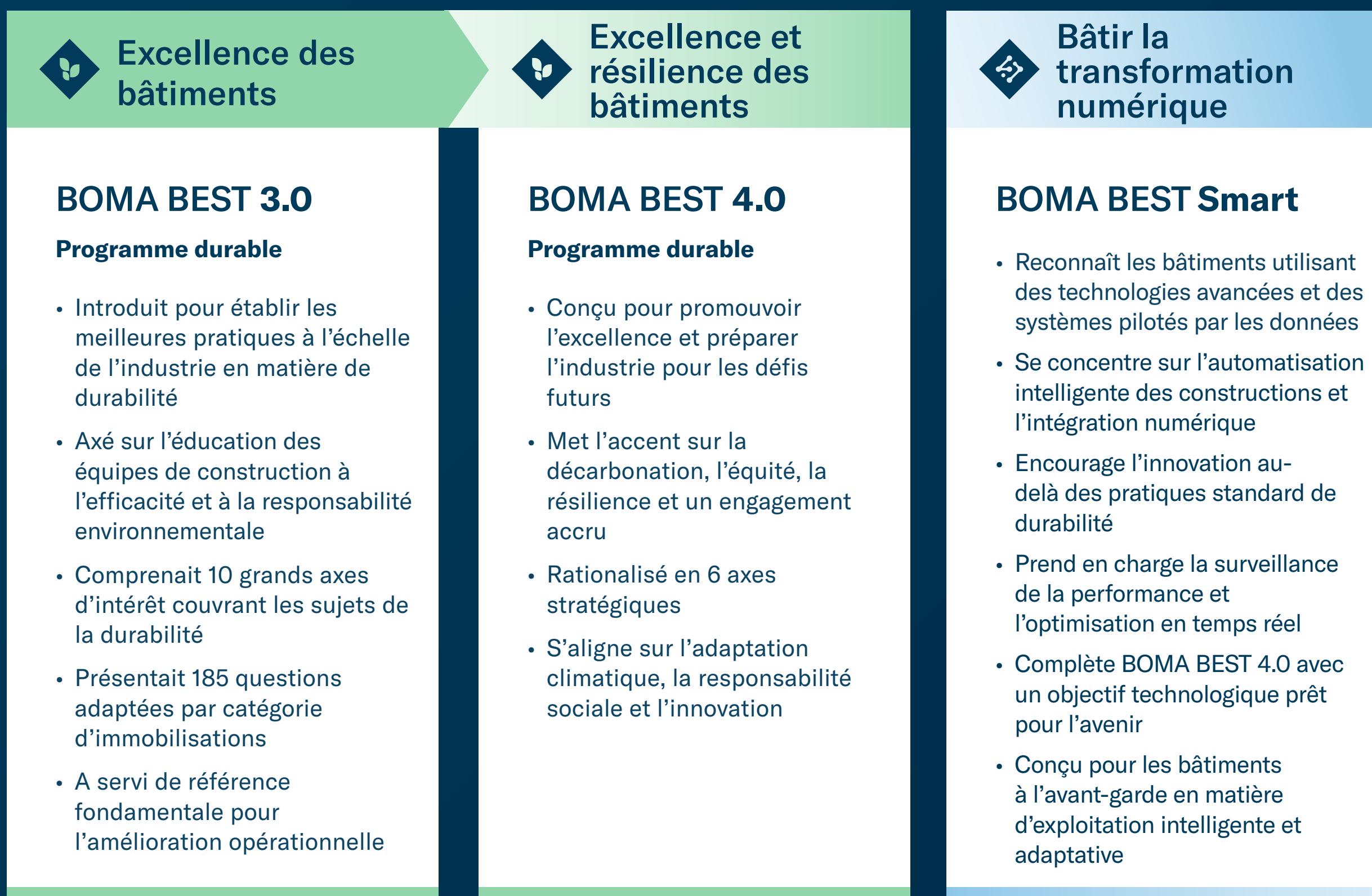
Cette approche s'aligne étroitement avec les principales stratégies de résilience dans les différents territoires nord-américains.

À Toronto, la stratégie de résilience de la Ville exige que les bâtiments anticipent les chocs climatiques, y résistent et s'en remettent – principes qui sont intégrés dans BOMA BEST Durable par des exigences d'évaluation des risques, de mesures d'adaptation et d'intégration de la gouvernance¹⁴.

La stratégie de préparation et d'adaptation climatique de la Colombie-Britannique met l'accent sur la planification proactive et la mise à niveau des infrastructures, priorités qui sont reflétées dans l'accent mis par BOMA BEST Durable sur l'atténuation des risques et la résilience opérationnelle¹⁵.

Aux États-Unis, des villes comme New York et des États comme la Californie ont introduit des règles de zonage, des mises à jour du code du bâtiment et des cadres d'adaptation au climat pour réduire les risques et protéger les communautés^{16,17}.

Qu'est-ce que nous tentons d'accomplir?



Section 2

Progrès à ce jour

Faits saillants du réseau BOMA BEST en 2024



Le réseau en croissance de BOMA BEST

4 870 propriétés certifiées

+ 1 G 14 de superficie totale en pieds carrés

14 pays

En 2024, BOMA BEST Durable s'est concentré sur l'aide aux bâtiments pour progresser dans leurs ambitions de décarbonisation et renforcer leur résilience grâce à une exploitation durable.

Les 5 meilleures :

Pays	Villes canadiennes	Villes internationales
Canada	Toronto	Reynosa
États-Unis	Calgary	Mexico
Mexique	Edmonton	Tijuana
Chine	Ottawa	Monterrey
République tchèque	Montréal	Portland



Développement du programme BOMA BEST Smart en 2024

Vingt bâtiments en Amérique du Nord ont été certifiés dans le cadre du programme BOMA BEST Smart, démontrant un leadership et un engagement envers la gestion des bâtiments de façon innovante en intégrant les outils numériques, la technologie et l'exploitation basée sur les données.

01

Renforcer la résilience

Le thème de la résilience est devenu un axe de plus en plus important en 2024.

Ces résultats renforcent l'importance d'une approche tournée vers l'avenir pour permettre aux bâtiments d'évaluer les dangers climatiques passés, de cerner les risques futurs et de mettre en œuvre des stratégies d'adaptation.

Ces questions portaient sur l'aménagement paysager économe en eau, la gestion de sites sensibles sur le plan environnemental, la préparation aux situations d'urgence et la compréhension globale des vulnérabilités propres aux sites. Il a également souligné l'importance de classer les risques climatiques, d'assurer la maintenance des systèmes critiques et d'intégrer la résilience dans la planification des immobilisations et la formation des équipes, ce qui a collectivement permis aux propriétaires et gestionnaires de bâtiments de clarifier les priorités et les prochaines mesures à prendre.

79 % des bâtiments certifiés ont répondu aux questions sur la résilience – montrant une forte adoption pour faire face aux risques climatiques et à la préparation.

100 % Centres commerciaux fermés

100 % Établissement de soins de santé

94 % Immeubles de bureaux

83 % Immeubles multirésidentiels, universels et industriels légers

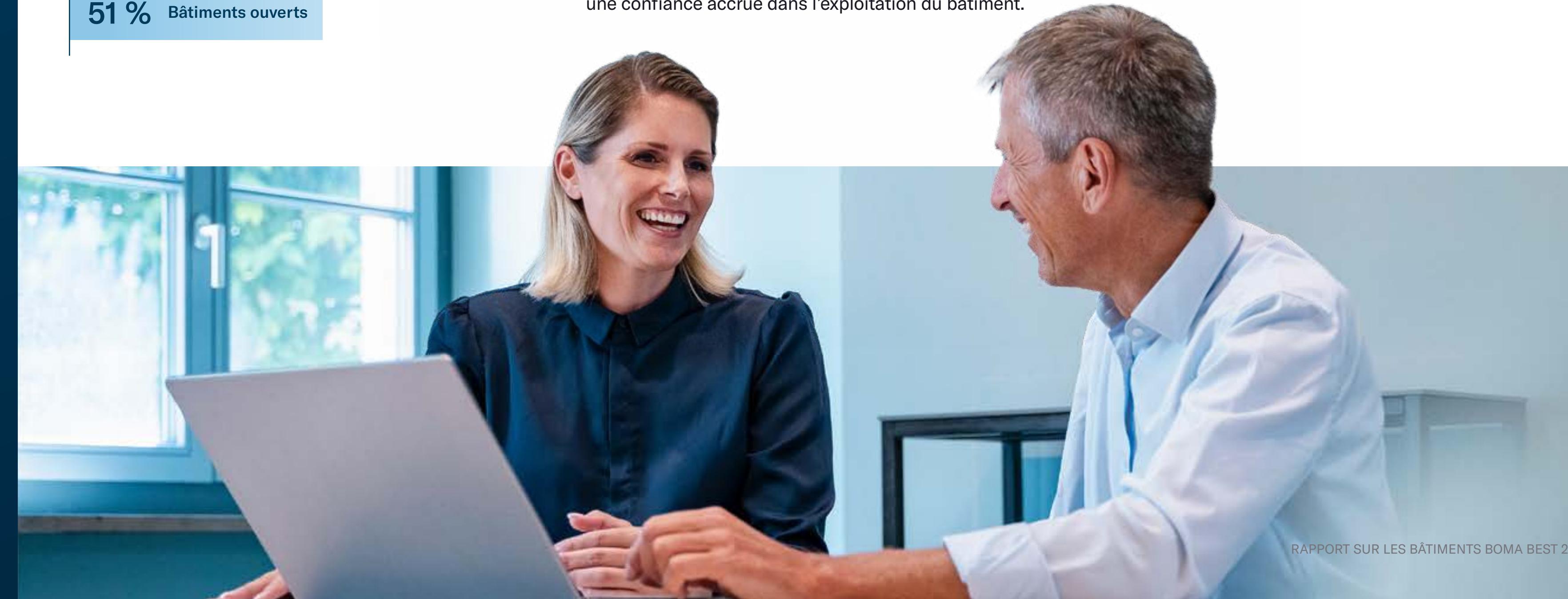
51 % Bâtiments ouverts

Les bâtiments qui en sont aux débuts de leur parcours de résilience sont en train d'établir des mesures fondamentales. Des exemples de mesures prioritaires des bâtiments certifiés incluent l'installation de filtres très efficaces qui respectent la valeur minimale de déclaration d'efficacité (MERV) pour améliorer la qualité de l'air intérieur, le déploiement de contrôles de température, ainsi que des capteurs de monoxyde de carbone et de dioxyde de carbone (p. ex., pour respecter des exigences minimales de ventilation pour les bâtiments commerciaux et industriels conformément aux exigences 62.1 de l'American Society of Heating, Refrigerating, and Air Conditioning Engineers [ASHRAE]), et l'élaboration de plans de gestion des matières dangereuses pour réduire l'exposition aux substances nocives.

Plusieurs de ces mesures offrent également des avantages aux locataires. Par exemple, ces améliorations ont mené à des gains notables en matière de satisfaction et de confort pour les locataires, car des environnements intérieurs plus sains contribuent à de meilleures expériences globales et à une confiance accrue dans l'exploitation du bâtiment.

