



Plus qu'une certification : un levier de transformation

Mandat Secteur Gestion d'actifs H2025

William Blanchet-Martineau | Chef de secteur

Nora Messabih | Analyste

Charles Sauvé | Analyste

Maxime Lembregts | Analyste

ImmoHEC
L'immobilier de demain

Secteur Gestion d'actifs

ImmoHEC
L'immobilier de demain



**William
Blanchet-M.**
Chef de secteur



Nora Messabih
Analyste



Charles Sauvé
Analyste



**Maxime
Lembregts**
Analyste

ImmoHEC: L'immobilier de demain

Sommaire exécutif



MANDAT

Proposer un **rapport** général sur les certifications **LEED** et **BOMA BEST Durable**, leur **processus d'obtention** et leur **valeur ajoutée** à travers l'**étude** de **4 immeubles** de **BGO**

ÉLÉMENTS CLÉS

Survol de **BGO** et de ses **parties prenantes**

Analyse comparative des certifications **LEED** et **BOMA BEST**

Processus d'**obtention** de BOMA BEST

Évaluation de la **valeur ajoutée** de la certification

IMPACTS

Alignement et **mobilisation** des **parties prenantes**

Amélioration de l'**attractivité** et du **score GRESB**

Hausse de la **performance opérationnelle** et de la **VM**

Baisse de la consommation **énergétique**

01

Survol du client

02

Analyse comparative

03

Processus d'obtention

04

Valeur ajoutée

Bentall Green Oak

Un fonds de placement immobilier privé d'envergure internationale en pleine croissance

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Fondé en 2019

Fusion entre **Bentall Kennedy** et **GreenOak Real Estate**

Acquisition de **56%** de **GreenOak Real Estate** par **SLF** (société mère de Bentall Kennedy) pour **195M\$**

2024 : **BGO** est le **4e** plus important fonds de **placements immobiliers privé** au monde

Une croissance fulgurante depuis sa fondation

83G\$

Actifs sous gestion
(30 juin 2024) (\$USD)

750+

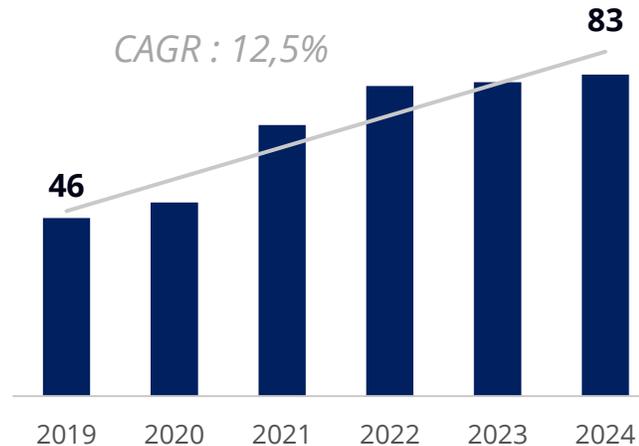
Clients et partenaires

19G\$

Capital institutionnel levé auprès au cours des cinq dernières années

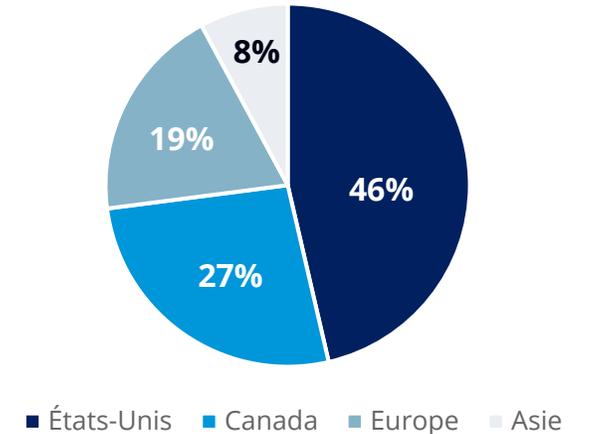
Croissance des AUM

\$G, USD, Fonds global



Répartition des AUM¹

\$USD, Fonds global



Source : PERE 100 : Top 10 Managers 2024, Site web de BGO

S'aligner aux attentes des parties prenantes

Un défi de taille pour un fond d'envergure comme BGO

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Investisseurs

Fonds immobiliers
ISR : 45% de la
collecte nette en
2022



Employés

70% des milléniaux
privilégient les
employeurs engagés
en **durabilité**



Locataires

Rapports **ESG** exigés
Loyers **3,7%** plus
élevés pour
bâtiments **LEED**



Banques

RPV supérieur aux
immeubles avec un
score **EPC** élevé
(Halifax Bank UK)



Gouvernement

Gouvernement du
Canada : ex. **Toronto
Green Standard
(TGS)**
ISSB : IFRS S1 et S2

La **durabilité** est une **exigence** croissante des **parties prenantes**, influençant la **performance financière** et la **conformité** de BGO

Source : BNP Paribas Real Estate, JLL, Bentall Kennedy Study

Un engagement durable reconnu et mesurable

Survol des réalisations de BGO en matière de durabilité environnementale

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Objectifs

Prix remportés



Net Zéro d'ici 2050

- ✓ Signataire de l'initiative **NZAM** (Net Zero Asset Managers)
- ✓ Cibles intérimaires pour **2030** pour **44% de leur AUM**
- ✓ Utilisation limitée à **10% de crédits carbone**

Faits saillants sur les impacts de la stratégie

17M\$

Économies sur les services
publics de 2019 à 2023

14,5%

Réduction de l'intensité
énergétique 2023 vs 2019



Top du classement **GRESB** pour
13 années consécutives

Autres prix reçus dans les dernières années



Source : BGO 2023-2024 Sustainable Investing Report

Un engagement durable reconnu et mesurable

Survol des réalisations de BGO en matière de durabilité environnementale

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Objectifs

Prix remportés

Pour continuer dans cette trajectoire et atteindre l'objectif global **Net Zéro**

