

Miser sur le développement durable

Rapport national de l'immobilier écoresponsable BOMA BEST 2020

PRINCIPALES CONCLUSIONS





Immeubles durables BOMA BEST



Le programme BOMA BEST pour immeubles écoresponsables s'avère le programme d'évaluation environnementale le plus couramment utilisé en Amérique du Nord.

Il reconnaît l'excellence en matière de gestion énergétique et environnementale ainsi que la performance au sein du secteur de l'immobilier commercial.

Table des matières

Aperçu des résultats	2
Énergie	4
Carbone	8
Eau	10
Matières résiduelles	14
Résilience	18
Activité Humaine	20

2008

2012

2016

2019

Entre le 1er avril 2018 et le 31 mars 2019, nous avons analysé la performance de 549 immeubles certifiés, dont 278 ont atteint le niveau Bronze ou un niveau plus élevé.

En 2019, un immeuble :



ENERGIE

9 %

Réduction de
9 % de l'intensité
énergétique
annuelle

MOYENNE DE

29,9 kWh/pi²/an

ASSEZ POUR ÉCONOMISER



70 000
barils de
pétrole



EAU

40 %

Réduction
annuelle de
40 % de l'intensité
de l'utilisation
de l'eau

MOYENNE DE

0,67 m³/m²/an

ASSEZ POUR REMPLIR



environ
3 milliards
de bouteilles
d'eau



CARBONE

36 %

Réduction annuelle
de 36 % des
émissions de gaz
à effet de serre
(GES)¹

MOYENNE DE

6,9 kgCO₂e/pi²/an

CE QUI ÉQUIVAUT
AU RETRAIT DE



16 700
voitures de la circulation
pendant un an



MATIÈRES RÉSIDUELLES

1/4

Un immeuble
sur quatre a
affiché des taux
de détournement
de 70 % ou plus

D'AILLEURS

88%

des immeubles
ont mis en
oeuvre 6 programmes
de détournement ou
plus sur place



1. Réduction cumulative entre 2008 et 2018.

Alors que de plus en plus d'exploitants d'immeubles prennent position contre le changement climatique, nous examinons comment les immeubles BOMA BEST performeront au cours des prochaines années. Voyez comment les efforts actuels contribuent à minimiser les répercussions futures des immeubles sur l'environnement.

En 2030, un immeuble :



ENERGIE

Consommara

33 %

moins d'énergie
qu'aujourd'hui

UNE ÉCONOMIE
ÉQUIVALENTE

à **\$0.80** /pi²/an



EAU

Utilisera

17 %

moins d'eau
qu'aujourd'hui

MOYENNE DE

0,55 m³/m²/an

UNE ÉCONOMIE
ÉQUIVALENTE

0.03\$ /pi²/an



CARBONE

Émettra

50 %

moins de GES
qu'aujourd'hui

MOYENNE DE

3,1 kgCO₂e/pi²/an

CE QUI ÉQUIVAUT À
planter

880 000

arbres par
année



MATIÈRES RÉSIDUELLES

Détournera

70 %

de la totalité
de ses matières
résiduelles

CE QUI ÉQUIVAUT
À DÉTOURNER

1 500



camions à ordures
des sites
d'enfouissement



1

ÉNERGIE

Les immeubles de bureaux BOMA BEST ont économisé suffisamment d'énergie pour alimenter plus de

4 000 DOMICILES



Ce qui équivaut à une économie de¹: - 2,9 ekWh/pi²/an - 0,20 \$/pi²/an de coûts énergétiques²

Les immeubles de bureaux ont réduit leur consommation énergétique de 9 %

Depuis 2008, les immeubles de bureaux BOMA BEST ont réduit leur consommation énergétique de 9 %.

Leur moyenne s'établit maintenant à 29,9 ekWh/pi²/an.

Réduction de l'IE allant jusqu'à 38 % grâce aux commandes d'éclairage

La technologie joue un rôle important dans la réduction de la consommation énergétique. Par exemple, les immeubles munis de commandes d'éclairage utilisent en moyenne 38 % moins d'énergie que les immeubles qui ne disposent pas de ces systèmes.³

38 %

Les immeubles dotés de ces systèmes efficaces signalent une intensité énergétique (IE) plus faible

Commandes d'éclairage : **IE inférieure de 38 %**

Récupération de la chaleur : **IE inférieure de 23 %**

Chaudières efficaces : **IE inférieure de 21 %**

Éclairage ENERGY STAR : **IE inférieure de 8 %**

Variateurs de vitesse sur les systèmes de pompes et les ventilateurs : **IE inférieure de 7 %**

1. par rapport à 2008. 2. Nous nous sommes fondés sur la moyenne nationale de 0.12 \$/kWh pour estimer les coûts et les économies d'énergie et sur la moyenne nationale de 0.20 \$/m³ pour les coûts du gaz naturel des propriétés BOMA BEST en 2018. 3. La performance ne dépend pas seulement d'une seule pratique. Les immeubles avec commande de l'éclairage sont plus aptes à avoir d'autres stratégies complémentaires qui résultent tous en IE plus faible desdits immeubles.

L'accessibilité aux manuels d'exploitation réduit considérablement l'intensité énergétique

Mettre en œuvre des stratégies d'exploitation et d'entretien peut aussi contribuer à réduire de manière importante l'IE. Les stratégies suivantes sont chacune liées à une réduction de l'IE comparativement aux immeubles qui ne mettent pas en œuvre de telles initiatives.



