

# PRÉSENTATION DU SECTEUR GESTION D'ACTIF

► Proposition d'un plan de transition ESG

HIVER 2024

*Immo*HEC  
L'immobilier de demain

Brady Meyer  
Rita Fekak  
Oscar Rougier  
Ombeline Choriguian

  
DEVIMCO

# LES MEMBRES DU SECTEUR

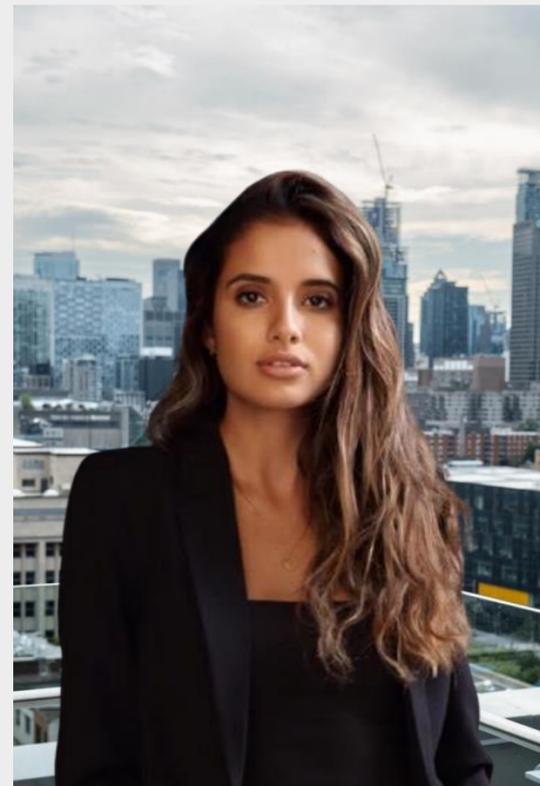
---

Oscar Rougier



Analyste junior

Rita Fekak



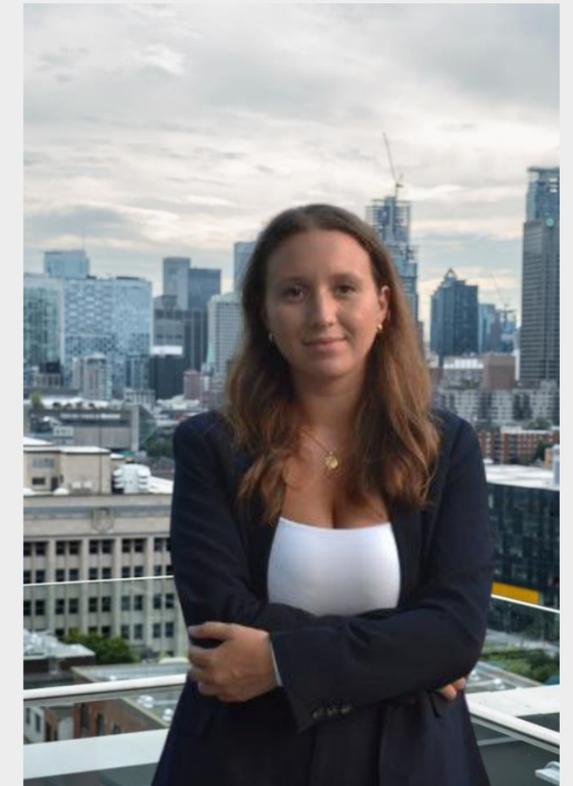
Analyste senior

Brady Meyer



Analyste senior

Ombeline Choriguian



Chef de secteur

# SOMMAIRE EXÉCUTIF

---

## MANDAT

---

**Renforcer  
l'engagement  
durable** de  
Devimco à  
travers un **plan  
de transition  
ESG**

# SOMMAIRE EXÉCUTIF

---

## MANDAT

---

**Renforcer  
l'engagement  
durable** de  
Devimco à  
travers un **plan  
de transition  
ESG**

## ÉLÉMENTS CLÉS

---

**Normes** canadiennes et  
européennes

**Restrictions** au niveau  
des **investisseurs** et  
du **financement**

**Rentabilité** des  
mesures appliquées

**Risques** et  
**opportunités** liés aux  
ESG

# SOMMAIRE EXÉCUTIF

| MANDAT   | ÉLÉMENTS CLÉS   | RECOMMANDATIONS  |
|--|---|--|
| <p><b>Renforcer l'engagement durable</b> de Devimco à travers un <b>plan de transition ESG</b></p> | <p><b>Normes</b> canadiennes et européennes</p> <p><b>Restrictions</b> au niveau des <b>investisseurs</b> et du <b>financement</b></p> <p><b>Rentabilité</b> des mesures appliquées</p> <p><b>Risques</b> et <b>opportunités</b> liés aux ESG</p> | <p><b>Préservation</b> environnementale</p> <p><b>Diversité, accessibilité</b> et <b>bien-être</b></p> <p>Révision des <b>politiques internes</b> et <b>transparence</b></p> |