Sous-objectif de BGO : Obtenir une certification de bâtiment durable pour l'ensemble de son portefeuille

Économies sur les services
publics de 2019 à 2023

Réduction de l'intensité
énergétique 2023 vs 2019



Source : BGO 2023-2024 Sustainable Investing Report

01

Survol du client

02

Analyse comparative

03

Processus d'obtention

04

Valeur ajoutée

LEED vs BOMA BEST

Comprendre les différences clés entre les deux certifications

ImmoHEC
L'immobilier de demain



LEED



BOMA BEST

Critères

Nom

Leadership in Energy and Environmental Design

Building Owners and Managers Association

Organisme émetteur

CAGBC (Canada Green Building Council)

BOMA Canada

Reconnaissance

Internationale

Nationale (Canada)

Type de bâtiments

Nouvelles **constructions** et **rénovations** majeures

Bâtiments **existants**

Niveau d'exigence

Élevé, critères stricts

Processus plus **simple**, critères plus **accessibles**

Coût

Plus **élevé**

Plus **faible**

Source : Site Web de BOMA BEST et LEED

Qu'est-ce que BOMA BEST?

Un survol détaillé du fonctionnement de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



BOMA BEST



En bref:

Systeme de **certification** qui aide les **propriétaires** et **gestionnaires** d'immeubles à **mesurer, gérer et améliorer** la **durabilité** de leurs bâtiments

Deux types de programmes BOMA BEST

Durable



Intelligent



Pourquoi est-elle cruciale pour BGO ?

Une des **certifications** les plus **reconnues** au **Canada**



27 % AUM au Canada



Certification destinée aux **bâtiments existants**



Met l'accent sur l'**acquisition** et la **gestion** de bâtiments **existants**

Source : Site Web de BGO

Qu'est-ce que BOMA BEST?

Un survol détaillé du fonctionnement de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



BOMA BEST

Critères d'éligibilité

Type d'actif admissibles

Domaines d'évaluation

Pratiques de base

Niveaux de certification

Versions

Critères à respecter pour être exigible à BOMA BEST



Immeuble **existant, occupé** et **opérationnel**



Fournir les **preuves documentées** exigées
(politiques, données, programmes)



Appartenir à une **catégorie d'actif admissible**

Source : BOMA BEST Field Guide

Qu'est-ce que BOMA BEST?

Un survol détaillé du fonctionnement de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



BOMA BEST



Critères d'éligibilité

Type d'actif admissibles

Domaines d'évaluation

Pratiques de base

Niveaux de certification

Versions

Actifs admissibles



- Bureaux
- Établissements d'enseignement
- Centres commerciaux
- Hôpitaux
- Résidences multi-logements
- Industriel léger

Actifs non admissibles



- Maisons individuelles
- Bâtiments vacants, en construction ou non gérés

Source : BOMA BEST Field Guide

Qu'est-ce que BOMA BEST?

Un survol détaillé du fonctionnement de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



BOMA BEST



Critères d'éligibilité

Type d'actif admissibles

Domaines d'évaluation

Pratiques de base

Niveaux de certification

Versions

6 domaines d'évaluation

Énergie et carbone



Eau



Qualité de l'air
intérieur et risques



Accessibilité et bien-être



Entretien et
matières résiduelles



Résilience et site



Source : BOMA BEST Field Guide

Qu'est-ce que BOMA BEST?

Un survol détaillé du fonctionnement de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



BOMA BEST



Critères d'éligibilité

Type d'actif admissibles

Domaines d'évaluation

Pratiques de base

Niveaux de certification

Versions

12 pratiques de base à respecter

Politique de **gestion environnementale**

Plan de **gestion énergétique**

Suivi de la **consommation d'énergie**

Plan de **gestion de l'eau**

Suivi de la **consommation d'eau**

Plan de gestion de la **qualité de l'air intérieur**

Entretien **préventif** des équipements

Plan de **gestion des déchets**

Programme d'**achat durable**

Programme de **formation du personnel**

Communication avec les occupants

Engagement à l'**amélioration continue**

Source : BOMA BEST Field Guide

Qu'est-ce que BOMA BEST?

Un survol détaillé du fonctionnement de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



BOMA BEST



Critères d'éligibilité

Type d'actif admissibles

Domaines d'évaluation

Pratiques de base

Niveaux de certification

Versions

Niveaux de certifications

Basés sur le % de points obtenus lors du questionnaire

De base 0-29%	Bronze 30-59%	Argent 60-79%	Or 80-89%	Platine 90-100%
-------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------

Fonctionnement des questions

- Score final basé sur des **questions évaluant la performance réelle** en gestion environnementale
- Type de question : « Une évaluation de l'énergie et du carbone a-t-elle été réalisée au cours des cinq dernières années? »
- Une question = un certain **nombre de points**

Source : BOMA BEST Field Guide

Qu'est-ce que BOMA BEST?

Un survol détaillé du fonctionnement de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



BOMA BEST



Critères d'éligibilité

Type d'actif admissibles

Domaines d'évaluation

Pratiques de base

Niveaux de certification

Versions

Critères

BOMA
BEST 3.0

BOMA
BEST 4.0

BOMA
BEST 4.1

*Approche ESG et
technologique*

Limitée

Intégrée

Approfondie

*Structure
d'évaluation*

Standardisée

Adapté selon
le type d'actif

Flexible et
personnalisée

*Utilisation
actuelle*

Obsolète

Nouvelle
référence

En évolution
continue

Source : BOMA BEST Field Guide

01

Survol du client

02

Analyse comparative

03

Processus d'obtention

04

Valeur ajoutée

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Démonstration du processus d'obtention par l'entremise d'une propriété du portefeuille BGO

200 rue Du Cheminot

Vaudreuil-Dorion, Québec



Objectifs de certifications par BGO

Statut actuel :



Aucune certification durable

Objectif : Baseline



Source : Document interne BGO, BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