Les immeubles mettant en œuvre ces stratégies d'exploitation et d'entretien réalisent des économies d'énergie



Manuels d'utilisation accessibles :

IE inférieure de 27 %



Données sur l'énergie partagées avec les locataires :

IE inférieure de 11 %



Établissement d'un calendrier pour l'équipement :

IE inférieure de 11 %

Amélioration de la performance en combinant les stratégies d'économie énergétique

La mise en œuvre d'une combinaison de stratégies permet à un immeuble d'atteindre sa meilleure performance ainsi que de réaliser des économies de coûts énergétiques. La performance ne dépend pas seulement d'une seule pratique.

Les propriétés qui mettent en œuvre 6 stratégies et plus économisent :

19 % en consommation énergétique annuellement⁴

Ce qui équivaut à une économie de :

➔ 0,60 \$/pi² en coûts de services publics

➔ 150 000 \$ en coûts de services publics pour un immeuble de bureaux de 250 000 pi².

Les propriétés qui ont mis en œuvre six stratégies ou plus signalent une intensité énergétique moyenne de 23,1 ekWh/pi²/an, ce qui est inférieur de 19 % comparativement aux propriétés qui ont mis en œuvre moins de trois stratégies ou systèmes d'exploitation et d'entretien.

4. Comparé aux immeubles à bureaux qui ne mettent que 3 stratégies en œuvre.



PRÉVISION CONCERNANT L'ÉNERGIE

L'intensité énergétique des immeubles de bureaux BOMA BEST diminue malgré la hausse qu'elle a connue en 2018.

On prévoit que la tendance à la baisse continuera alors que les propriétés utilisent BOMA BEST pour tracer la voie à une amélioration des performances. Si l'intensité énergétique poursuit sa trajectoire actuelle, d'ici 2030, **la moyenne des immeubles de bureaux BOMA BEST pourrait parvenir à :**

Une intensité énergétique de
20 kWh/pi²/an
d'ici 2030



Diminution de
39 %
de l'IE comparativement à 2008



Réalisation d'économies en coûts
énergétiques annuels de
1,00 \$ /pi²

Entre 2008 et 2018, les propriétés d'immeubles de bureaux certifiées BOMA BEST ont réalisé en moyenne une réduction de l'IE de 1,7 % annuellement. Il existe des variations à propos de la réduction annuelle moyenne, car l'ensemble des immeubles de bureaux certifiés est différent d'une année à l'autre, mais de toute évidence,

la tendance visant l'amélioration de la performance persiste. Ressources naturelles Canada (RNCAN), Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et l'International Energy Agency (IEA) rapportent une tendance semblable à la baisse de la l'intensité énergétique.

Les industries suivantes, en fonction de leurs influences, appuient le maintien de cette tendance

Politiques gouvernementales

Les politiques passées et futures peuvent créer des conditions favorables pour les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles afin qu'ils investissent dans l'efficacité énergétique. Par exemple, *Une construction intelligente—une stratégie canadienne pour les immeubles*, constitue un élément déclencheur du cadre pancanadien sur la croissance propre et les changements climatiques.

Potentiel inexploité de la technologie d'éclairage DEL

En 2018, moins de la moitié des immeubles de bureaux certifiés BOMA BEST rapportent avoir installé un éclairage à haut rendement énergétique, ce qui signifie qu'il reste encore d'importantes occasions à saisir. L'IEA projette que la part des DEL dans la vente de systèmes d'éclairage augmentera de presque 100 % d'ici 2050 grâce à la compétitivité des coûts.

Potentiel de la technologie de chauffage de l'espace

L'intensité énergétique du chauffage de l'espace, laquelle représente environ 56 % de la consommation d'énergie dans les bureaux au Canada, devrait continuer à diminuer (baisse de 5 % constatée entre 2008 et 2016) alors que les chaudières à gaz conventionnelles sont remplacées par des chaudières à condensation (atteignant jusqu'à 98 % d'efficacité) et des thermopompes (dépassant habituellement 20 % d'efficacité).

Potentiel inexploité en commissioning rétroactif

Puisque moins de 50 % des immeubles de bureaux certifiés BOMA BEST en 2018 rapportent un commissioning rétroactif, il existe un potentiel inexploité d'économies énergétiques au niveau opérationnel. Des équipes de propriétaires avant-gardistes considèrent déjà l'automatisation d'un processus de commissioning rétroactif qui utilise un logiciel comportant des fonctions de détection et diagnostic des anomalies qui avertit les exploitants d'immeubles en cas d'inefficacités.

La tendance à densifier les espaces de bureaux peut imposer une pression excessive sur l'IE alors que la demande pour la climatisation de l'espace (6 % de la consommation énergétique annuelle habituelle) et les charges (14 % de la consommation énergétique annuelle) augmentent.

Deux scénarios d'avenir sont prévus :

Avenir 1

Progrès continu

Une intensité énergétique de

20 kWh/pi²/an d'ici 2030

Ce scénario prévoit que l'intensité énergétique poursuivra sa trajectoire actuelle de réduction. Dans ce scénario, l'adoption d'une technologie de haut rendement énergétique et de pratiques opérationnelles progresse de manière constante, appuyée par un cadre stratégique provincial et fédéral, des codes de rénovation et des programmes d'incitation.