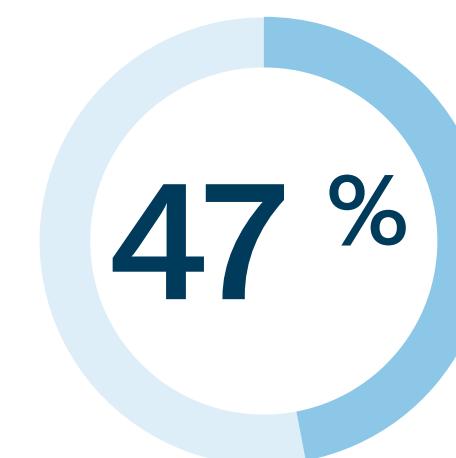
D'un autre côté, les bâtiments qui sont à l'avant-garde de la résilience vont au-delà des mesures proactives en effectuant une évaluation des risques climatiques et en mettant en œuvre les recommandations qui en découlent. Parmi les exemples, on peut citer la construction d'un bassin de retenue des eaux pluviales pour permettre au bâtiment de réagir et de contribuer à son environnement naturel tout en gérant la gestion des eaux pluviales sur place, ou l'installation d'un système de fonte des neiges contrôlé par le système d'automatisation du bâtiment à l'aide d'un capteur de température de l'air extérieur et de capteurs de détection de neige.

La résilience est particulièrement forte pour les bâtiments qui travaillent et interagissent directement avec les locataires afin de faire progresser les meilleurs axes de BOMA BEST Durable, notamment la consommation d'énergie et de carbone, les pratiques de nettoyage et la gestion des déchets. En 2024, les centres commerciaux fermés et les types de bâtiments universels ont ouvert la voie aux stratégies d'engagement des locataires.

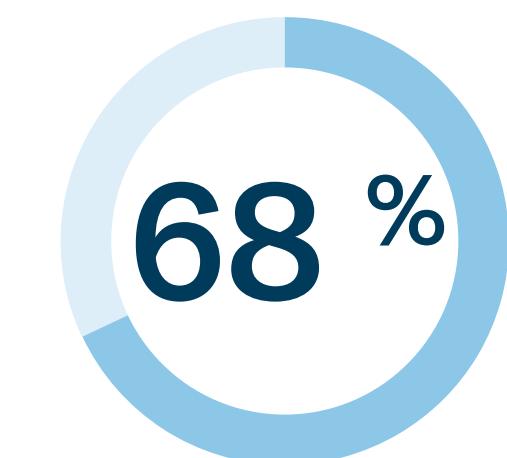


01 Renforcer la résilience

✓ Plus précisément, les centres commerciaux fermés qui ont répondu au sondage BOMA BEST Durable ont mobilisé les locataires dans tous les domaines d'intérêt :

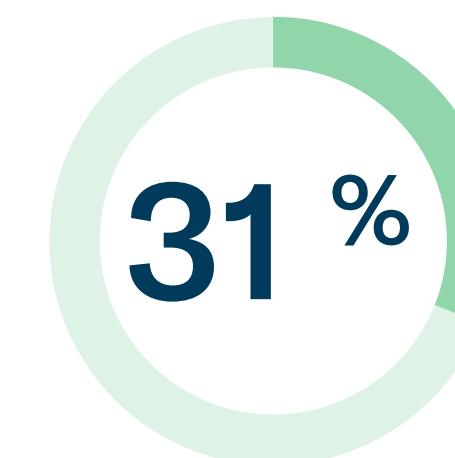


des bâtiments qui mettaient l'accent sur des sujets de gestion de l'énergie et du carbone comme les mesures d'économie d'énergie (MEE) et les mesures de réduction du carbone (MRC)

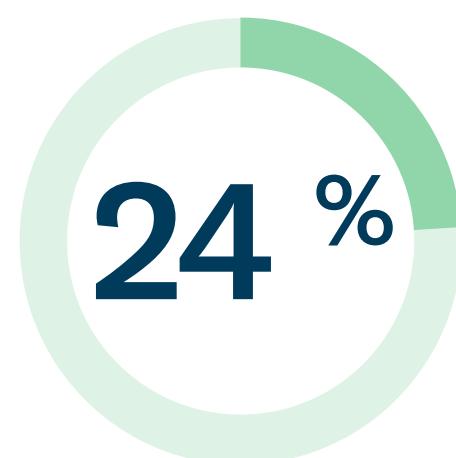


abordaient l'accessibilité et le bien-être

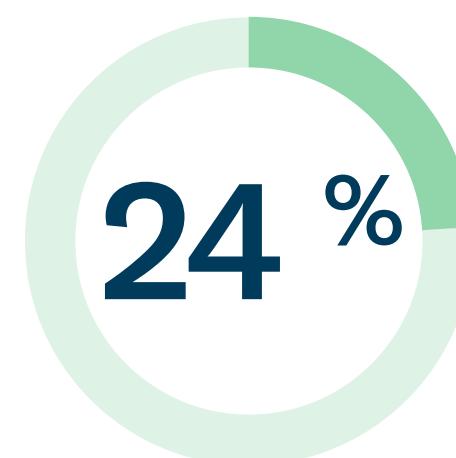
✓ Il en va de même pour les bâtiments universels qui ont rempli le questionnaire BOMA BEST Durable :



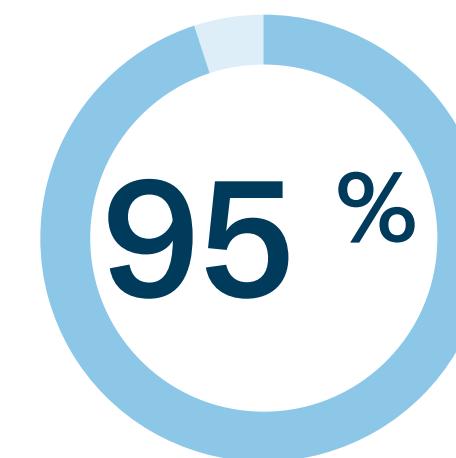
des bâtiments ont mobilisé les locataires en ce qui concerne l'analyse comparative, le suivi et la surveillance de l'énergie



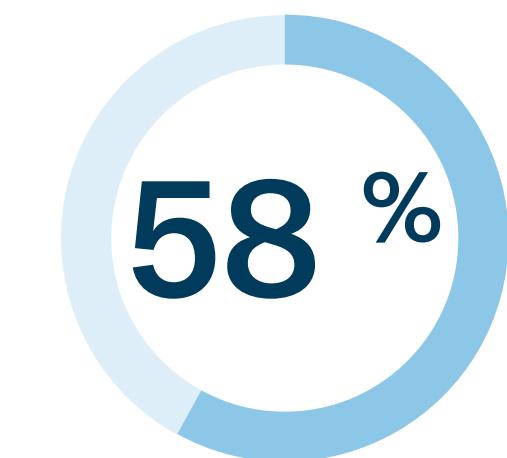
ont abordé des sujets liés aux dangers aquatiques



ont mis l'accent sur les pratiques de rénovation et d'entretien ciblant la qualité de l'air intérieur



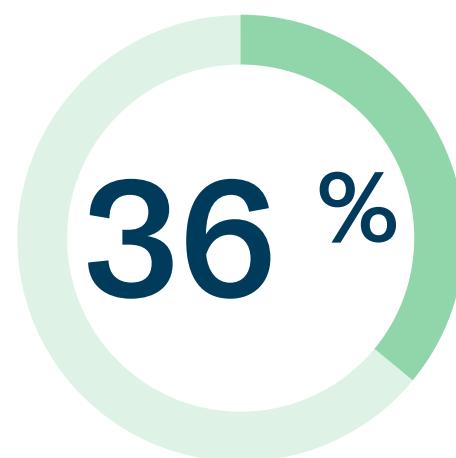
se concentraient sur la gestion des matières résiduelles



réalisaient des audits des matières résiduelles



ont mobilisé leurs locataires concernant l'accessibilité et le bien-être



ont abordé des sujets liés à la gestion des matières résiduelles



80 Richmond Street West

Un plan pour la gestion adaptative de bâtiments

Le programme BOMA BEST Smart établit une norme avant-gardiste pour les gestionnaires et propriétaires immobiliers, en guidant l'intégration des technologies numériques dans l'exploitation des bâtiments.

Il sert d'outil stratégique pour améliorer la performance, rehausser l'expérience utilisateur et offrir une valeur mesurable aux locataires et parties prenantes, en particulier la capacité de mesurer les initiatives de durabilité, de les justifier et d'en rendre compte.

Situé dans le quartier financier de Toronto, le 80 Richmond Street West est un excellent exemple d'innovation des bâtiments intelligents. Dream est propriétaire et gestionnaire du bâtiment; l'entreprise a intégré la technologie des bâtiments intelligents dans sa stratégie opérationnelle, offrant des espaces résilients, flexibles et performants dans un bâtiment boutique de style du tournant du siècle. Les investissements au 80 Richmond sont étroitement alignés avec le cadre ESG de Dream, qui englobe la gestion environnementale, les incidences sociales et une gouvernance solide. Guidé par ces principes – et un engagement envers la satisfaction des locataires – le bâtiment a obtenu la certification BOMA BEST Smart,

démontrant comment la transformation numérique peut être appliquée avec succès dans un environnement de bureaux historique.

Construit dans les années 1920, le 80 Richmond présentait des défis uniques pour la modernisation. L'obtention de la certification BOMA BEST Smart a nécessité des mises à niveau techniques et une planification minutieuse pour répondre aux attentes des locataires et assurer leur confort. Le processus a également servi de catalyseur pour la sécurité future du bâtiment, incitant la prise de mesures pour répondre à l'évolution des exigences et des risques opérationnels.

Les technologies des bâtiments intelligents ont apporté des avantages mesurables. Les rénovations profondes des systèmes de CVC, l'éclairage intelligent et les capteurs d'occupation ont amélioré l'efficacité énergétique, ont accru le confort des locataires et ont réduit les coûts d'exploitation. Les systèmes intégrés permettent maintenant d'optimiser la consommation énergétique en fonction de l'occupation en temps réel, créant un environnement plus adaptatif et efficace. Les locataires bénéficient d'un meilleur confort et d'un meilleur contrôle sur leurs espaces, grâce à des thermostats zonaux et à une meilleure gestion de la qualité de l'air.



Progrès à ce jour

Pleins feux sur les bâtiments BOMA BEST



La satisfaction des locataires a été un objectif clé, les clients recherchant de plus en plus des bâtiments démontrant l'excellence opérationnelle et la transparence. Les locataires ont répondu positivement aux efforts de modernisation, demandant des renseignements sur la qualité de l'air intérieur, le suivi des déchets et les indicateurs de performance du bâtiment pour leurs propres rapports. Par exemple, les locataires apprécient la possibilité de louer un bâtiment de l'ère Art déco avec tout son caractère tout en étant assurés que les bâtiments respectent les normes opérationnelles actuelles.

La capacité de la propriété à offrir un haut niveau de performance opérationnelle et de transparence a aidé à attirer et à fidéliser des locataires de qualité, soutenant une forte occupation et un positionnement sur le marché.

D'un point de vue économique, la combinaison d'investissements dans des bâtiments intelligents, une planification stratégique des immobilisations et la mise à profit des incitatifs ont renforcé la justification économique de la

modernisation, même dans un marché difficile. L'efficacité opérationnelle et les économies d'énergie ont aidé à compenser la hausse des coûts, tandis que les certifications elles-mêmes offrent un avantage concurrentiel et une valeur ajoutée aux locataires et investisseurs potentiels.