1

Évaluation initiale

200 rue Du Cheminot Vaudreuil-Dorion, Québec



- Site irrégulier de **10,82 acres**
- **Industriel léger** 1 étage
- Espace **bureau** de 2 étages
- **1 locataire** : Ryerson Inc.
- Surface bâtiment : **148 706 pi²**
- Construction : **2010**

Analyse des pratiques actuelles et respect des critères d'admissibilité

Applicable à tous les niveaux de certification visés

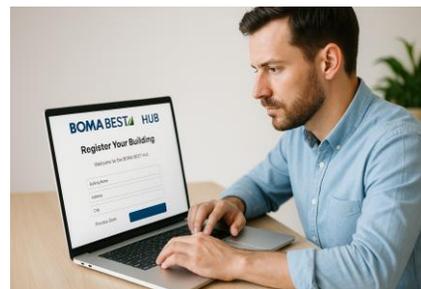
Composante	Condition	Qualification
1 Occupation	✓ En fonctionnement depuis 12 mois ✓ 1 occupant actif	✓
2 Classe d'actif	✓ 75 % de l'utilisation de l'immeuble satisfait aux définitions du module	✓
3 Pratiques de base	✓ Respect des 18 pratiques de base selon le questionnaire Industriel	✓

Source : Document interne BGO, BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



2

Enregistrement

1

Inscription en ligne sur le Hub BOMA BEST

Saisie de coordonnées pour créer le compte dans le portail

2

Demande d'accès au bâtiment

Recherche dans le système pour approbation

3

Enregistrement du bâtiment

Facture immédiatement envoyée par courriel



Source : BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



3

Questionnaire

Questionnaire BOMA BEST v4.0

+100 questions évaluant **l'engagement** en **gestion durable** du bâtiment

Sur le **Hub** BOMA BEST

1 questionnaire par bâtiment (*sauf si respecte conditions*)

Questionnaire **spécifique** par **classe d'actif**

200 rue Du Cheminot

Vaudreuil-Dorion, Québec

- ✓ **1 questionnaire**
- ✓ **Industrie légère** – 129 questions au total
- ✓ **18 pratiques de base** + **0-29%**

Questionnaire - Industrie légère

- + Informations générales
- + Énergie et carbone (37 questions)
- + Eau (17 questions)
- + Qualité de l'air intérieur et risques (28 questions)
- + Accessibilité et bien-être (14 questions)
- + Entretien et matières résiduelles (21 questions)
- + Résilience et site (12 questions)

Source : Document interne BGO, BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



3

Questionnaire

Questionnaire BOMA BEST v4.0

+100 questions évaluant l'**engagement** en **gestion durable** du bâtiment

Sur le **Hub** BOMA BEST

1 questionnaire par bâtiment (*sauf si respecte conditions*)

Questionnaire **spécifique** par **classe d'actif**

200 rue Du Cheminot

Vaudreuil-Dorion, Québec

- ✓ **1 questionnaire**
- ✓ **Industrie légère** – 129 questions au total
- ✓ **18 pratiques de base** + **0-29%**

Questionnaire - Industrie légère

- + Informations générales
- + Énergie et carbone (37 questions)
- + Eau (17 questions)
- + Qualité de l'air intérieur et risques (28 questions)
- + Accessibilité et bien-être (14 questions)
- + Entretien et matières résiduelles (21 questions)
- + Résilience et site (12 questions)

Le 200 rue Du Cheminot **respecte le questionnaire** Industriel léger et peut passer à la **prochaine étape**

Source : Document interne BGO, BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain

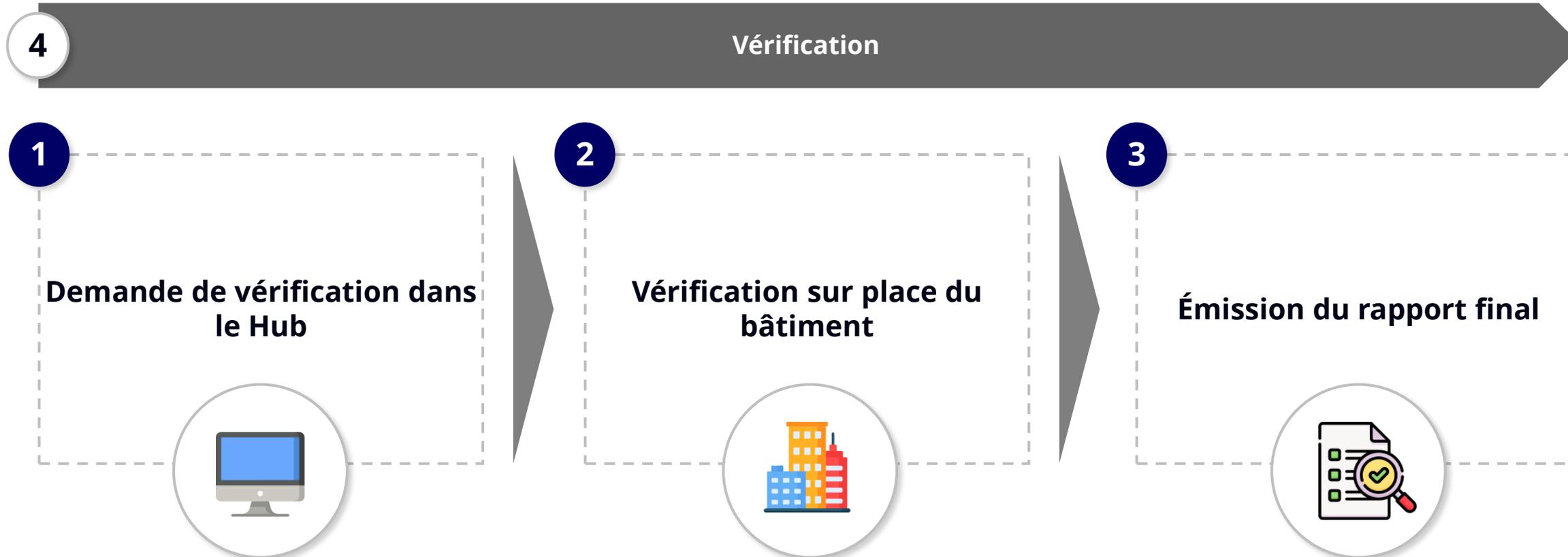


Source : BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Si le **questionnaire** a bien été rempli, tout devrait être **conforme** lors de la **vérification** sur place