Avenir 2

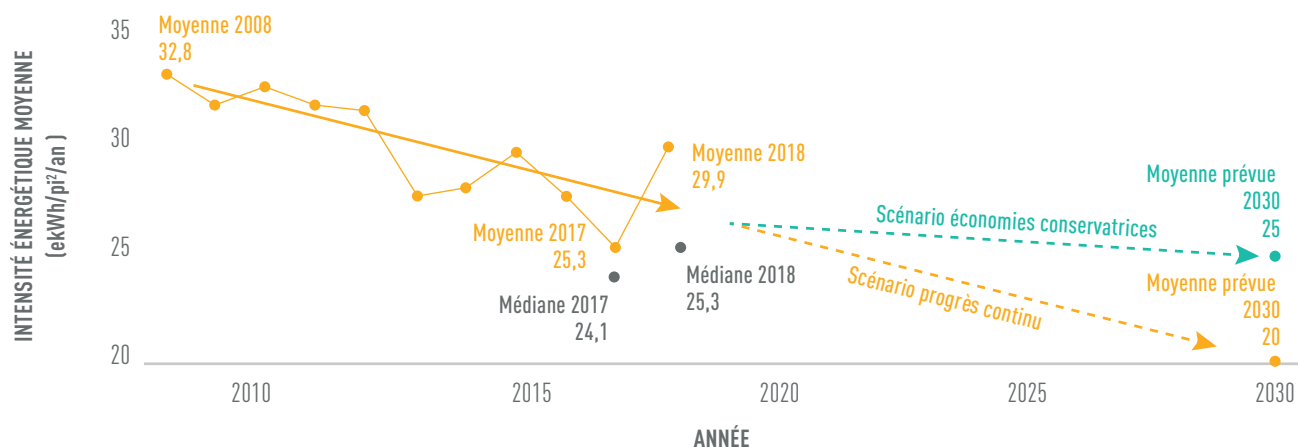
Économies conservatrices

Une intensité énergétique de

25 kWh/pi²/an d'ici 2030

Ce scénario prévoit que les propriétés peuvent réduire les investissements en efficacité énergétique au cours des prochaines années en raison de recul de politiques de conservation de l'énergie provinciales et fédérales ou d'une saturation au niveau de l'adoption de technologies. Dans ce scénario, l'IE annuelle est réduite de 0,5 %, conformément à la réduction moyenne nationale historique pour les bureaux au Canada rapportée par RNCAN.

Intensité énergétique moyenne et prévision





2

CARBONE

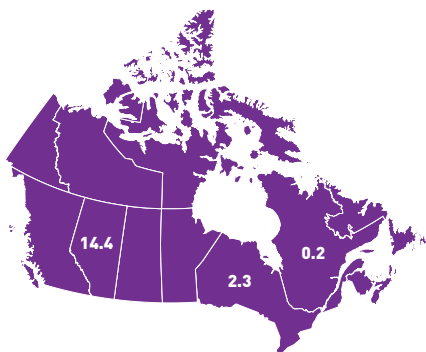
Les immeubles de bureaux BOMA BEST ont évité l'émission de

54 000 TONNES DE GES



Ce qui équivaut au retrait de: 16 700 voitures de la circulation pendant un an la plantation de 900 000 arbres

L'intensité des émissions de carbone varie largement partout au Canada



Intensité de carbone par région
kgCO₂e/pi²

Cette année, l'intensité moyenne d'émissions de carbone pour les immeubles de bureaux oscille entre aussi peu que 0,2 kgCO₂e/pi² au Québec à plus de 14 kgCO₂e/pi² en Alberta, avec une intensité moyenne de carbone de 6,9 kgCO₂e/pi² au Canada.

1. par rapport à 2008.

Les émissions de carbone des immeubles dépendent non seulement de son efficacité énergétique, mais aussi du type d'énergie utilisée. Les émissions de carbone peuvent nettement différer d'un océan à l'autre en fonction du combustible utilisé pour la génération d'électricité.

Par exemple, en Alberta, où la majeure partie de l'électricité est générée à partir du charbon, les émissions de carbone par kWh d'électricité sont environ 20 fois plus élevées qu'en Ontario, où l'électricité produite est issue d'un mélange de gaz naturel, d'hydroélectricité et d'électricité nucléaire.

Par conséquent, les immeubles situés à des endroits différents peuvent ainsi prioriser différentes mesures pour réduire leurs émissions de carbone.

Envisager la mise en œuvre des stratégies suivantes en fonction de votre réseau local

Les réseaux à **faibles émissions de carbone** devraient réduire leur consommation énergétique attribuable au chauffage

> Colombie-Britannique, Manitoba, Ontario, Québec

- Récupération de la chaleur
- Chaudières efficaces
- Fenêtres à haut rendement énergétique

Les réseaux produisant **beaucoup d'émissions de carbone** devraient réduire la consommation de l'électricité

> Alberta, Saskatchewan, Nouvelle-Écosse

- Commandes d'éclairage
- Éclairage ENERGY STAR
- Moteurs à vitesse variable



PRÉVISION CONCERNANT LE CARBONE

La stratégie de réduction des émissions nationales du Canada cible les immeubles comme étant un domaine d'intervention clé. Les propriétés certifiées BOMA BEST ont déjà commencé leur transition visant une faible émission de carbone en investissant dans des systèmes et des pratiques d'économies d'énergie ainsi que des modes de transport actif et alternatif.