La résilience au 80 Richmond est intégrée dans sa conception et son exploitation. Le bâtiment est équipé pour s'adapter à l'évolution des modes d'occupation et aux besoins changeants en matière de chauffage, de climatisation et d'éclairage, assurant ainsi la flexibilité et la continuité dans un marché dynamique. Les protocoles sans fil et les systèmes ouverts permettent une adaptation et une intégration rapides de nouvelles technologies, minimisant les perturbations et mettant l'actif à l'épreuve de l'avenir.

Pour Dream, le programme de certifications va au-delà de la conformité : il a fourni une feuille de route pour l'excellence opérationnelle, la résilience et l'amélioration continue, positionnant le 80 Richmond comme un chef de file en gestion de bâtiments intelligents.

“La résilience dans les immeubles de bureaux est, tout simplement, la capacité à s'adapter aux charges d'occupation en constante évolution, aux besoins en chauffage et climatisation, ainsi qu'aux exigences d'éclairage, entre autres. Elle favorise une approche personnalisée et axée sur les données pour tous les systèmes d'un bâtiment. Après la COVID, les locataires posent de plus en plus de questions sur la qualité de l'air intérieur et la durabilité. Nous devons être prêts à fournir des réponses techniques et des rapports. La certification nous donne la discipline nécessaire pour développer des processus qui nous permettront de recueillir les données dont nous avons besoin grâce à ces systèmes.



Nick Gaudio
Vice-président associé des services techniques, Dream



02

Accessibilité des bâtiments et satisfaction des locataires

Le thème de l'accessibilité était très présent parmi les bâtiments certifiés et a été abordé par des services de conception inclusive et centrés sur les occupants.

Les gestionnaires de bâtiments ont indiqué avoir mis en place des commodités favorisant la diversité et l'inclusion, comme des salles de prière, des aires de repos extérieures et des toilettes neutres, en plus d'offrir des places de stationnement accessibles et des rampes pour les personnes handicapées.

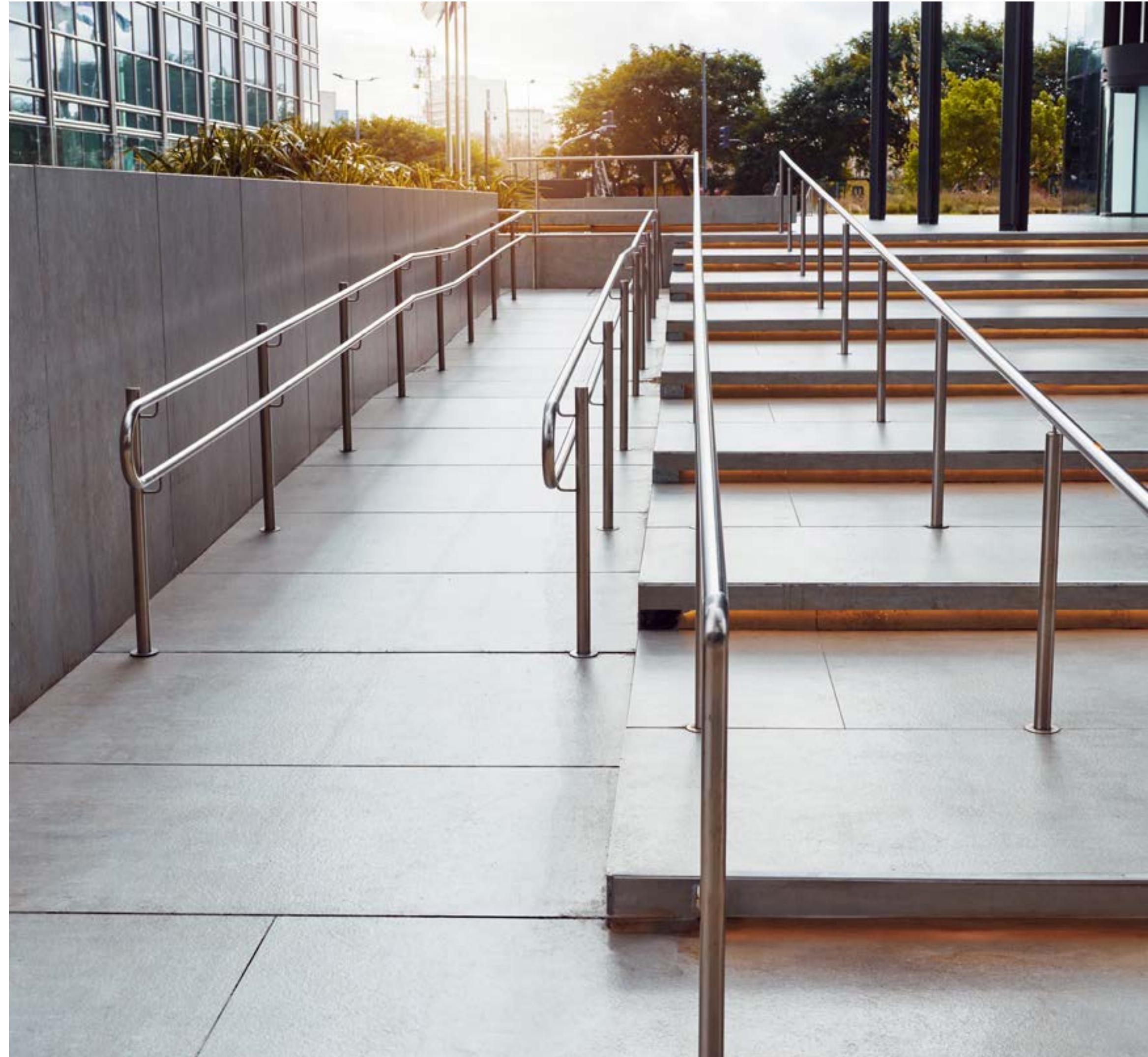
De nombreux bâtiments ont également adopté des programmes de demande de services par les occupants et ont mené des sondages en matière de confort pour mieux comprendre les besoins des locataires et y répondre. Ensemble, ces efforts reflètent une évolution plus large vers la création de bâtiments qui sont non seulement efficaces et résilients, mais aussi inclusifs et adaptés aux différents besoins de leurs occupants.

Plus précisément,



des bâtiments ayant participé au programme BOMA BEST Durable en 2024 ont envisagé l'accessibilité avec leur équipe de gestion immobilière.

Les trois principaux types de bâtiments ayant démontré un engagement généralisé envers l'inclusion et la réactivité aux besoins variés de leurs communautés étaient les centres commerciaux fermés et les bâtiments de soins de santé. Parmi ces initiatives, on compte la réalisation de visites sur place pour identifier les obstacles rencontrés par les personnes handicapées par l'entremise d'une certification en accessibilité de la Fondation Rick Hansen (RHFAC) de niveau professionnel ou l'équivalent, la mise en place d'un programme de demande de services par les occupants, et la prise de mesures pour améliorer les commodités inclusives (p. ex., salles d'allaitement, tables à langer pour nourrissons dans les toilettes pour tous les sexes).



	BOMA BEST BÂTIMENT DURABLE • OR
BÂTIMENT	Aéroport international YUL Montréal-Trudeau, Universel
EMPLACEMENT	Montréal, Québec, Canada
GESTIONNAIRE DE BÂTIMENTS	ADM Aéroports de Montréal
PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT	ADM Aéroports de Montréal
PROGRAMME DE CERTIFICATION	BOMA BEST 4.0 Durable, Or
SURFACE DE PLANCHER BRUTE	3 229 463 pi ²

Aéroport international YUL Montréal-Trudeau

Aller au-delà de la certification

ADM Aéroports de Montréal a fait de la durabilité une priorité stratégique, intégrant la responsabilité environnementale et sociale dans sa planification à long terme et ses activités quotidiennes.

Son approche inclut la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'amélioration de l'efficacité énergétique, la gestion de la biodiversité et l'intégration de la résilience climatique dans les infrastructures et la gestion des risques.

ADM met également l'accent sur l'engagement communautaire, l'accessibilité et l'inclusion culturelle, en alignant ses efforts sur les normes internationales et les Objectifs de développement durable des Nations Unies. Ces engagements reflètent une vision globale de la durabilité qui soutient à la fois l'excellence opérationnelle et l'intégrité organisationnelle.

Depuis 2008, l'Aéroport international YUL Montréal-Trudeau maintient un fort engagement envers la durabilité, obtenant la certification BOMA BEST Durable grâce à plusieurs cycles de recertification et, plus

récemment, en obtenant le statut Or. Cet engagement de longue date reflète à quel point BOMA BEST Durable est profondément intégré à l'exploitation et à la culture de l'aéroport.

Au cours des premières années, l'équipe de l'aéroport a adopté le cadre BOMA BEST Durable pour orienter ses efforts en développement durable, ce qui lui a fourni une structure et des pratiques exemplaires vérifiées à une époque où les lignes directrices claires étaient limitées. Au fil du temps, l'aéroport a élaboré ses propres plans de durabilité, qui continuent de s'harmoniser avec les exigences de BOMA BEST Durable, et souvent de les dépasser.

La transition vers BOMA BEST 4.0 Durable a introduit des exigences plus strictes et de nouveaux éléments, rendant essentielles la collaboration entre les services et une gestion documentaire solide. Pour l'aéroport, la valeur de BOMA BEST Durable dépasse la certification – elle sert d'outil d'amélioration continue et d'analyse comparative, favorisant une culture de durabilité à l'échelle de l'organisation.





La résilience demeure un axe central, les risques climatiques étant intégrés dans les stratégies de gestion des risques grâce à la planification d'urgence et à l'évaluation des vulnérabilités. Ces mesures permettent de s'assurer que les risques opérationnels et ceux liés au bâtiment sont pris en compte, appuyant la continuité des activités face aux conditions météorologiques extrêmes et à d'autres perturbations.

Les initiatives de durabilité de l'aéroport vont au-delà de l'infrastructure : elles comprennent l'amélioration de l'accessibilité, des programmes d'ambassadeurs multilingues, des chiens de thérapie pour les voyageurs et des installations artistiques qui célèbrent la culture locale. Ces efforts ont été lancés en respectant les pratiques de pointe de l'industrie. Les nouvelles exigences de la certification BOMA BEST 4.0 Durable concernant l'accessibilité et le bien-être ont conféré à ADM une reconnaissance pour ce travail, renforçant l'engagement de l'aéroport envers la résilience opérationnelle, la fierté

organisationnelle et le leadership en matière de durabilité.