Source : BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Source : BOMA BEST Field Guide

Processus d'obtention de BOMA BEST

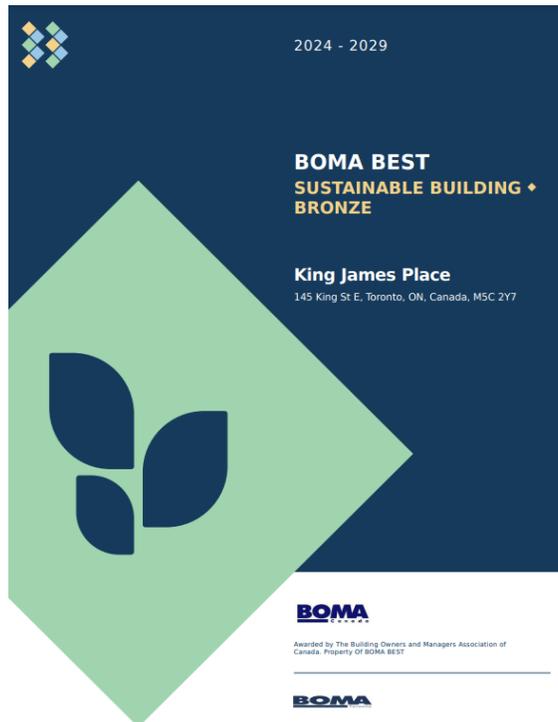
Aperçu des étapes clés de l'obtention de la certification

ImmoHEC
L'immobilier de demain



5

Certification



Obtention du certificat officiel BOMA BEST

Félicitations! Le 200 rue du
Cheminot est maintenant certifié BOMA
BEST **Bâtiment durable de base**

Déverrouiller le plein potentiel de BOMA BEST

Une feuille de route complète pour BGO

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Objectif : maximiser les retombées de la certification				
	Dès l'obtention <i>0 - 1 mois</i> 1	Court terme <i>1 - 12 mois</i> 2	Moyen terme <i>1 - 5 ans</i> 3	Long terme <i>5 ans +</i> 4
Actions 	<p>Communiquer la certification</p> <p>Payer les frais de certification (30j)</p>	<p>Analyser le rapport de vérification</p> <p>Mettre en place un plan d'amélioration</p>	<p>Mettre en œuvre les améliorations</p> <p>Engager les locataires dans la démarche</p>	<p>Recertifier le 200 Du Cheminot (max 5 ans)</p> <p>S'améliorer continuellement avec le soutien BOMA</p>
Coûts	<p>Paiement unique de 6750\$ pour 5 ans (avant 30 jours)</p>	<p>Honoraires professionnels si expertise interne nécessaire</p>	<p>Honoraires professionnels et coûts des installations</p>	<p>Paiement des frais de certification (en fonction du niveau atteint)</p>
Personnes responsables	<p>Équipe ESG / marketing de BGO</p>	<p>Gestionnaire technique Consultant ESG / vérificateur Professionnel BOMA</p>	<p>Sous-traitants et responsable de la location BGO</p>	<p>Équipe ESG de BGO Professionnel BOMA</p>

Source : BOMA BEST Field Guide

01

Survol du client

02

Analyse comparative

03

Processus d'obtention

04

Valeur ajoutée

Un point de départ vers un impact durable

Des retombées réelles dès l'obtention du premier niveau BOMA BEST

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Nouvelles données ESG pour **évaluer** la performance du bâtiment



Feuille de route pour une **amélioration** continue



Preuve d'**engagement** et de **transparence** envers les parties prenantes de BGO