3,1 kgCO₂e/pi²/an

Moyenne de l'intensité d'émissions de carbone de 3,1 kgCO₂e/pi²/an d'ici 2030



71 %

Réduction de 71 % des émissions de carbone depuis 2008



33 000

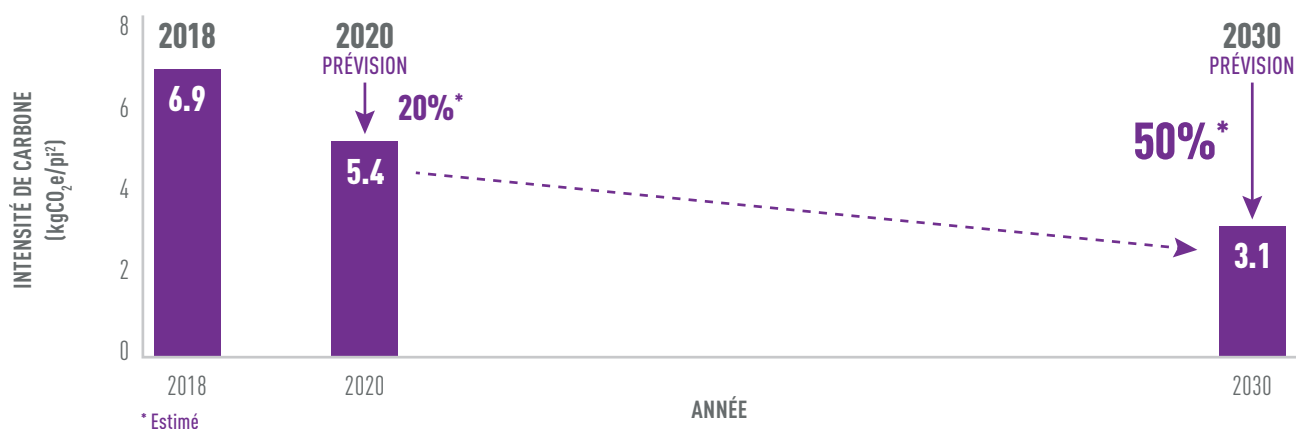
Ce qui équivaut au retrait de 33 000 véhicules à passagers de la circulation pendant un an

Les immeubles de bureaux BOMA BEST peuvent contribuer à réduire les émissions de carbone en ciblant les stratégies suivantes :

En améliorant l'efficacité énergétique avec BOMA BEST, les prévisions concernant la moyenne d'intensité énergétique moyenne devraient atteindre 20 ekWh/pi² d'ici 2030 dans le scénario de progrès continu (consulter la page 10).

En décarbonisant les réseaux d'électricité, les provinces continueront d'intégrer les combustibles à faible émission de carbone à leur capacité de génération d'électricité.

Intensité moyenne des émissions de carbone et prévision





3

EAU

Les immeubles de bureaux BOMA BEST ont ménagé environ

3 MILLIARDS DE BOUTEILLES D'EAU



Ce qui équivaut des économies de¹: **- 0,46 m³/m²/an** **- 0,13 \$/pi²/an** en frais de distribution d'eau¹



Une réduction de 40 %
de la consommation
d'eau

Depuis 2008, les immeubles de bureaux de BOMA BEST ont réduit leur consommation d'eau de 40 %. Leur moyenne s'établit maintenant à 0,67 m³/m²/an, soit 33 % inférieur à la moyenne nationale de REALPAC.

Les bureaux Platine utilisent 23 % moins d'eau

Parmi tous les types de propriétés, les immeubles certifiés Platine montrent l'exemple dans la mise en œuvre de technologies d'économies en eau, ce qui contribue à une réduction de leur utilisation de l'eau et des coûts connexes. La page suivante présente les technologies qui permettent les réductions d'eau les plus importantes.



Que représentent des économies de 23 %?

Des économies annuelles d'eau de

8 500 \$

pour un immeuble de bureaux de 250 000 pi².

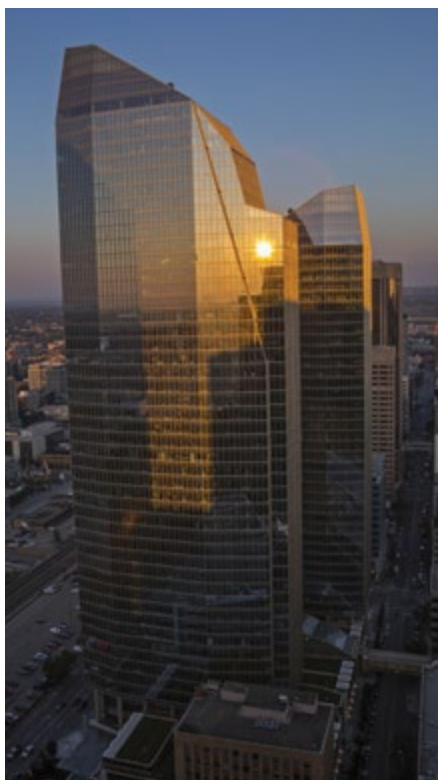
1. par rapport à 2008. 2. Les coûts en eau et les économies d'eau sont estimés sur la base d'un tarif national moyen d'eau de 2,43 USD / m³ pour les propriétés certifiées BOMA BEST en 2018.
3. Les appareils à « rendement élevé » sont considérés comme mis en œuvre si plus de 75% des appareils de la propriété répondent à l'exigence.

Une occasion d'amélioration

En 2016, BOMA BEST a augmenté son niveau de performance pour les accessoires de plomberie à « rendement élevé ». Seulement 30 % des immeubles satisfont actuellement à cette norme.

Les résultats sous-entendent que plus de la moitié des immeubles ne satisfont pas aux normes précédentes établies en 1992.

Pour souligner le potentiel inexploité d'une mise en œuvre d'une technologie à rendement élevé, nous comparons les immeubles certifiés Platine à tous les autres niveaux.



> Photo d'immeuble : **Eighth Avenue Place** – 525, 8ième Avenue SO, Calgary, AB. Géré par Hines Canada. BOMA BEST Platine.

Technologie à faible consommation d'eau



Irrigation au goutte-à-goutte ou par pal-injection

68 %
Platine

24 %
Autres niveaux



Détecteurs d'humidité pour l'irrigation

55 %
Platine

21 %
Autres niveaux



Toilettes à rendement élevé

(4,8 litres par chasse ou moins)

61 %
Platine

22 %
Autres niveaux



Toilettes à rendement élevé

(1,9 litre par chasse ou moins)

91 %
Platine

29 %
Autres niveaux



Lavabos et robinets de cuisine à rendement élevé

(5,7 litres par minute ou moins)

96 %
Platine

47 %
Autres niveaux



PRÉVISION CONCERNANT L'EAU

Puisque de plus en plus de propriétés mettent en oeuvre des systèmes à faible consommation d'eau, l'intensité de l'utilisation de l'eau dans les immeubles de bureaux continue de chuter à un taux moyen d'environ 5 % par année depuis 2008 pour les propriétés certifiées BOMA BEST.