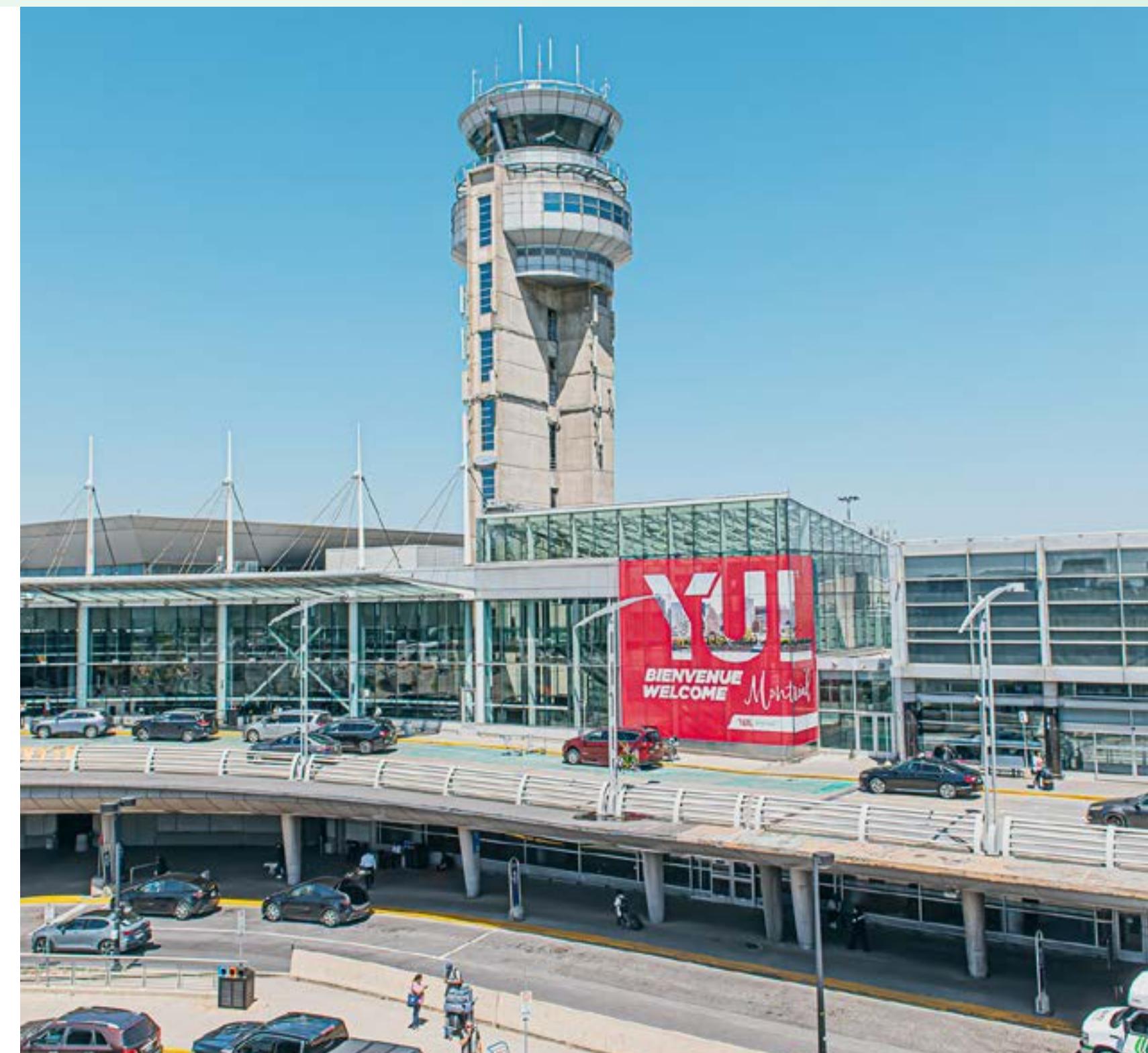
Grâce à ces efforts, l'aéroport a réalisé des bénéfices opérationnels mesurables, notamment des réductions de la consommation d'énergie et d'eau, ce qui contribue à réduire les coûts d'exploitation. ADM poursuit ses efforts en matière d'efficacité énergétique, comme en témoigne son partenariat avec la SOFIAC (Société de financement et d'accompagnement en performance énergétique), officialisé en 2022.

YUL a également remporté le prix d'amélioration de la performance énergétique dans la catégorie Service au public, dans le cadre du Défi énergie en immobilier 2.0 de BOMA Québec. Les coûts énergétiques associés à ce bâtiment sont inférieurs de 44 % à ceux d'un bâtiment similaire, démontrant comment la responsabilité environnementale peut générer à la fois un avantage économique et la résilience à long terme.

“**BOMA BEST** est une certification qui vise à promouvoir les pratiques exemplaires en harmonie avec nos valeurs commerciales. Pour ceux qui découvrent la certification, mon conseil serait d'évaluer ce qui est déjà en place; vous en faites peut-être déjà plus que vous ne le pensez. Ensuite, visitez un bâtiment certifié et voyez s'il y a quelque chose qui vous inspire et que vous aimeriez recréer.



Ana Moscal
Conseillère en durabilité,
ADM Aéroports de Montréal



03

Consommation énergétique dans les bâtiments

En 2024, le plus grand nombre de bâtiments certifiés provenait du Canada.

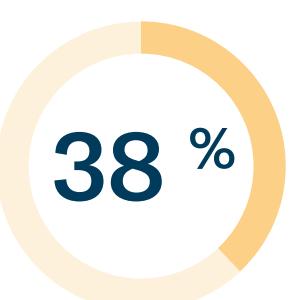
La moyenne nationale est utilisée comme mesure de la performance des bâtiments à travers le pays, fournissant des critères utiles pour la comparaison. Plus précisément :

Intensité énergétique (IE)^{18,19,20,21,22}

1,39 GJ/m²

En 2024, les bâtiments certifiés BOMA BEST Durable ont constamment surpassé la moyenne nationale canadienne en matière d'IE. Des IE plus faibles pour les bâtiments signifient des coûts d'exploitation plus bas des systèmes plus efficaces et un meilleur confort pour les occupants. Pour atteindre ces résultats, les gestionnaires de bâtiments investissent dans des améliorations ciblées qui permettent de réduire de manière mesurable la consommation énergétique :

- Plus de 55 % des bâtiments certifiés ont modernisé leurs systèmes d'éclairage avec des DEL écoénergétiques, réduisant considérablement la consommation d'électricité dans les zones à forte circulation et les espaces communs. Les améliorations apportées à l'enveloppe du bâtiment (c'est-à-dire la barrière physique entre l'environnement intérieur et extérieur), comme le calfeutrage des interstices et l'amélioration de l'isolation, contribuent à réduire la demande de climatisation en limitant les infiltrations d'air indésirables, améliorant ainsi le confort thermique et l'efficacité des systèmes.



des bâtiments certifiés ont modernisé leurs systèmes de CVC avec des équipements à haute efficacité tels que des thermopompes, des chaudières et des entraînements à fréquence variable (EFV), permettant aux systèmes de réagir dynamiquement aux conditions en temps réel.

- Les systèmes d'automatisation des bâtiments sont déployés pour coordonner l'éclairage et la climatisation selon l'occupation et la lumière du jour, réduisant ainsi les déchets et améliorant le contrôle opérationnel.
- Des stratégies passives, comme les toits verts et les revêtements réfléchissants, sont utilisées pour réduire le gain de chaleur et alléger la charge sur les systèmes de refroidissement, contribuant ainsi à des économies d'énergie à long terme.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE SELON LE NIVEAU DE CERTIFICATION

Niveau de certification	Intensité énergétique (GJ/m ²)	Distribution moyenne nationale de l'IE (GJ/m ²)	Différence de consommation d'énergie (%)
Platine	0,83	1,39	40 %
Or	0,78	1,39	44 %
Argent	0,67	1,39	52 %
Bronze	0,67	1,39	52 %
De base	1,10	1,39	21 %



03 Consommation énergétique dans les bâtiments

Le fait que l'IE soit nettement plus basse que la moyenne nationale signifie que ces bâtiments ont des dépenses énergétiques plus faibles, comme des coûts d'exploitation moindres et une exposition réduite aux fluctuations des prix de l'énergie. Le potentiel de réduction des coûts énergétiques est estimé à environ 21 à 27 \$ CA/m²/an pour les trois principaux niveaux de certification BOMA BEST Durable (soit Platine, Or et Argent).

Cette estimation est basée sur le prix moyen de l'énergie des bâtiments au Canada, estimé à 38,20 \$ CA/GJ, reflétant une source d'énergie composée à environ 51 % d'électricité et 40 % de gaz naturel pour un bâtiment. Sur la base de ces hypothèses :

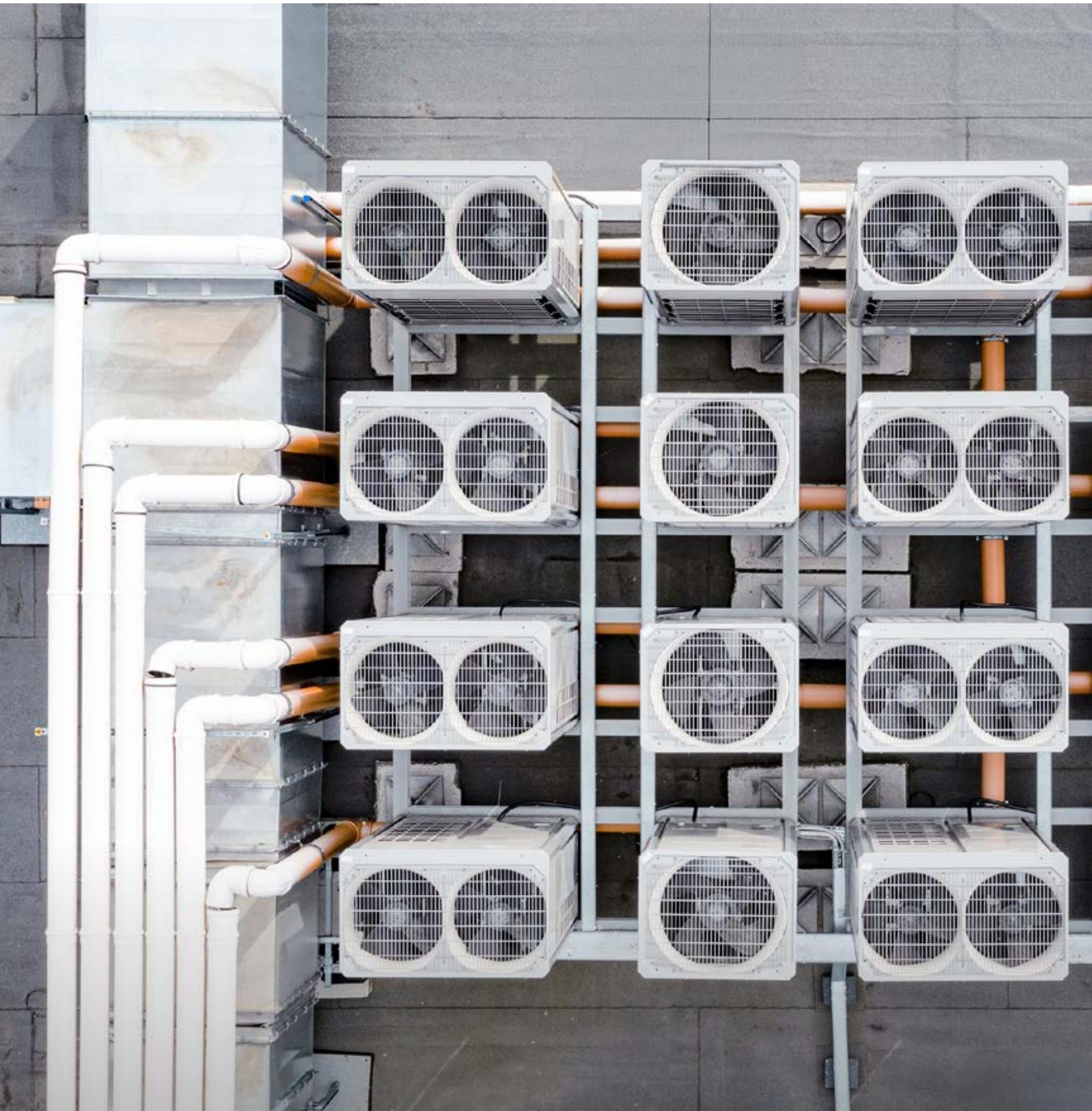
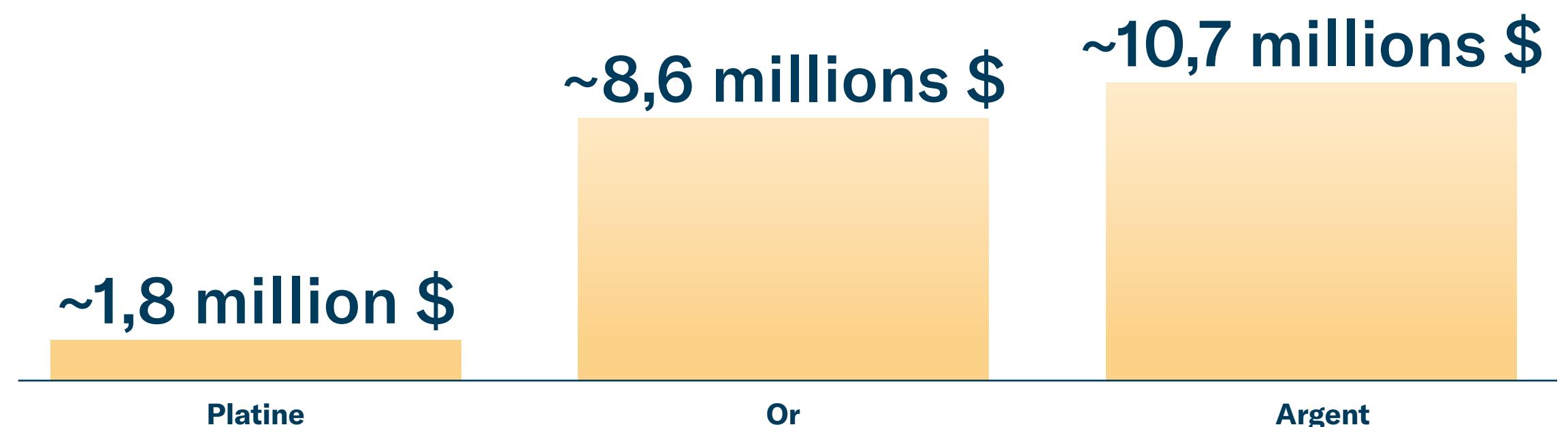