Amélioration de l'**attractivité** et du **score GRESB**

Rapprochement vers l'objectif **Net-Zéro**

Un point de départ vers un impact durable

Des retombées réelles dès l'obtention du premier niveau BOMA BEST

ImmoHEC
L'immobilier de demain

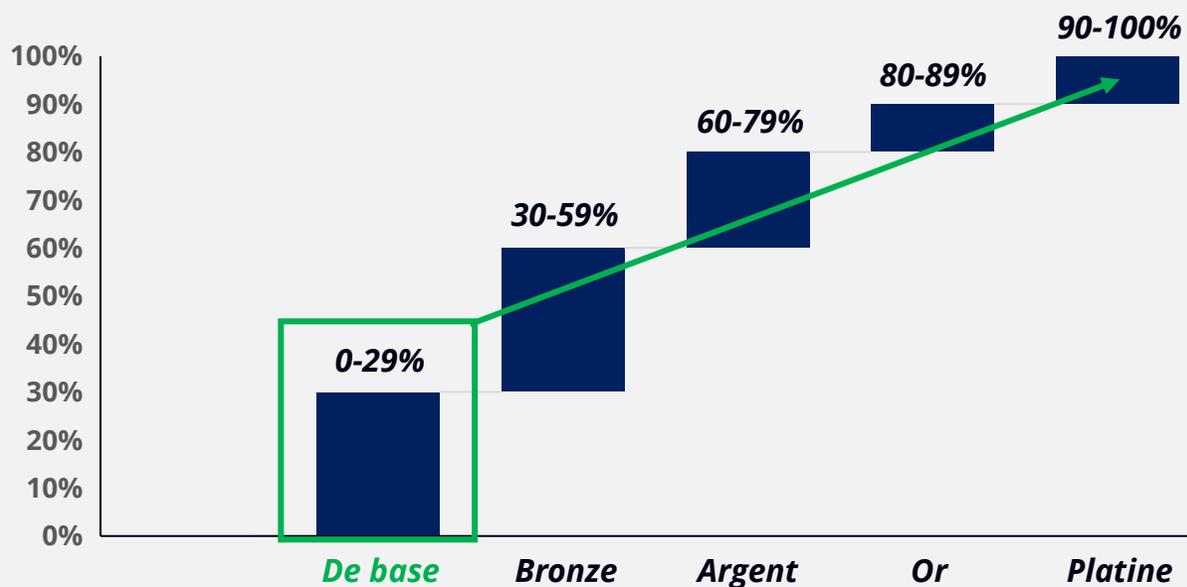


Nouvelles c
perf



Preuve d'eng
envers les

Viser une **recertification** à un niveau **supérieur** BOMA BEST



ur une **amélioration**
inue

tractivité et du **score**
ESB

rapprochement vers l'objectif **net-zero**

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



La valeur ajoutée de la recertification

Alignement aux standards durables



Augmentation de l'attractivité et de la valeur de revente du bâtiment

+13,8%

Amélioration continue de l'efficacité et de la rentabilité



Démontrer aux investisseurs la priorité environnementale



La **recertification** : catalyseur de performance

Le 200 du Cheminot doit se faire recertifier pour profiter pleinement des retombées de BOMA BEST

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report, Bentall Kennedy Study, BOMA News

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

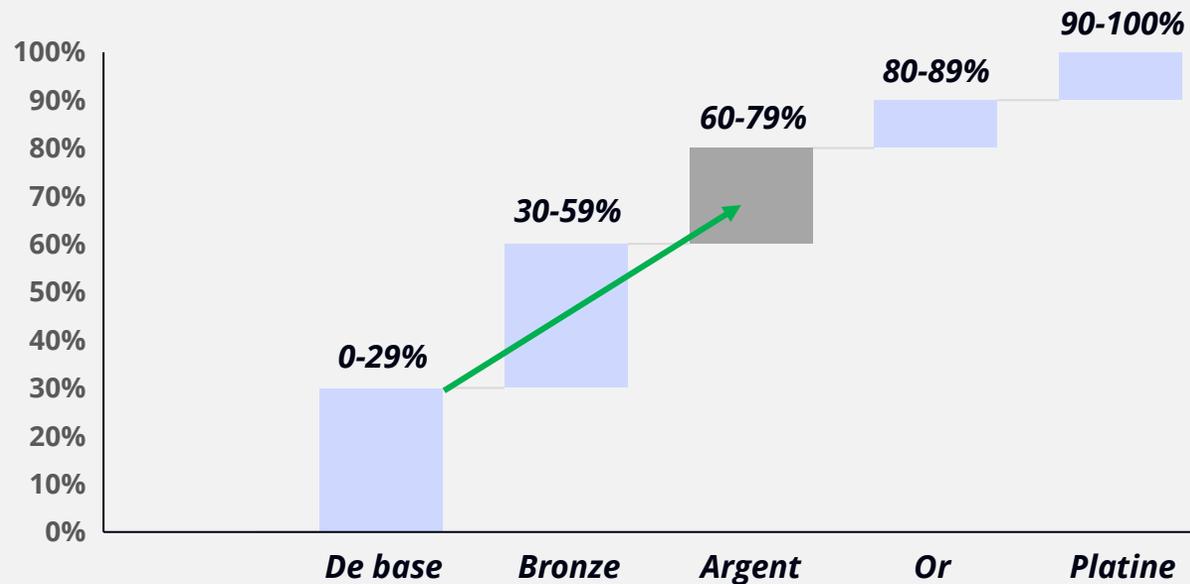


La valeur ajoutée de la recertification

Alignement aux standards durables



Viser une **recertification** à un niveau **ARGENT**



Montrer aux investisseurs la priorité environnementale



Le 200 du Chemin

es de BOMA BEST

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report, Bentall Kennedy Study, BOMA News

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Birks Building

165 3rd Ave S, Saskatoon, SK



- Catégorie : **Bureau**
- Construction : **1929**
- Gestion : **Macro Properties**

Recertification obtenue

Certification **Bronze** (2019)



Certification **Argent** (2023)

Retombées de la recertification

Réduction de l'utilisation d'énergie de 30%

- **Remplacement chaudières**
- Optimisation des **systèmes HVAC**
- Nouvelle éclairage **écoénergétique**

Mobilisation des locataires

- Initiatives de **baux verts**
- Incitation des locataires **NNN** → réduction des **coûts d'occupation**

Le passage de **Bronze à Argent** a permis des **gains énergétiques** concrets et une **mobilisation** accrue des **locataires**

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Parallèle avec une propriété



900 rue Turnbull

Beauharnois, Québec



- Catégorie : **Industriel**
- Nouvelle construction (2023)

**LEED BD+C & Shell
Aucune BOMA BEST**

**Objectif : BOMA BEST avec
niveau supérieur à de base**

**Recommandation :
Atteindre le niveau **Argent**
plutôt que **Bronze****

Argent (2023)

es locataires

x verts

ataires NNN →

ûts

accrue des

locataires

Le passage

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report



Survol du client

Comparaison

Obtention

Valeur ajoutée

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Parallèle avec une propriété  BGO

Avantages spécifiques

LEED +
BOMA
BEST

18,7%

Taux
d'occupation plus
élevé pour
bâtiments certifiés
**LEED et BOMA
BEST** que les non
certifiés