À ce rythme, la moyenne des immeubles de bureaux BOMA BEST devrait atteindre :

Une intensité de l'utilisation de l'eau de

0,55 m³/m²/an d'ici 2030



Ce qui équivaut à des économies de:

- ➖ 730 piscines olympiques depuis 2008
- ➖ Économies de coûts hydriques de **0,10 \$/pi²/an** en frais de distribution d'eau

Réduire la consommation de l'eau grâce à ces éléments clés



Réduction de 9 % à l'aide d'appareils sanitaires à rendement élevé

32 % de la consommation d'eau des immeubles de bureaux commerciaux est liée à une utilisation domestique. La mise en œuvre d'appareils sanitaires à rendement élevé comme des toilettes, des urinoirs, des lavabos, des cuisinettes est une stratégie technologique qui permet de réduire l'utilisation de l'eau.



Réduction de 8 % à l'aide de technologies d'irrigation à rendement élevé

La mise en œuvre complète d'une technologie d'irrigation à faible consommation d'eau pourrait réduire la consommation totale d'un immeuble d'environ 8 %.



Accélérer les économies d'eau en récoltant les eaux de pluie et en cultivant des plantes tolérantes à la sécheresse

D'autres stratégies de pointe y compris la récolte et la réutilisation de l'eau de pluie, une utilisation élargie de plantes tolérantes à la sécheresse, des tours de refroidissement à rendement élevé avec ou sans eau, la détection des fuites automatique et les fonctions de détection et diagnostics des anomalies pour des systèmes de consommation d'eau pourraient accélérer la réalisation d'économies.

1. par rapport à 2008. 2. Les coûts en eau et les économies d'eau sont estimés sur la base d'un tarif national moyen d'eau de 2,43 USD / m³ pour les propriétés certifiées BOMA BEST en 2018.

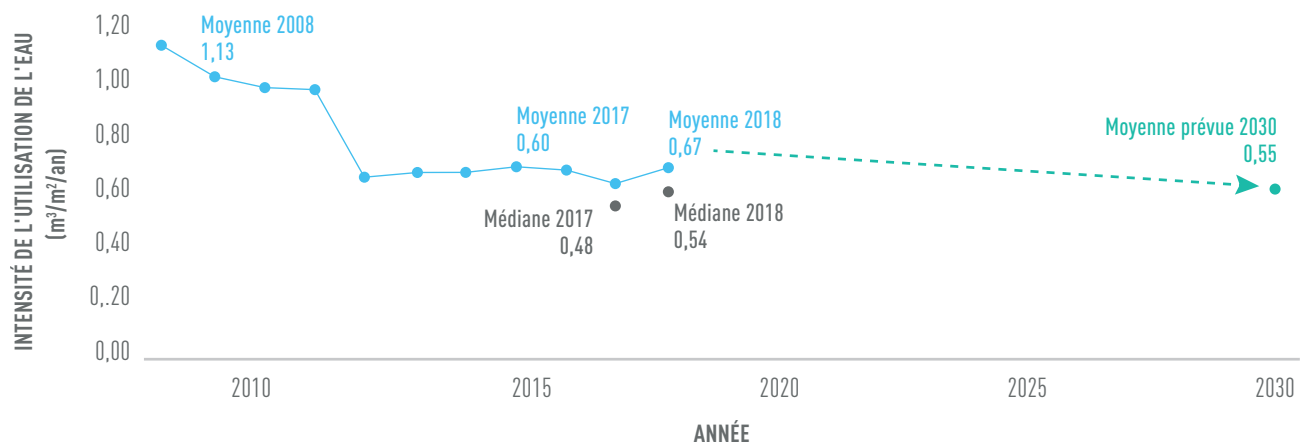
Depuis 2012, l'intensité de l'utilisation de l'eau dans les propriétés de bureaux certifiées BOMA BEST a été relativement constante, oscillant entre 0,6 m³/m² et 0,7 m³/m² chaque année.

La médiane en 2018 est de 0,54 m³/m²/an, signifiant que même si la performance moyenne est demeurée stable pendant plusieurs années, une faible intensité de l'utilisation de l'eau dans les propriétés de bureaux est non seulement possible, elle a déjà été réalisée dans un nombre important de propriétés BOMA BEST.

La réduction la plus importante de la moyenne d'intensité de l'utilisation

de l'eau dans les immeubles de bureaux a été atteinte entre 2008 et 2012 avec un déclin de 42 %. Il est possible que plusieurs facteurs aient contribué à cette réduction, mais pendant cette période trois influenceurs importants du marché ont émergé : le projet d'analyse de la consommation de l'eau par REALPAC, la version V2 de BOMA BEST, et LEED pour les immeubles existants.

Intensité moyenne de l'utilisation de l'eau et prévision



> Photo d'immeuble : 725 Granville – 725, rue Granville, Vancouver, BC. Géré par Cadillac Fairview Corporation Ltd. BOMA BEST Platine.



4

MATIÈRES RÉSIDUELLES



25 %

Un immeuble sur quatre ou
25 % a obtenu un taux de
détournement de 70 % ou plus



244

244 immeubles ont mis
en œuvre 6 pratiques de
détournement ou plus

Les habitudes de recyclage ont des effets d'une grande portée




Du point de vue d'un occupant, les programmes de gestion des matières résiduelles peuvent s'avérer l'expérience la plus tangible de l'engagement que prend un gestionnaire immobilier envers le développement durable. En mettant en œuvre des initiatives spécialisées de recyclage qui surpassent les programmes municipaux typiques, les gestionnaires immobiliers peuvent prouver leur engagement envers le développement durable et faciliter la tâche à leurs locataires afin que ceux-ci améliorent leurs habitudes de recyclage.