Les économies potentielles implicites en matière de coûts énergétiques pour l'ensemble des immeubles certifiés BOMA BEST Durable en 2024 se situent entre 2 à 11 millions de dollars canadiens par an, selon le niveau de certification.

Bien qu'on puisse s'attendre à ce que les bâtiments certifiés Platine réalisent les économies de coûts les plus élevées, les bâtiments classés Argent en 2024 ont démontré des économies totales estimées de coûts énergétiques plus élevées, en partie grâce à la grande proportion de bâtiments certifiés Argent. Cela est d'autant plus influencé par la nature de leur point de départ : Comme les bâtiments certifiés Argent fonctionnent généralement avec des systèmes conventionnels, les améliorations fondamentales – comme la rénovation de l'éclairage et l'optimisation des systèmes de CVC – peuvent entraîner des réductions substantielles de la consommation et des coûts d'énergie.

En revanche, les bâtiments visant la certification Or ou Platine commencent souvent avec des bases de référence plus efficaces, ce qui entraîne des gains incrémentaux. Cela met en lumière le potentiel d'économies de coûts accrues pour les bâtiments en partant de bases de performance plus faibles aujourd'hui.

ÉCONOMIES ESTIMÉES DE COÛTS ÉNERGÉTIQUES PAR NIVEAU DE CERTIFICATION (\$ CA/AN)



BOMA BEST BÂTIMENT DURABLE • ARGENT	
BÂTIMENT	48 th Ave – Camrose, Commerce de détail ouvert
EMPLACEMENT	Camrose, Alberta, Canada
GESTIONNAIRE DE BÂTIMENTS	CT REIT
PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT	Canadian Tire Real Estate Investment Trust
PROGRAMME DE CERTIFICATION	BOMA BEST 4.0 Durable, Argent
SURFACE DE PLANCHER BRUTE	2 613 pi ²

48th Ave – Camrose

Comment les idées brillantes créent un effet durable

CT Real Estate Investment Trust (CT REIT) a intégré la durabilité dans sa stratégie d'investissement et opérationnelle, en priorisant l'efficacité énergétique, la réduction du carbone et le développement responsable.

Son approche inclut l'intégration des critères de durabilité dans les décisions d'acquisition et de développement, la certification des propriétés selon des normes reconnues d'immeubles écoresponsables et l'investissement dans des technologies à faible émission de carbone.

CT REIT a récemment achevé son premier projet d'énergie et de carbone net zéro et continue de s'aligner sur des cadres comme le Sustainability Accounting Standards Board (SASB). Ces efforts reflètent un engagement plus large envers la gestion de l'environnement, l'engagement communautaire et la création de valeur à long terme à travers son portefeuille.

La propriété sur la 48th Ave à Camrose, en Alberta, gérée par CT REIT, est une histoire de transformation et d'engagement envers la durabilité. À l'origine un magasin Canadian Tire autonome, le bâtiment a été transformé en centre commercial multi-locataires – une occasion qui a préparé le terrain pour la certification BOMA BEST Durable.

L'équipe a poursuivi la certification BOMA BEST Durable Argent comme base pour son parcours en durabilité. Le processus de certification a permis une évaluation complète de l'état du bâtiment, mettant en lumière les points forts et révélant des possibilités d'amélioration. Cette analyse a éclairé la planification stratégique des immobilisations et guidé l'amélioration de la performance.

L'une des améliorations les plus marquantes a été l'installation d'éclairage à DEL dans toute la propriété. Combinées à des matériaux écoénergétiques et à des unités de toiture, ces mesures ont considérablement réduit la consommation énergétique et les coûts d'exploitation. Dans l'ensemble du portefeuille, 90 % des régions sont passées à l'éclairage à DEL, et les partenariats avec les locataires ont encouragé des améliorations supplémentaires dans les espaces qui ne sont pas gérés directement. Ces améliorations ont entraîné d'importantes économies tant pour la propriété que pour ses locataires, ces derniers déclarant des réductions notables des factures d'énergie et des dépenses opérationnelles.



Progrès à ce jour

Pleins feux sur les bâtiments BOMA BEST



BOMA BEST
BÂTIMENT DURABLE • ARGENT

BÂTIMENT

48th Ave – Camrose,
Commerce de détail
ouvert

EMPLACEMENT

Camrose, Alberta,
Canada

GESTIONNAIRE DE

BÂTIMENTS

CT REIT

PROPRIÉTAIRE DU

BÂTIMENT

Canadian Tire Real
Estate Investment Trust

PROGRAMME DE

CERTIFICATION

BOMA BEST 4.0
Durable, Argent

SURFACE DE PLANCHER

BRUTE

2 613 pi²

La résilience a aussi été une priorité. L'équipe a systématiquement remplacé les équipements en fin de vie par des options plus durables, comme des systèmes de thermopompes, réduisant ainsi l'empreinte carbone du bâtiment et améliorant sa capacité à s'adapter aux conditions climatiques changeantes.

Les avantages de la certification BOMA BEST Durable vont au-delà des économies opérationnelles. La propriété a maintenu une occupation complète depuis sa certification, les locataires exprimant leur appréciation pour les initiatives de durabilité et s'appuyant sur les réalisations du bâtiment pour leurs propres rapports ESG. La transformation et les améliorations continues ont attiré des locataires de haute qualité, renforcé les relations avec les locataires et augmenté la valeur des actifs, démontrant un avantage économique évident.

Pour la propriété de Camrose, BOMA BEST Durable est plus qu'une simple certification – c'est un cadre pour l'amélioration continue et un catalyseur pour la création de valeur à long terme. Ce parcours démontre comment des rénovations réfléchies, des systèmes résilients et un engagement envers des pratiques de pointe peuvent transformer un bâtiment plus ancien en un actif concurrentiel et durable qui offre des avantages mesurables tant pour les propriétaires que pour les locataires.

“ La certification BOMA BEST vous donne une vue complète de tous les aspects d'un bâtiment. Chaque propriété a ses propres caractéristiques uniques, et ce programme vous aide à comprendre tous ces détails. L'immobilier est un domaine en constante évolution, et en obtenant cette certification, vous grandissez et vous adaptez en même temps.



Trish McInnis

Gestionnaire de portefeuille pour
l'Ouest canadien,
CT REIT



04

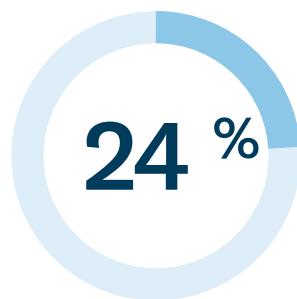
Utilisation de l'eau dans les bâtiments

À l'instar de la tendance de la consommation énergétique, les bâtiments certifiés BOMA BEST Durable ont constamment surpassé la moyenne nationale canadienne en matière d'intensité de l'utilisation de l'eau, grâce à leurs approches proactives et intégrées de la gestion de l'eau.

Un faible taux d'intensité d'utilisation de l'eau pour les bâtiments signifie des coûts d'exploitation plus faibles, des systèmes de gestion de l'eau plus efficaces et une demande réduite dans les bassins versants municipaux/locaux.

Intensité de l'utilisation de l'eau^{23,24}
1,15 m³/m²

Les gestionnaires de bâtiments réalisent des économies mesurables grâce à une combinaison de technologies intelligentes et de pratiques opérationnelles :



des répondants BOMA BEST Durable ont déclaré avoir mis en œuvre plus de 50 % des mesures de conservation de l'eau à faible coût ou sans coût, signalant le virage du secteur vers une résilience stratégique et le renforcement de la capacité d'adaptation pour résister au stress hydrique lié au climat futur.

- Les accessoires de plomberie à haute efficacité tels que les toilettes à double chasse et les pommes de douche à faible débit sont largement adoptés, réduisant directement la consommation quotidienne d'eau.
- L'aménagement paysager avec des espèces indigènes minimise les besoins d'irrigation, tandis que des sources d'eau de rechange comme l'eau de pluie récupérée et les eaux usées traitées offrent des solutions durables pour des usages non potables. Les protocoles de détection des fuites et d'intervention rapide permettent également de minimiser les pertes d'eau.

INTENSITÉ DE L'UTILISATION DE L'EAU SELON LE NIVEAU DE CERTIFICATION

Niveau de certification	Intensité de l'utilisation de l'eau (m ³ /m ²)	Répartition de la moyenne nationale de l'intensité de l'utilisation de l'eau (m ³ /m ²)	Différence dans l'utilisation de l'eau (%)
Platine	0,26	1,15	77 %
Or	0,40	1,15	65 %
Argent	0,32	1,15	72 %
Bronze	1,02	1,15	11 %
De base	0,28	1,15	76 %

Le fait que l'intensité de l'utilisation de l'eau soit nettement plus basse que la moyenne nationale signifie que ces bâtiments ont des dépenses moindres en eau et peuvent soutenir des délais de récupération plus courts pour des projets d'efficacité hydrique, comme les appareils à faible débit ou les systèmes de détection de fuites.



04 Utilisation de l'eau dans les bâtiments

Les économies potentielles implicites sur le coût de l'eau sont estimées à environ 0,021 \$ CA à 0,023 \$ CA/m² par an, en se basant sur le prix moyen de l'eau au Canada, qui est d'environ 0,021 \$ CA par gallon.* Sur la base de ces hypothèses :



Les économies estimées sur les coûts d'eau collectivement pour tous les bâtiments certifiés BOMA BEST Durable en 2024 sont d'environ 5 000 à 11 000 \$ CA par an.