Augmentation
des **revenus
prévus**

Diminution du
risque pour le
prêteur



Allègement
des
conditions
de
financement
(LTV plus élevé,
taux réduits)



locataires

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report



Survol du client

Comparaison

Obtention

Valeur ajoutée

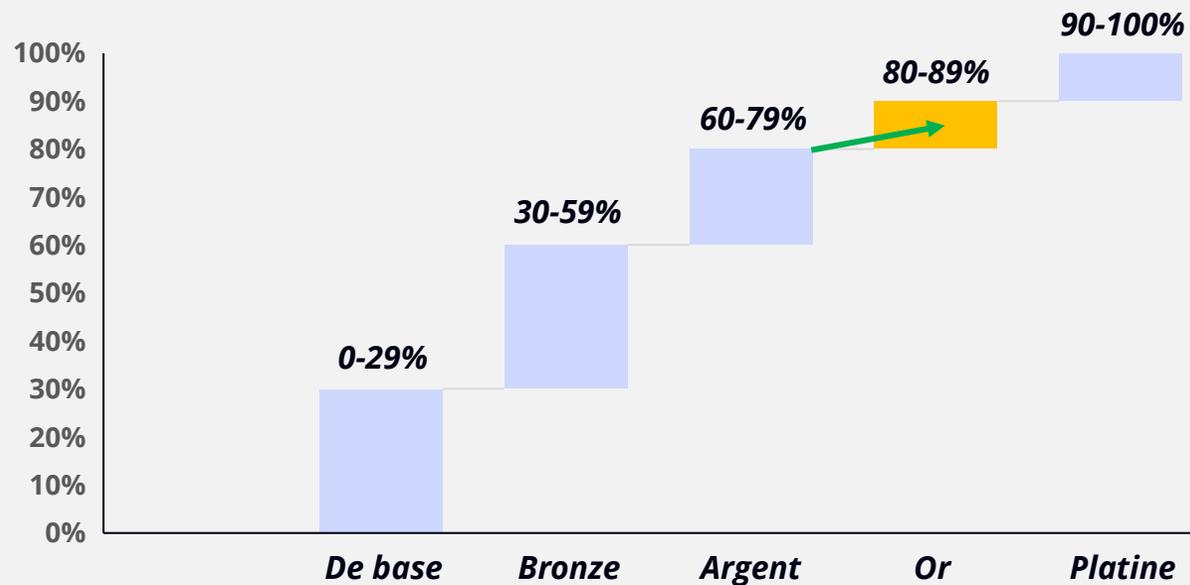
Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro



Parallèle avec une propriété 

Viser une **recertification** à un niveau **OR**



Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



520 West 6th Ave

Vancouver, BC



- Catégorie : **Bureau**
- Construction : **1980**
- Gestion : **Third Space Properties**

Recertification obtenue

Certification **Or** (2019)

Retombées de la recertification

Classe B

Avantage compétitif grâce à sa certification

Prime de **loyer** de **7%**



La certification **Or** a amélioré la **rentabilité** du bâtiment et lui a permis de se **positionner** en tant que **leader durable** du marché **Classe B**

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



520

Parallèle avec une propriété



7250 Mile-End

Montréal, Québec



- Catégorie : **Bureau**
- Construction : **1973**

**LEED Core & Shell
BOMA BEST niveau Or**

Objectif : Recertification
BOMA BEST en 2026

Recommandation :
Conserver le niveau Or

La certification

durable du marché **Classe B**

titif grâce à sa
ation

t que leader

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report



Survol du client

Comparaison

Obtention

Valeur ajoutée

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



520

Parallèle avec une propriété  **BGO**

Avantages spécifiques

Meilleure **attraction** des **locataires** dans un marché **difficile** comme le **Bureau**



LEED + BOMA BEST :
Possibilité de meilleures **conditions** lors du **refinancement**



Potentiel d'**augmentation** des **loyers**



La certification

durable du marché **Classe B**

titif grâce à sa
ation

que **leader**

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report



Survol du client

Comparaison

Obtention

Valeur ajoutée

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

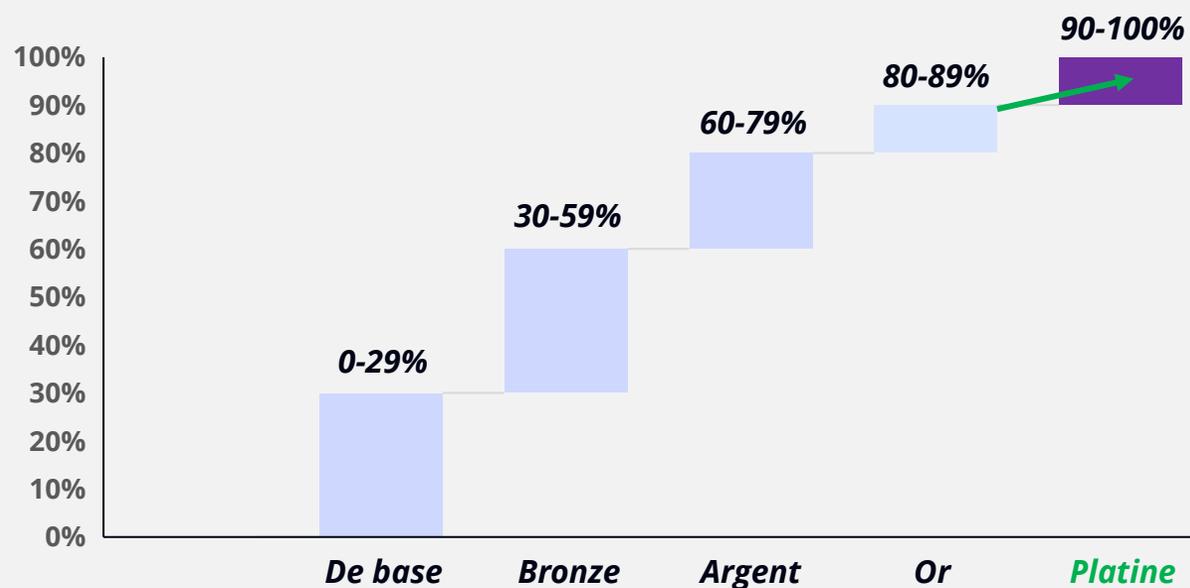
ImmoHEC
L'immobilier de demain



520

Parallèle avec une propriété 

Viser une **recertification** à un niveau **PLATINE**



- Catégorie
- Construct
- Gestion :