Les immeubles certifiés Platine obtiennent un taux de détournement de 80 %






Cette année, plus de la moitié des immeubles ont rapporté des taux de détournement des matières résiduelles supérieurs à 50 %. Les immeubles certifiés Platine comptent les taux de réduction les plus élevés, dont un quart a obtenu un taux de 80 % et un immeuble ayant affiché un taux de 90 %. Cette année, 16 immeubles ont révélé un taux de détournement de matières résiduelles supérieur à 80 %. Ces immeubles étaient situés en Ontario (13 propriétés), en Alberta (2 propriétés) et au Manitoba (1 propriété).

Taux de détournement : Le taux de détournement constitue la proportion en masse de toutes les matières résiduelles détournées du circuit d'élimination (c.-à-d. par l'entremise du recyclage et du compostage) par rapport à la masse totale de toutes les matières résiduelles générées, exprimée en pourcentage.

Les programmes de détournement suivants sont mis en œuvre par 80 % des immeubles BOMA BEST

-  Appareils électroniques
-  Ballasts, tubes fluorescents
-  Piles

Des occasions existent dans les catégories suivantes

-  Vaisselle et ustensiles réutilisables
-  Responsabilisation pour l'utilisation papier
-  Réduction des emballages
-  Café en coque
-  Distributeurs en vrac

Programmes spécialisés de recyclage qui favorisent les taux de détournement

Lorsque les produits sont conçus en fonction de leur fin de vie, ils sont fabriqués pour durer, être réutilisés, réparés, refabriqués ou afin que leurs matières soient récupérées et ainsi soutenir une économie circulaire. Ce modèle est régénérateur par conception et élimine le concept des déchets. Il remplace le modèle linéaire de production « extraction-fabrication-déchets » avec un modèle où les matériaux sont produits en boucle.



Économie circulaire : un système économique où les produits qui ont atteint leur fin d'une vie utile peuvent être recyclés en des composants d'un nouveau produit ou service.

Les immeubles dotés de plus de programmes de récupération ont de meilleurs taux de détournement des matières résiduelles

Les immeubles rapportant des taux de détournement de

90 %

ont mis en œuvre 17 programmes de détournement spécialisés



Dans tous les types de propriétés BOMA BEST, lorsque le nombre de programmes de gestion des matières résiduelles disponibles augmente, il en est de même pour les taux de détournement.



La responsabilisation concernant les matières résiduelles en hausse

Récemment, les nouvelles soulignant que les exportations de matériaux recyclables du Canada à l'international ont amplifié la prise de conscience des locataires envers les défis de la gestion des déchets et accru les attentes en matière de responsabilisation concernant le parcours des matières résiduelles lorsqu'elles ont été retirés du site.¹

1. www.bomacanada.ca/fr/resources/RNIE2020references

Les propriétés de premier plan veillent à ce que les matériaux déposés au recyclage soient bel et bien recyclés

70 %

des immeubles certifiés Platine et Or BOMA BEST font preuve de responsabilité en effectuant le suivi des matériaux jusqu'à leur destination finale.



PRÉVISION CONCERNANT MATIÈRES RÉSIDUELLES

De nos jours, les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles utilisent plus que jamais les données pour prendre des décisions et ils se fient à des renseignements de qualité pour prendre les bonnes décisions. Cela signifie que les équipes de gestion des propriétés surveillent de très près les données de performance de tous les aspects de leurs activités d'exploitation, y compris la gestion des matières résiduelles.

Au fur et à mesure que les immeubles s'améliorent, l'immeuble de bureaux typique BOMA BEST pourrait atteindre d'ici 2030 :

70 %



9 %



1,8

un taux de détournement
moyen de 70 %

une hausse de 9 % du
taux de détournement

1,8 million de kilogrammes de matières
résiduelles supplémentaires²

Les équipes de gestion des immeubles recherchent de plus en plus de transparence dans leurs données mensuelles sur les matières résiduelles. Elles posent aussi des questions à propos de la cueillette et du traitement des matériaux recyclables, biologiques et non recyclables.

La collaboration entre l'équipe de la propriété, les locataires, le personnel de garde et les fournisseurs de services de gestion des matières résiduelles est souvent nécessaire pour comprendre le processus entier, de la génération des matières résiduelles jusqu'au détournement et sur la manière de réaliser des améliorations.



BOMA BEST dirige la transformation de développement durable de l'Oshawa Centre

L'Oshawa Centre est l'un des plus grands centres commerciaux de la région du Grand Toronto. Il compte 240 magasins répartis sur 1,2 million de pieds carrés. L'immeuble est certifié BOMA BEST platine et accueille plus de 10 millions de visiteurs annuellement. L'équipe de gestion immobilière Ivanhoe Cambridge se fait une fierté de créer une excellente expérience pour chacun d'entre eux.

La responsabilité en lien avec les matières résiduelles est une priorité à l'Oshawa Centre. L'équipe de la propriété et son service de nettoyage trient les matières résiduelles recyclables et non recyclables sur place afin de maximiser le taux de récupération. La propriété fournit aussi de la rétroaction et éduque individuellement les locataires lorsque des matériaux recyclés

collectés sont contaminés. Ces mesures améliorent les taux de détournement et de récupération en plus de créer des points de contact d'engagement entre les locataires et le propriétaire. L'Oshawa Centre met également en œuvre un programme particulier de détournement des matières résiduelles alimentaires en collaborant avec les fournisseurs de l'aire de restauration afin de collecter les aliments non vendus à la fin de chaque journée. Ces aliments sont ensuite donnés à des organisations de soutien et des refuges locaux par l'entremise de Feed the Need Durham.