Les économies de coûts pour l'eau suivent une tendance similaire à celles en énergie, où les bâtiments classés Argent en 2024 ont démontré un taux d'économies d'eau plus élevé par pied carré, surtout lorsque des mesures d'efficacité de base sont introduites. Ces bâtiments

commencent souvent avec des accessoires de plomberie standard et des pratiques limitées de gestion de l'eau; par conséquent, la mise en œuvre de mises à niveau comme des accessoires à faible débit, des systèmes de détection des fuites et des contrôles d'irrigation peut entraîner des réductions considérables de la consommation d'eau et des coûts associés.

Pendant ce temps, les bâtiments qui visent des certifications de niveau supérieur pourraient déjà disposer de systèmes de conservation d'eau plus avancés, rendant les économies supplémentaires plus modestes. Cela démontre comment même des stratégies simples d'efficacité en eau peuvent générer des avantages considérables en matière de coûts, surtout dans les bâtiments dotés d'infrastructures conventionnelles.

ÉCONOMIES ESTIMÉES DE COÛTS DE L'EAU PAR NIVEAU DE CERTIFICATION (\$ CA/AN)



* Ce prix moyen de l'eau représente la moyenne des coûts commerciaux typiques de l'eau au Canada. Les prix varient considérablement selon les endroits.





BOMA BEST
BÂTIMENT DURABLE • ARGENT

BÂTIMENT

Gateway Commerce Park, Industrie légère

EMPLACEMENT

Miami Gardens, Floride,
États-Unis

**GESTIONNAIRE DE
BÂTIMENTS**

EastGroup Properties, LP

**PROPRIÉTAIRE DU
BÂTIMENT**

EastGroup Properties,
Inc.

**PROGRAMME DE
CERTIFICATION**

BOMA BEST
Durable 4.0, Argent

**SURFACE DE PLANCHER
BRUTE**

850 104 pi²

Gateway Commerce Park

La durabilité comme plateforme d'économies, de communauté et de résilience

EastGroup Properties intègre la durabilité à sa stratégie d'affaires principale, mettant l'accent sur la gestion environnementale, l'engagement des locataires et la résilience climatique dans son portefeuille immobilier industriel.

L'entreprise a adopté un système de gestion environnementale pour guider les mises à niveau écoénergétiques, la conservation des ressources et les évaluations des risques climatiques.

EastGroup aligne ses efforts sur les Objectifs de développement durable de l'ONU et participe à des repères industriels comme le GRESB pour suivre et améliorer la performance. Grâce à l'engagement proactif des parties prenantes et à la conception durable tant des actifs existants que des nouveaux aménagements, EastGroup démontre que la gestion responsable des propriétés peut stimuler la valeur à long terme et l'excellence opérationnelle.

L'une des propriétés d'EastGroup, Gateway Commerce Park à Miami Gardens, dans le sud de la Floride, démontre comment la durabilité peut être intégrée à la gestion des propriétés industrielles pour générer des avantages à la fois opérationnels et communautaires.

La durabilité était une priorité dès sa conception initiale, jetant les bases d'une approche de gestion qui considère la responsabilité environnementale comme une source de valeur et d'efficacité.

La propriété intègre des caractéristiques telles que l'éclairage à DEL, des capteurs de lumière, des capteurs de robinets d'eau et un aménagement paysager résilient afin de réduire la consommation de ressources et les coûts d'exploitation. L'équipe de gestion suit activement la consommation d'eau et d'électricité, aidant ainsi les locataires à repérer et à gérer les pics de consommation. Ces améliorations ont entraîné des réductions considérables de la consommation d'énergie et d'eau, ce qui a entraîné une baisse des coûts tant pour les propriétaires que pour les locataires. Les partenariats avec des fournisseurs partageant les mêmes valeurs renforcent encore les objectifs de durabilité du parc, créant un écosystème qui intègre des pratiques écologiques aux activités quotidiennes.

Erica Toda
Gestionnaire immobilière principale,
EastGroup Properties, sud de la Floride





BOMA BEST
BÂTIMENT DURABLE • ARGENT

BÂTIMENT

Gateway Commerce Park, Industrie légère

EMPLACEMENT

Miami Gardens, Floride, États-Unis

GESTIONNAIRE DE BÂTIMENTS

EastGroup Properties, LP

PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT

EastGroup Properties, Inc.

PROGRAMME DE CERTIFICATION

BOMA BEST
Durable 4.0, Argent

SURFACE DE PLANCHER BRUTE

850 104 pi²

L'engagement des locataires est au cœur du succès de Gateway. Des événements réguliers, dont une célébration annuelle du Jour de la Terre, offrent aux locataires l'occasion de se renseigner sur les pratiques durables, d'accéder à des programmes locaux de remises et de partager leurs propres initiatives. Cette approche collaborative a renforcé les relations avec les locataires, entraînant une grande satisfaction, une occupation complète et de solides renouvellements de baux. Les sondages auprès des locataires montrent constamment des scores élevés pour l'apparence de la propriété et la satisfaction. De plus, des commodités telles que des stations de recharge pour VE, des sièges extérieurs, des supports à vélos et même une ruche avec des dons annuels de miel améliorent l'expérience des locataires et renforcent l'engagement du parc envers la durabilité.

L'influence de Gateway dépasse ses frontières. Ses initiatives réussies ont inspiré d'autres marchés d'EastGroup à adopter des pratiques semblables, créant un effet d'entraînement à travers l'organisation. L'équipe partage également son expérience avec ses pairs qui recherchent la certification BOMA BEST Durable, contribuant au progrès plus large de l'industrie.

La résilience est une autre pierre angulaire de la stratégie de Gateway. Dans une région sujette aux ouragans, aux sécheresses et aux inondations, l'équipe adopte une approche proactive en matière de gestion des risques. Les mesures comprennent l'installation de toitures en TPO pour réduire la charge thermique, l'entretien des drains pluviaux pour gérer les fortes précipitations et l'établissement de budgets annuels pour des améliorations des systèmes vulnérables. Pour l'avenir, les plans incluent des abris solaires à voitures

pour réduire les effets des îlots de chaleur et produire de l'énergie renouvelable.

Le Gateway Commercial Park a obtenu la certification BOMA BEST Durable Argent grâce à un effort entièrement interne, s'appuyant sur son expérience avec les prix BOMA 360 et Toby. Le processus de certification a fourni une feuille de route pour l'amélioration continue, renforçant la position de la propriété comme chef de file dans la gestion durable et résiliente des propriétés industrielles.

Gateway démontre qu'investir dans la durabilité n'est pas seulement le bon choix – c'est une décision d'affaires intelligente qui génère des économies opérationnelles mesurables, renforce la satisfaction des locataires et améliore la valeur économique de l'actif pour les propriétaires et la communauté.

L'engagement et la satisfaction des locataires sont essentiels et ont joué un rôle clé dans notre succès. Nous nous efforçons de sortir des sentiers battus pour créer un sentiment de communauté au sein d'un parc industriel léger. Nous avons besoin que tout le monde travaille en collaboration pour atteindre nos objectifs élevés en matière de durabilité.



Isabella Blanco
Gestionnaire immobilière,
EastGroup Properties,
sud de la Floride



05

Matières résiduelles

Parmi tous les bâtiments ayant participé au programme BOMA BEST Durable en 2024, 91 % ont adopté au moins une initiative de gestion des déchets.

Intensité de la production des déchets ^{25,26}

25 kg/m²/an



ont signalé la mise en œuvre de programmes de recyclage des déchets électroniques et des batteries.

ont signalé des stratégies d'efficacité des ressources telles que des distributeurs en vrac, des activités sans papier et des stations de remplissage d'eau.

Les bâtiments qui ont partagé leurs indicateurs signalent un taux de détournement se situant entre 40 % et 60 %

Les gestionnaires de bâtiments rapportent la mise en œuvre d'initiatives qui minimisent l'impact environnemental tout en favorisant la commodité des usagers et l'engagement des locataires, telles que des stations de recyclage centralisées, des programmes de compostage et des systèmes de produits rechargeables, ainsi que des politiques d'approvisionnement qui privilégient la réutilisation et l'approvisionnement responsable. Certains bâtiments ont également commencé à adopter des pratiques de durabilité favorables aux locataires, notamment des programmes de nettoyage écologique, des audits des matières résiduelles au cours des trois dernières années, des stratégies d'approvisionnement pour l'économie circulaire, des stratégies d'approvisionnement social et des programmes intégrés de lutte antiparasitaire.



Ces actions démontrent un engagement à réduire les contributions aux sites d'enfouissement, à conserver les ressources et à favoriser une culture de durabilité dans l'environnement bâti.



Célébrer le succès

Prix BOMA BEST



BOMA BEST DURABLE • PLATINE



Yorkdale Shopping Centre
Toronto, Ontario
Oxford Properties Group



25 York St
Toronto, Ontario Menkes Property
Management Services Ltd.



Outlet Collection at Niagara
Niagara-on-the-Lake, Ontario
Jones Lang LaSalle Real Estate Services, Inc.



**Quartier général de la division E de la
GRC, bâtiment C**
Surrey, C.-B.
Bouygues Energies and Services Canada Limited



BOMA BEST DURABLE • OR



Gulf Canada Square
Calgary, Alberta
GWL Realty Advisors



**Quartier général de la division E de la
GRC, bâtiment B**
Surrey, C.-B.
Bouygues Energies and Services Canada Limited



Avalon Mall
St. John's, Terre-Neuve
Crombie REIT



BOMA BEST DURABLE • ARGENT



Fairmont Medical Building
Vancouver, C.-B.
Peterson Commercial Property Management Inc.



Trilogy on King
Toronto, Ontario
Woodbourne

Entreprises et organisations sur le parcours de la résilience

Voici les 40 meilleurs portefeuilles BOMA BEST :

Akelius

BGIS

BGO

BTB

CF Cadillac
Fairview

CAP

Canderel

ChoiceProperties

Colliers

COLONNADE
BRIDGEPORT

Compass
Commercial Realty & Property Management

Crombie

CROWN
REALTY PARTNERS

CT REIT

dream

Edmonton

Epic

FENGATE
Asset Management

FIRST
CAPITAL

Forum

GROUPE
PETRA

GWL
REALTY
ADVISORS

HR
REIT

hazelview
PROPERTIES

Hopewell

interRent™

JLL

Manulife
Investment Management

MorGuard

one
properties

oxFORD

Primaris

PROLOGIS

QuadReal

RIO CAN™

Saskatchewan

Starlight
INVESTMENTS

THOMPSON
RIVERS
UNIVERSITY

UNIVERSITY
OF ALBERTA

Section 3

Mais encore?



Passez à l'action

Les coûts croissants de l'énergie, les risques liés au climat, les changements sur les marchés financiers et l'évolution des exigences du milieu de travail ne sont plus des perturbations temporaires : ce sont désormais des réalités durables.

Les propriétés qui prospèrent seront celles qui ont bâti de solides relations avec les locataires, utilisent les données pour optimiser l'utilisation des ressources et intègrent de la flexibilité dans leurs systèmes pour s'adapter aux conditions changeantes. Lorsque les propriétaires et gestionnaires de bâtiments savent où chercher et quoi suivre, ils peuvent agir de manière décisive pour renforcer la performance et développer leur résilience. Commencer ce parcours maintenant permettra aux bâtiments d'être en meilleure position pour attirer des investissements, retenir les locataires et gérer les risques à long terme.