La certification

durable du marché Classe B

titif grâce à sa
ation

que leader

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Park Place Shopping Centre

501 First Ave S, Lethbridge, AB



- Catégorie : **Commerce de détail**
- Construction : **1988**
- Gestion : **Primaris REIT**

Recertification obtenue

Certification **Platine** (2019)

Retombées de la recertification

Gains environnementaux

Résultats du *Subsustainable Rooftop Vegetable Garden* :

-13 000 lbs CO²
3 000 gallons de pluie
27 000 lbs matières organiques
-100 000\$ en dépenses d'entretien

Être un leader de l'industrie

Baseline → Platine en 5 ans

Vieux bâtiment

Meilleure **expérience client**

La certification **Platine** agit comme élément **différentiateur** et positionne le Park Place comme **leader durable**

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Park Place
501 First



- Catégorie
- Construct
- Gestion :

Parallèle avec une propriété



Le Faro

1825 rue Sainte-Rose, Montréal, Québec



- Catégorie : **Multi-résidentiel**
- Construction : **1976**

BOMA BEST niveau de base

Objectif : Améliorer le niveau pour refléter le statut **net-zéro**

Recommandation : Atteindre le niveau **Platine**

La certification Platine agit comme élément différenciateur et positionne le Park Place comme leader durable

Source : BOMA BEST Buildings 2024 Report



Survol du client

Comparaison

Obtention

Valeur ajoutée

Recertifier pour progresser

Un pas de plus vers l'excellence environnementale et le statut Net-Zéro

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Park Place
501 First



- Catégorie
- Construct
- Gestion :

Parallèle avec une propriété  BGO

Avantages spécifiques

Statut **net-zéro** →
niveau **Platine**

Devenir le **leader**
durable dans le
marché **multi-
résidentiel
montréalais**



Locataires
résidentiels de plus
en plus **soucieux** de
l'environnement

56%

*Des locataires de Montréal
seraient prêts à payer une
prime pour un logement à
faible impact environnemental*

Bâtiments certifiés
Platine peuvent
sauver en moyenne

50k/an

En coûts énergétiques

La certification Platine agit comme élément différenciateur et positionne le Park Place comme leader durable

Source : APCIQ, BOMA News

S'aligner aux attentes des parties prenantes

Un défi de taille pour un fond d'envergure comme BGO

ImmoHEC
L'immobilier de demain



Investisseurs

Preuve concrète de
l'**engagement**
durable

Meilleure
profitabilité ->
hausse potentielle
des **distributions**



Employés

Attraction de
nouveaux **employés**
soucieux de
l'environnement



Locataires

Accès à **données**
ESG additionnelles
Amélioration de la
santé et le **bien-être**
Économie de **coûts**



Banques

Accès à des
conditions de
financement plus
favorables et **priorité**
d'accès aux fonds
bancaires **limités**



Gouvernement

Minimisation du
risque
réglementaire et
assure la **conformité**

Avec des certifications **BOMA BEST**, **BGO** s'aligne parfaitement aux **attentes** des **PP** et son objectif **Net-Zéro**

Sommaire exécutif



MANDAT

Proposer un **rapport** général sur les certifications **LEED** et **BOMA BEST Durable**, leur **processus d'obtention** et leur **valeur ajoutée** à travers l'**étude** de **4 immeubles** de **BGO**

ÉLÉMENTS CLÉS

Survol de **BGO** et de ses **parties prenantes**

Analyse comparative des certifications **LEED** et **BOMA BEST**

Processus d'**obtention** de BOMA BEST

Évaluation de la **valeur ajoutée** de la certification

IMPACTS

Alignement et **mobilisation** des **parties prenantes**

Amélioration de l'**attractivité** et du **score GRESB**

Hausse de la **performance opérationnelle** et de la **VM**

Baisse de la consommation **énergétique**

Annexes

Systemes de certification (typologies)

Critères d'éligibilité

Catégories d'évaluation

Niveaux de certification

Versions

Systemes de certification

- Building Design and Construction (BD+C)
- Interior Design and Construction (ID+C)
- Building Operations and Maintenance (O+M)
- Neighborhood Development (ND)
- Homes
- Cities

Critères d'exigibilité

Pour être certifié, un projet doit :

- Respecter tous les **prérequis obligatoires**
- Être situé dans un **emplacement fixe et permanent**
- Avoir une **superficie minimale** (variable selon la typologie)

Systemes de
certification (typologies)

Critères d'éligibilité

Catégories d'évaluation

Niveaux de certification

Versions

Catégories d'évaluation

- Comptage et utilisation de l'eau
- Émissions de gaz à effet de serre
- Qualité de l'air intérieur
- Utilisation de matériaux recyclés
- Utilisation des ressources
- Coûts de maintenance et d'exploitation

Niveaux de certification

Basés sur un système de points (max. 110)

- **Certified** : 40–49 points
- **Silver** : 50–59 points
- **Gold** : 60–79 points
- **Platinum** : 80+ points



Systemes de certification (typologies)

Critères d'éligibilité

Catégories d'évaluation

Niveaux de certification

Versions

Versions

- **LEED v4**

Version la plus répandue actuellement, rigoureuse, centrée sur la performance environnementale et énergétique.

- **LEED v4.1** (*mise à jour de v4*)

Plus **souple** et **accessible**, basée sur des retours du terrain. Elle permet plus de flexibilité dans la documentation et la vérification.

- **LEED v5** (*en développement / pré-lancement*)

Vise à **renforcer les enjeux ESG** (carbone, équité sociale, résilience).

- + Intègre des critères plus poussés en lien avec les **normes climatiques internationales**.

- + Focus sur l'impact global du bâtiment, sur tout son cycle de vie.