Pour obtenir de plus d'informations, veuillez consulter
<http://bomacanada.ca/fr/resources/>

2. Basé sur un taux moyen de génération de matière résiduelle de 0,25/pi² selon le rapport du Conseil de recyclage de l'Ontario de 2015



Au fur et à mesure que les technologies liées aux matières résiduelles augmentent, le taux de détournement diminue

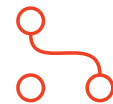
Canaliser ses efforts sur l'amélioration de la performance accroît l'attention portée à la pesée des matières résiduelles et à la déclaration de celles-ci. Les solutions technologiques, y compris les balances sur place et la surveillance des bacs à matières résiduelles intégrés, aident à améliorer l'exactitude de la pesée des matières résiduelles et du recyclage. En outre, avec l'introduction de ces technologies, les propriétés voient leur taux de détournement changer et, bien souvent diminuer, alors que les données basées sur les mesures

actuelles remplacent les poids estimés calculés d'après le nombre de bacs de recyclage et la quantité de bacs retirés. Une tendance orientée sur l'amélioration de l'exactitude des mesures pourrait diminuer les taux de détournement déclarés des propriétés commerciales à un pourcentage inférieur à la moyenne historique de 60 % pour plusieurs années à venir, et ce, même si les pratiques de recyclage et de gestion des matières résiduelles continuent de s'améliorer.

Les avantages à long terme appuyés par une amélioration de l'exactitude des mesures :



Meilleur établissement de la composition des matières résiduelles

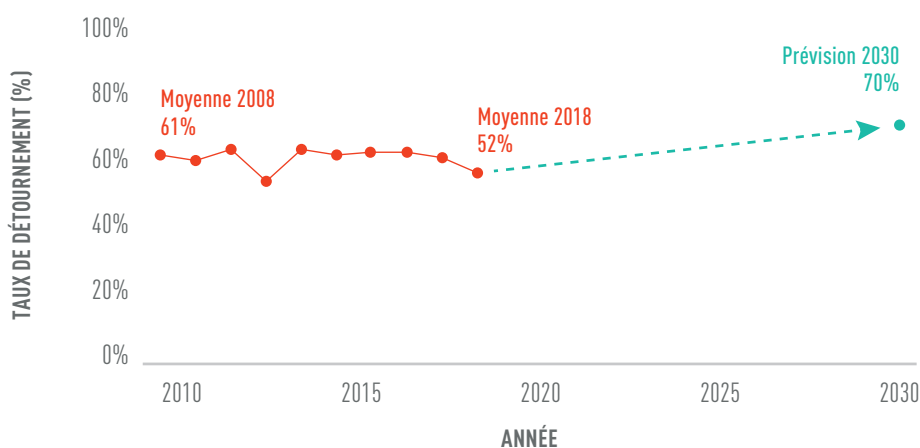


Amélioration du processus de prise de décision



Meilleur rendement du carburant pour les transporteurs de matières résiduelles

Prévision à long terme concernant les matières résiduelles pour les immeubles de bureaux BOMA BEST :



Le taux de détournement moyen pour les propriétés BOMA BEST a légèrement chuté à 52 % cette année après s'être stabilisé aux environs de 60 % pendant plusieurs années. À l'instar des intensités de l'utilisation de l'énergie et de l'eau, le repli de la performance est attribuable en grande partie au pourcentage élevé des propriétés certifiées Argent dans la cohorte BOMA BEST de cette année. D'ailleurs, la majorité d'entre elles ont déclaré des taux de détournement inférieurs à 50 %.



5

LA RÉSILIENCE

L'atténuation des risques fait économiser de l'argent à la société

Les évaluations du risque constituent la première étape dans l'évaluation des dangers qu'une propriété pourrait affronter en raison d'événements météorologiques extrêmes et du changement climatique. Ceux-ci peuvent englober des extrêmes de précipitations et d'inondations, des vents violents et des vagues de chaleur.

En comprenant les risques, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles peuvent planifier et agir afin de mettre en œuvre des stratégies d'adaptation qui permettent d'atténuer le mieux possible les risques particuliers à leurs immeubles, prévenir les pertes futures (p. ex., coûts de restauration, les temps d'arrêt des activités commerciales, l'incidence sur la réputation, etc.) et soutenir la continuité des activités liées aux besoins des locataires.



En moyenne, chaque dollar investi dans l'atténuation des risques permet à la société d'économiser en moyenne **4,00 \$**¹

De plus en plus de propriétés ont développé des évaluations du risque et des plans de gestion en 2018 et 2017. Voici la réaction de nos immeubles :

Planification à court terme



61 %

De 56 % en 2017 à 61 %

Planification à long terme



26 %

De 19% en 2017 à 26%



Les événements météorologiques extrêmes constituent un des défis les plus urgents que doit affronter le secteur immobilier commercial d'aujourd'hui et dans un avenir proche. BOMA Canada a défini l'adaptation et la résilience du secteur aux effets du changement climatique en tête de nos priorités organisationnelles.

[Voir notre guide de résilience de BOMA Canada.](#)

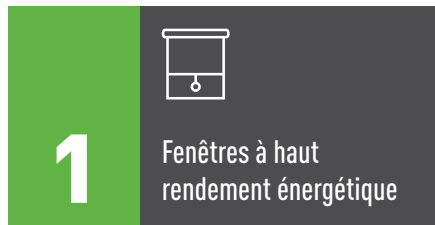
1. www.bomacanada.ca/fr/resources/RNIE2020references

64 %

64 % des centres commerciaux mettent en œuvre le délestage des charges en période de pointe

Non seulement les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles BOMA BEST élaborent des évaluations du risque et des plans de gestion pour atténuer les répercussions d'événements météorologiques extrêmes, ils passent également à l'action.