Volatilité des coûts de l'énergie et des services publics

- Augmentation des coûts énergétiques affectant l'exploitation des bâtiments et les passages des services publics des locataires
- Pression pour adopter les énergies renouvelables et l'électrification



Résilience climatique et assurance

- Accent accru sur l'adaptation climatique (p. ex., atténuation des inondations, résilience des systèmes de CVC)
- Augmentation des primes d'assurance pour les zones à haut risque



Incertitude des marchés financiers

- Difficulté à obtenir un financement pour des rénovations ou des améliorations écologiques
- Priorités vacillantes des investisseurs concernant les portefeuilles alignés sur le climat



Répercussions du travail hybride

- Espaces vacants ou sous-utilisés qui sont encore chauffés, climatisés ou entretenus sans la compensation du remboursement complet du loyer²⁷
- Taux réduits de renouvellement de baux²⁸



Normes et règlements plus stricts

- Demande croissante de transparence dans la performance environnementale et la déclaration du carbone
- De nouveaux codes du bâtiment avec des normes environnementales élevées sont en cours d'examen pour le Code national du bâtiment 2025 et le Code national de l'énergie pour les bâtiments²⁹



Face aux changements causés par les événements climatiques et à l'état actuel des choses, l'industrie doit reconnaître que les bâtiments résilients et durables ne sont pas un luxe, mais plutôt notre première ligne de défense et un moyen de protéger nos actifs dans un climat marqué par des extrêmes.



Maryluz Velasco
Directrice adjointe,
BOMA Canada

Mais encore?

Plus vous vous préparez aujourd'hui, plus vous serez résilients quand la perturbation surviendra.

Évaluez la performance de votre bâtiment. Mobilisez vos équipes. Commencez votre parcours BOMA BEST ou augmentez votre niveau actuel – les investissements en préparation aujourd'hui réduiront les pertes demain.

RESSOURCES UTILES :



Dans le marché actuel, les propriétaires et exploitants doivent faire preuve de pragmatisme, en priorisant les investissements qui protègent la viabilité à long terme de leurs actifs tout en offrant des gains immédiats en matière de satisfaction des locataires, compétitivité et efficacité opérationnelle.



Oksana Chikina
Associée, EY

Annexe



Méthodologie

Pour plus de transparence et de contexte, la méthodologie détaillée et les notes explicatives liées aux données présentées dans cette section se trouvent en annexe.

NOMBRE DE BÂTIMENTS AYANT PARTICIPÉ AU PROGRAMME BOMA BEST DURABLE 2024

Type de bâtiment	Nombre de bâtiments
Industriel léger	313
Immeubles de bureaux	205
Commerces de détail ouverts	196
Immeubles résidentiels à logements multiples	85
Immeubles universels	45
Centres commerciaux fermés	19
Établissement de soins de santé	4

Acronymes

BOMA	Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles
CNÉBB	Code national de l'énergie pour les bâtiments
CVC	Chauffage, ventilation et climatisation
DEL	Diode électroluminescente
EFV	Entraînements à fréquence variable
EY	Ernst & Young LLP
IA	Intelligence artificielle
IE	Intensité énergétique
IUE	Intensité de l'utilisation de l'eau
MEE	Mesures d'économie d'énergie
MERV	Valeur minimale de déclaration d'efficacité
MRC	Mesures de réduction du carbone
PRP	Potentiel de réchauffement planétaire
REIT	Real Estate Investment Trust
SASB	Sustainability Accounting Standards Board
SOFIAC	Société de financement et d'accompagnement en performance énergétique



Notes

PÉRIODE D'ANALYSE ET NOTES GÉNÉRALES

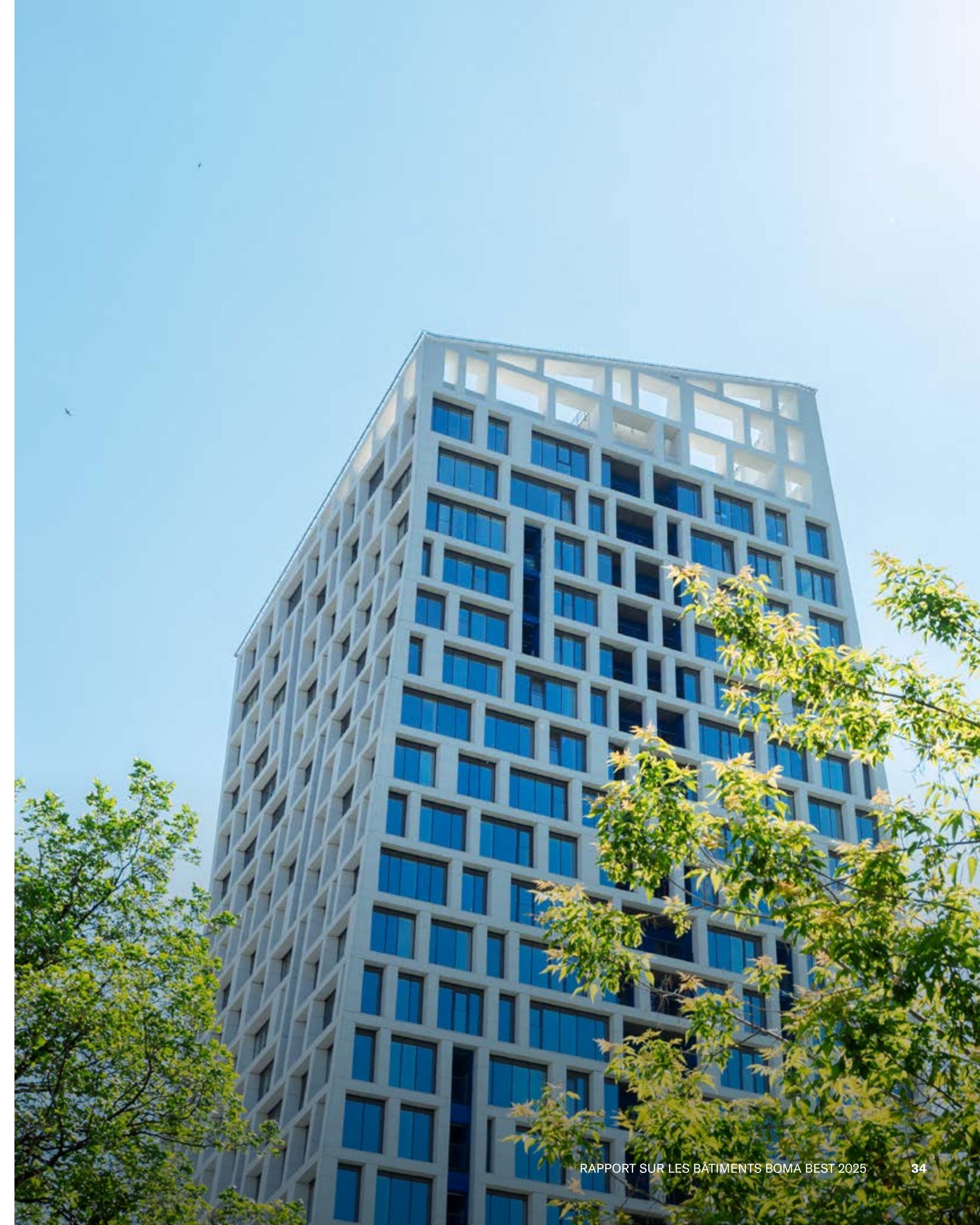
- Le rapport sur les bâtiments BOMA BEST 2025 inclut les bâtiments qui ont participé au programme entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024. Tous les bâtiments inclus dans ce rapport ont répondu au questionnaire BOMA BEST 4.0 Durable.
- Les pourcentages dans certains graphiques peuvent ne pas totaliser 100 % en raison de l'arrondissement.

NOTES SUR LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DE L'ÉNERGIE ET DE L'EAU

- La méthode de la moyenne pondérée est utilisée cette année pour l'IE et d'autres valeurs d'intensité afin de refléter fidèlement l'efficacité des différents espaces des bâtiments. En attribuant des poids en fonction de la taille de chaque type d'espace ou du niveau de certification, l'évaluation devient plus précise, veillant ainsi à ce que les bâtiments à plus grande surface soient pris en compte de façon appropriée par rapport à ceux à plus petite surface.
- On suppose que la « surface de plancher brute » est en pieds carrés (pi^2).
- On suppose que les valeurs d'intensité énergétique et d'intensité d'utilisation de l'eau correspondent à la période d'occupation pour 2024, couvrant toute l'année du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.
- Les « valeurs aberrantes statistiques » ont été exclues, suivant la même méthodologie que l'année précédente pour le calcul des valeurs d'intensité. Les valeurs aberrantes sont supprimées afin de s'assurer que les valeurs d'intensité signalées représentent fidèlement la performance typique des bâtiments et ne sont pas faussées par des données anormales.
- Les valeurs aberrantes statistiques en matière d'énergie ont été déterminées par des bâtiments ayant des valeurs d'IE supérieures à 10 kWh/ pi^2/an et inférieures à 200 kWh/ pi^2/an (selon la méthodologie de l'année précédente).
- Les valeurs aberrantes statistiques en matière d'eau ont été déterminées par des bâtiments ayant des valeurs d'intensité d'utilisation de l'eau supérieures à 0,1 $\text{m}^3/\text{m}^2/\text{an}$ et inférieures à 5 $\text{m}^3/\text{m}^2/\text{an}$ (selon la méthodologie de l'année précédente).

NOTES DE FIN

- L'analyse liée à l'énergie est calculée à partir des réponses aux questions pertinentes de BOMA BEST 4.0 Durable concernant l'analyse des données de consommation énergétique.
- L'analyse liée à l'eau est calculée à partir des réponses aux questions d'analyse comparative utilisant BOMA BEST Durable ou ENERGY STAR Portfolio Manager.



Données soutenant les faits saillants de 2024 du réseau BOMA BEST

Un total de 867 bâtiments ont rempli les questionnaires pour participer au programme BOMA BEST Durable entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024.