Annexe

Table de prix BOMA BEST et LEED



Industrie légère Liste de tarification		
Superficie de l'immeuble	Membre de BOMA	Non-membre
Base	6 750 \$	10 000 \$
Variable	0.00844 \$	0.00844 \$

Building Operations and Maintenance Fees	Specialist members	Advocate members and non-members
Registration		
Registration	\$1,975	\$2,475
Precertification (optional)		
Flat fee per building	\$7,560	\$9,975
Expedited review	\$12,000	\$12,000
Certification Review (LEED v4.1)		
2,500 m ² or less	\$2,625	\$3,520
2,501-25,000 m ² (per additional m ²)	\$0.46	\$0.62
25,001-150,000 m ² (per additional m ²)	\$0.17	\$0.22
>150,000 m ² (per additional m ²)	\$0.11	\$0.14
Expedited review	\$12,000	\$15,000

BOMA BEST : **6750\$**

LEED : 1975\$ + 0,46 x 13815m² (148706m²)=
8330\$

Source : Site Web de LEED

Annexe

Information sur le site du 200 rue Du Cheminot

Table 3.1 – Site Information

<i>Site Occupant/Name</i>	Light Industrial Buildings		
<i>Site Address</i>	200 Du Cheminot Street and 341-347 Marie-Curie Street, Vaudreuil-Dorion, Quebec		
<i>Existing Land Use Type</i>	Light Industrial	<i>Primary On-Site Activity</i>	Light Industrial
<i>Multi-Tenant/Single Occupant</i>	Site Building A: Single-Occupant Site Building B: Multi-Tenant	<i>Number of Units</i>	Site Building A: 1 Site Building B: 4
<i>Date First Developed</i>	Unknown	<i>Site Area</i>	~ 10.82 acres
<i>Number of Buildings</i>	Two	<i>Building Footprint Area(s)</i>	Site Building A: ~ 146,040 ft ² Site Building B: ~ 70,357 ft ²
<i>Number of Storeys (Excluding Basement)</i>	Site Building A: One + two-storey office portion and mezzanine Site Building B: One + two-storey office portion and mezzanine	<i>Total Building Area(s)</i>	Site Building A: ~ 148,706 ft ² Site Building B: ~ 73,276 ft ² Total: ~ 221,982 ft ²
<i>Date Buildings Constructed</i>	Site Building A: ~2010 Site Building B: ~1985	<i>Date Addition(s) Constructed</i>	Site Building B: 2000 and 2020

Site Building	Number and Name of Tenant(s)	Approximate Date of Construction	Location	Footprint Area	Total Building Area
A	One tenant: • Ryerson Inc.	2010	West portion of the Site	~ 146,040 ft ²	~ 148,706 ft ²
B	Four tenants: • ETK International • S&S Forwarding • Tutti Gourmet • North Cool	1985 with additions in 2000 and 2020	Northeast portion of the Site	~ 70,357 ft ²	~ 73,276 ft ²

Source : Site Web de LEED



Contraintes selon le Field Guide :

75% et plus de la superficie doit correspondre aux définitions du module :

Immeuble industriel : un établissement dans lequel l'espace est utilisé principalement pour la recherche, le développement, le service, la production, l'entreposage ou la distribution de produits et qui peut également inclure de l'espace de bureau (pas plus de 25 % de l'espace)

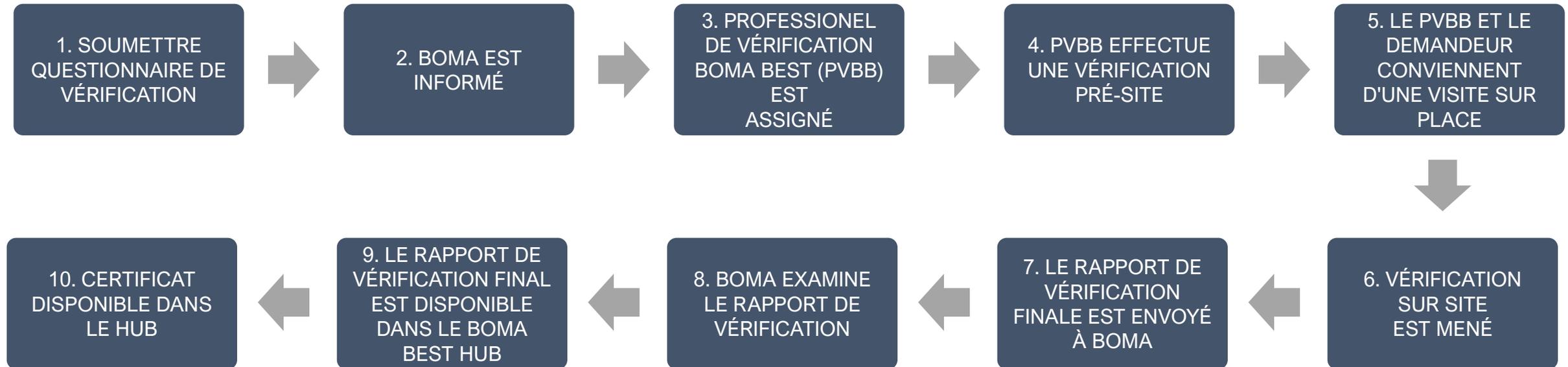
Utilisation :

Aucune donnée précise mais hypothèse que moins de 25% selon la photo

→ Espace de bureau et mezzanine représente moins de 25% de la superficie (*Confirmation de BGO*)

Annexe

En quoi consiste la vérification sur place?



Source : BOMA BEST Field Guide

Avantages de construire de manière durable



Prêts accessibles pour les projets verts

Capacité d'emprunt élevée



Conforme aux réglementations futures

Éviter des coûts de pénalités



Économies des coûts énergétiques

Augmenter la valeur du bâtiment et des loyers



Demande croissante pour de constructions durables

Location rapide

À retenir

La **construction durable** est **essentielle**, car elle permet à l'entreprise d'**augmenter sa rentabilité**



Bâtiments multiples considérés comme **bâtiment individuel** si **3 conditions** suivantes sont respectées :

1

Lieu physique réel
complet partagé et **indivisible**
(Energy Star)

2

Même type **d'utilisation (75%)**

3

Gérés par même
société de gestion