Les **5 stratégies** les plus couramment mises en œuvre pour minimiser les risques



Les propriétaires et gestionnaires d'immeubles mettent en œuvre les stratégies de résilience les plus convenables afin d'atténuer les risques particuliers à leur propriété.

Type de risque 1

Débit d'eaux pluviales dommageable attribuable à l'aménagement d'aires de stationnement trop vastes

Stratégie de résilience

La mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales, y compris des bassins de retenue, des jardins de pluie, des toits verts, l'utilisation d'une chaussée poreuse et des bassins d'eaux pluviales.

Mise en œuvre dans

35 %
des centres commerciaux*

28 %
des industries légères et des commerces de détail ouverts*

Type de risque 2

La réduction de tension et coûts élevés liés à l'électricité pendant les périodes de pointe

Stratégie de résilience

Des programmes de délestage des charges en période de pointe au moyen de systèmes contrôlés par les immeubles qui réduisent la tension sur le réseau électrique et permet à la propriété de réaliser des économies d'électricité.

Mise en œuvre dans

32 %
des immeubles de bureaux*

64 %
des centres commerciaux*

* Les pourcentages sont basés sur des bâtiments certifiés BOMA BEST.



6

ACTIVITÉ HUMAINE

Les composants d'un immeuble sain ont une incidence sur le résultat net

Le résultat net profite de l'amélioration de la santé et du bien-être des occupants. Les organisations qui mettent en œuvre des composants propices à l'assainissement d'immeuble déclarent avoir constaté des avantages opérationnels.

10 %

Une amélioration de 10 % du rendement des employés¹

50 %

50 % des employés ont remarqué avoir davantage d'énergie et être plus heureux²

MEILLEURS TALENTS

attire les milléniaux qui accordent davantage d'importance aux enjeux de bien-être et de souplesse que les générations antérieures³



Amélioration du confort, de la santé et de bien-être des occupants du Fifth and Fifth

L'équipe de gestion et d'exploitation à la propriété Fifth and Fifth des Conseillers immobiliers GWL, à Calgary, collabore avec les locataires dans le but de leur offrir des éléments qui améliorent leur expérience d'occupant, surtout en ce qui concerne le soutien de leurs objectifs en matière de santé et de bien-être.

Un remaniement de l'aire de restauration intérieure et l'aménagement d'un centre de conditionnement physique au rez-de-chaussée comprenant des vestiaires et des douches ont contribué à l'amélioration du confort, de la santé et du bien-être des locataires. Fifth and Fifth intègre maintenant des éléments naturels comme des bacs à fleurs intérieurs, des éléments en bois et en pierre qui apportent une touche de plein air à l'intérieur. Les locataires apprécient la création d'un environnement accueillant.



Bacs à fleurs intérieurs



Éléments en bois et en pierre



Environnement ressemblant à une cour

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le parcours de développement durable de Fifth and Fifth, visitez www.bomacanada.ca/fr/resources



36 % des propriétés BOMA BEST comportent des installations pour les navetteurs cyclistes

Stratégie

Avantage

% des propriétés BOMA BEST ayant mis en œuvre une ou plusieurs stratégies
(tous les types de propriétés)



Éléments biophiles

65 %

des employés ont le sentiment d'être en bonne santé dans un immeuble où tous les bureaux ont une vue sur la verdure⁴

17 %



Dépasse le taux de renouvellement de l'air de l'ASHRAE

Une hausse de productivité d'un employé vaut

150 fois

plus qu'une augmentation des coûts énergétiques lorsqu'on double le taux de renouvellement de l'air au-dessus des minimums de l'ASHRAE⁵

17%



Supports à vélos sûrs et douches

Depuis 1996, le navettage à vélo a augmenté⁶ de plus de

60 %

Le cyclisme favorise un mode de vie sain, réduit la congestion routière de même l'empreinte écologique connexe

36%



Niveaux de bruit de fond

53 %

des employés rapportent que le bruit ambiant nuit à leur satisfaction et à leur productivité au travail. Les organisations mettent en œuvre des stratégies pour réduire les distractions causées par le bruit.

10%

1 – 6 www.bomacanada.ca/fr/resources/RNIE2020references



> Photo d'immeuble : **145 King Street West** – 145, rue King Ouest, Toronto, ON. Géré par QuadReal Property Group. BOMA BEST Or

Ce rapport a été préparé en collaboration avec Purpose Building Inc.



Nos remerciements vont à nos généreux commanditaires :



Réseau BOMA au Canada

BOMA Colombie-Britannique
www.boma.bc.ca

BOMA Calgary
www.boma.ca

BOMA Edmonton
www.bomaedmonton.org

BOMA Regina
www.bomaregina.ca

BOMA Manitoba
www.bomamanitoba.ca

BOMA Toronto
www.bomatoronto.org

BOMA Ottawa
www.bomaottawa.org

BOMA Québec
www.boma-quebec.org

BOMA Nouveau-Brunswick et
Île-du-Prince-Édouard
www.bomanbpei.com

BOMA Nouvelle-Écosse
www.bomanovascotia.com

BOMA Terre-Neuve et Labrador
www.bomanl.com

BOMA Canada
www.bomacanada.ca



BOMA BEST
www.bomabest.org

BOMA Canada
www.bomacanada.ca

Pour obtenir le rapport complet, veuillez visiter le site Web de BOMA BEST.
This report is available in English.