TABLE 1

Nombre de bâtiments durables BOMA BEST ayant répondu aux questions sur la résilience

Type de bâtiment	Ont vécu des dangers climatiques et des événements météorologiques extrêmes	Contrôles économies en eau pour l'irrigation du site	Stratégies de gestion des sites sensibles sur le plan environnemental	Risques identifiés associés aux dangers climatiques potentiels futurs	Ont classé et évalué les risques climatiques
Immeubles de bureaux	205	192	193	191	191
Immeubles universels	45	38	38	38	38
Centres commerciaux fermés	19	19	19	19	19
Industriel léger	313	261	260	264	263
Commerce de détail ouverts	196	89	90	90	90
Immeubles résidentiels à logements multiples	85	71	71	71	71
Soins de santé	4	4	4	4	4
Total	867	674	675	677	676
Pourcentage	100 %	78 %	78 %	78 %	78 %

Données soutenant les faits saillants de 2024 du réseau BOMA BEST

TABLE 2

Nombre de bâtiments durables BOMA BEST ayant répondu aux questions sur l'accessibilité

Type de bâtiment	Considérations d'accessibilité par la gestion immobilière	Évaluation de l'accessibilité sur place	Programme de demande de service par les occupants	Améliorations aux commodités inclusives	Mesures d'inclusivité axées sur la communauté
Immeubles de bureaux	205	191	205	191	191
Immeubles universels	45	38	45	45	45
Centres commerciaux fermés	19	19	19	19	19
Industriel léger	313	264	256	252	252
Commerces de détail ouverts	196	94	88	88	88
Immeubles résidentiels à logements multiples	85	71	85	71	71
Soins de santé	4	4	4	4	4
Total	867	681	702	670	670
Pourcentage	100 %	79 %	81 %	77 %	77 %

Données soutenant les faits saillants de 2024 du réseau BOMA BEST

TABLE 3

Nombre de bâtiments durables BOMA BEST ayant répondu aux questions sur l'énergie

Type de bâtiment	Certification tierce en énergie ou carbone	Éclairage DEL dans les espaces contrôlés par les propriétaires	Ont installé des capteurs d'occupation et de lumière du jour	Mesures de conservation de l'énergie et de réduction du carbone	Évaluation de l'état des systèmes mécaniques
Immeubles de bureaux	191	191	191	191	193
Immeubles universels	45	44	44	44	45
Centres commerciaux fermés	19	19	19	19	19
Industriel léger	253	264	264	260	257
Commerces de détail ouverts	118	89	89	91	92
Immeubles résidentiels à logements multiples	72	71	71	71	72
Soins de santé	4	4	4	4	4
Total	702	682	682	680	682
Pourcentage	81 %	79 %	79 %	78 %	79 %

Données soutenant les faits saillants de 2024 du réseau BOMA BEST

TABLE 4

Nombre de bâtiments durables BOMA BEST ayant répondu aux questions sur l'eau

Type de bâtiment	Programme de gestion de la moisissure et des dégâts d'eau	Évaluation de l'efficacité hydrique	Appareils d'eau à haute efficacité	Sous-compteurs pour l'utilisation de l'eau	Processus de réponse aux fuites et à l'infiltration d'eau
Immeubles de bureaux	205	–	191	–	191
Immeubles universels	45	45	43	45	38
Centres commerciaux fermés	19	–	19	19	19
Industriel léger	313	313	256	257	257
Commerces de détail ouverts	196	196	89	91	94
Immeubles résidentiels à logements multiples	85	85	71	71	71
Soins de santé	4	–	4	–	4
Total	867	639	673	483	674

Données soutenant les faits saillants de 2024 du réseau BOMA BEST

TABLE 5

Nombre de bâtiments durables BOMA BEST ayant répondu aux questions sur les déchets

Type de bâtiment	Programme de nettoyage écologique	Audit des matières résiduelles réalisé	Stratégies d'approvisionnement pour l'économie circulaire	Stratégies d'approvisionnement social	Programme intégré de lutte antiparasitaire
Immeubles de bureaux	205	192	193	191	191
Immeubles universels	45	38	38	38	38
Centres commerciaux fermés	19	19	19	19	19
Industriel léger	–	–	260	264	263
Commerces de détail ouverts	196	89	90	90	90
Immeubles résidentiels à logements multiples	85	71	71	71	71
Soins de santé	4	4	4	4	4
Total	554	413	675	677	676
Pourcentage	64 %	48 %	78 %	78 %	78 %

Références

1. **RAO Global**, « Natural Catastrophes Deliver a Blow to Insurers: 2024 Losses Surge Past \$135 Billion », RAO Global, décembre 2024
[https://raoglobal.org/insights/natural-catastrophes-deliver-a-blow-to-insurers-2024-losses-surge-past-135-billion \[raoglobal.org\]](https://raoglobal.org/insights/natural-catastrophes-deliver-a-blow-to-insurers-2024-losses-surge-past-135-billion)
2. **Conseil national de recherches du Canada**, « NECB 2020, Revisions and Errata package 2025-02 », Code national de l'énergie du Canada pour les bâtiments, février 2025
[https://nrc-publications.canada.ca/eng/view/supplement/?id=af36747e-3eee-4024-a1b4-73833555c7fa&dsl=en \[nrc-public....canada.ca\]](https://nrc-publications.canada.ca/eng/view/supplement/?id=af36747e-3eee-4024-a1b4-73833555c7fa&dsl=en)
3. **California Energy Commission**, « 2025 Building Energy Efficiency Standards », California Energy Commission, 2025
<https://www.energy.ca.gov/programs-and-topics/programs/building-energy-efficiency-standards/2025-building-energy-efficiency-energy.ca.gov>
4. **Florida Building Commission**, « Significant Provision Changes in 8th Edition (2023) Florida Building Code, Energy Conservation Volumes – Commercial & Residential », Florida Building Code, 2023
[https://www.floridabuilding.org/fbc/thecode/2023_Code_Development/2023_Code_Resources/BLDG-124_DBPR_Energy_Code_Changes_Brochure_2023.pdf \[floridabuilding.org\]](https://www.floridabuilding.org/fbc/thecode/2023_Code_Development/2023_Code_Resources/BLDG-124_DBPR_Energy_Code_Changes_Brochure_2023.pdf)
5. **Chambers and Partners**, « Renewable Energy 2025 - Mexico », Chambers and Partners, septembre 2025
[https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/renewable-energy-2025/mexico \[practicegu...ambers.com\]](https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/renewable-energy-2025/mexico)
6. **Ministry of Ecology and Environment of the People's Republic of China**, « Progress Report of China's National Carbon Market (2025) », Ministry of Ecology and Environment, septembre 2025
[https://www.mee.gov.cn/ywgz/ydqhbh/wsqtz/202509/W020250927515319387445.pdf \[mee.gov.cn\]](https://www.mee.gov.cn/ywgz/ydqhbh/wsqtz/202509/W020250927515319387445.pdf)
7. **World Business Council for Sustainable Development (WBCSD)**, « Future-Proof Business: Running companies well, well into the future », WBCSD, octobre 2021
[https://www.wbcsd.org/news/wbcsd-lays-out-blueprint-transform-corporate-practice-sustainability-resilience/ \[wbcsd.org\]](https://www.wbcsd.org/news/wbcsd-lays-out-blueprint-transform-corporate-practice-sustainability-resilience/)
8. **EY**, « Sustainability-centric businesses 40% more confident than siloed peers », EY, mai 2025
[https://www.ey.com/en_gl/newsroom/2025/05/sustainability-centric-businesses-40-more-confident-than-siloed-peers \[ey.com\]](https://www.ey.com/en_gl/newsroom/2025/05/sustainability-centric-businesses-40-more-confident-than-siloed-peers)
9. **Kalina Laframboise**, « Beryl aftermath: Workers 'strip down' to underwear, swim from flooded Montreal warehouse », Global News, juillet 2024
[https://globalnews.ca/news/10616831/montreal-flooding-hurricane-beryl-quebec/ \[globalnews.ca\]](https://globalnews.ca/news/10616831/montreal-flooding-hurricane-beryl-quebec/)
10. **EnergyNow Media**, « Drought in Western Canada Impacting Hydropower Production as Reservoirs Run Low », Business Intelligence for B.C., janvier 2024
[https://energynow.ca/2024/01/drought-in-western-canada-impacting-hydropower-production-as-reservoirs-run-low/ \[energynow.ca\]](https://energynow.ca/2024/01/drought-in-western-canada-impacting-hydropower-production-as-reservoirs-run-low/)
11. **Facilities Dive**, « Insurance costs of US commercial building by 2030 », Facilities Dive, juin 2024
<https://www.facilitiesdive.com/news/commercial-insurance-costs-climate-change-risks-extreme-weather-deloitte-analysis/718376/>
12. **ACR Latinoamerica**, « Thermal comfort: the new differentiator in the value of commercial real estate in Mexico », ACR Latinoamerica, septembre 2025
<https://www.acrlatinoamerica.com/en/news/latest-news/348-enterprises/20937-thermal-comfort-the-new-differentiator-in-the-value-of-commercial-real-estate-in-mexico.html>
13. **China Meteorological Administration**, « High-impact extreme weather and climate events in China », China Meteorological Administration, décembre 2024
<https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s00376-024-4462-6.pdf>
14. **Ville de Toronto**, « Resilience Strategy », Ville de Toronto,
https://www.toronto.ca/ext/digital_comm/pdfs/resilience-office/toronto-resilience-strategy.pdf
15. **Province of British Columbia**, « Climate preparedness and adaptation », Province of British Columbia, décembre 2024
<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/environment/climate-change/adaptation>
16. **Department of City Planning NYC**, « Climate Resiliency », Department of City Planning NYC
<https://www.nyc.gov/content/planning/pages/our-work/plans/citywide/climate-resiliency>
17. **California Government**, « California Climate Adaptation Strategy », California Government, 2024
<https://www.climateresilience.ca.gov/>
18. **Ressources naturelles Canada**, « Analyse comparative des données en matière d'énergie », Ressources naturelles Canada
<https://ressources-naturelles.canada.ca/efficacite-energetique/energy-star/apercu-analyse-comparative-donnees-matiere-energie-tous-types-batiments>
19. **Energy Hub**, « Electricity Prices in Canada 2023 », Energy Hub
<https://www.energyhub.org/electricity-prices/>
20. **Association canadienne du gaz**, « 2024-25 Natural Gas Heating Season Report », Association canadienne du gaz
<https://www.cga.ca/wp-content/uploads/2024/12/CGA-Natural-Gas-Heating-2024-2025.pdf>
21. **Intratec**, « Cost of Chilled Water Canada », Intratec
<https://www.intratec.us/chemical-markets/chilled-water-canada>
22. **Kalibrate**, « Canadian Petroleum Price Snapshot », Kalibrate
<https://www.kalibrate.com/resources/canadian-petroleum-price-snapshot/>
23. **Energy Star Portfolio Manager**, « US Energy Use Intensity », Energy Star Portfolio Manager
https://www.energystar.gov/sites/default/files/tools/National%20WUI%20Technical%20Reference%202023_0719b.pdf
24. **Energy Rates**, « Commercial Water Rates in Canada », Energy Rates
[https://energyrates.ca/commercial-water-rates-in-canada-per-province-a-comparison/#:~:text=Block%201%20\(General%20Water%20Rates,paid%20after%20the%20due%20date](https://energyrates.ca/commercial-water-rates-in-canada-per-province-a-comparison/#:~:text=Block%201%20(General%20Water%20Rates,paid%20after%20the%20due%20date)
25. **Waste & Recycling**, « RCO releases first IC&I waste benchmarking study for Ontario », Waste & Recycling
<https://wasterecyclingmag.ca/news-events/rco-releases-first-ici-waste-benchmarking-study-for-ontario>
26. **The Conference Board du Canada**, « Waste Generation », The Conference Board du Canada
<https://www.conferenceboard.ca/hcp/waste-aspx/>
27. **CBRE Canada**, « The Math Behind the Hybrid Workplace », CBRE Canada
<https://www.cbre.ca/insights/reports/the-math-behind-the-hybrid-workplace>
28. **Clark Hill PLC**, « 2025 Commercial Real Estate Outlook », Clark Hill PLC
<https://www.clarkhill.com/news-events/news/clark-hill-2025-commercial-real-estate-outlook-hybrid-work-models-and-lease-restructuring/>
29. **Conseil national de recherches du Canada**, « Rapport sur la Stratégie ministérielle de développement durable de 2023-2024 », Conseil national de recherches du Canada
<https://nrc.ca/fr/organisation/planification-rapports/rapport-strategie-ministerielle-developpement-durable-2023-2024>



Contact

info@bomabest.org