# SOMMAIRE EXÉCUTIF

| MANDAT  | ÉLÉMENTS CLÉS   | RECOMMANDATIONS  | IMPACTS   |
|---|---|--|---|
| <b>Renforcer l'engagement durable</b> de Devimco à travers un <b>plan de transition ESG</b> | <b>Normes</b> canadiennes et européennes  | <b>Préservation</b> environnementale                           | <b>Retombées</b> environnementales et sociales <b>positives</b>             |
|   | <b>Restrictions</b> au niveau des <b>investisseurs</b> et du <b>financement</b> | <b>Diversité, accessibilité</b> et <b>bien-être</b>            | <b>Profits</b> pouvant être <b>réinvestis</b> dans la <b>transition ESG</b> |
|   | <b>Rentabilité</b> des mesures appliquées                                       | Révision des <b>politiques internes</b> et <b>transparence</b> | Positionnement en tant que <b>leader ESG</b> en immobilier                  |
|   | <b>Risques</b> et <b>opportunités</b> liés aux ESG                              |  |   |

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

---

- 1 : ANALYSE DU CONTEXTE
- 2 : STRATÉGIE DE TRANSITION
- 3 : PLAN DE TRANSITION
- 4 : IMPACTS
- ANNEXES

# L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE FACE À DES ENJEUX ALARMANTS

Comment améliorer la situation actuelle ?

---

ImmoHEC  
L immobilier de demain



~ **40%** Des **émissions de GES** totales causées par le **secteur du bâtiment et de la construction**

Source : ONU

---

~ **80%** Des immeubles canadiens nécessitent des **rénovations** pour **limiter le réchauffement climatique** à 1,5°C

Source : Le Devoir

---

> **12 k** **Employés manquants** pour répondre aux **besoins** en matière **de construction au Canada**

Source : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

---

**3.5 M** De **logements à construire au Canada d'ici 2030** afin de rendre le logement abordable

Source : SCHL

# L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE FACE À DES ENJEUX ALARMANTS

Comment améliorer la situation actuelle ?

---

ImmoHEC  
L immobilier de demain



~ **40%** Des **émissions de GES** totales causées par le **secteur du bâtiment et de la construction**

Source : ONU

---

~ **80%** Des immeubles canadiens nécessitent des **rénovations** pour **limiter le réchauffement climatique** à 1,5°C

Source : Le Devoir

---

> **12 k** **Employés manquants** pour répondre aux **besoins** en matière **de construction au Canada**

Source : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

---

**3.5 M** De **logements à construire au Canada d'ici 2030** afin de rendre le logement abordable

Source : SCHL

# L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE FACE À DES ENJEUX ALARMANTS

Comment améliorer la situation actuelle ?

---



~ **40%** Des **émissions de GES** totales causées par le **secteur du bâtiment et de la construction**

Source : ONU

---

~ **80%** Des immeubles canadiens nécessitent des **rénovations** pour **limiter le réchauffement climatique** à 1,5°C

Source : Le Devoir

---

> **12 k** **Employés manquants** pour répondre aux **besoins** en matière **de construction au Canada**

Source : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

---

**3.5 M** De **logements à construire au Canada d'ici 2030** afin de rendre le logement abordable

Source : SCHL

# L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE FACE À DES ENJEUX ALARMANTS

Comment améliorer la situation actuelle ?

---



~ **40%** Des **émissions de GES** totales causées par le **secteur du bâtiment et de la construction**

Source : ONU

---

~ **80%** Des immeubles canadiens nécessitent des **rénovations** pour **limiter le réchauffement climatique** à 1,5°C

Source : Le Devoir

---

> **12 k** **Employés manquants** pour répondre aux **besoins** en matière **de construction au Canada**

Source : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

---

**3.5 M** De **logements à construire au Canada d'ici 2030** afin de rendre le logement abordable

Source : SCHL

# L'INDUSTRIE IMMOBILIÈRE FACE À DES ENJEUX ALARMANTS

Comment améliorer la situation actuelle ?

~ **40%** Des **émissions de GES** totales causées par le **secteur du bâtiment et de la construction**

Source : ONU

~ **80%** Des immeubles canadiens nécessitent des **rénovations** pour **limiter le réchauffement climatique** à 1,5°C

Source : Le Devoir

> **12 k** **Employés manquants** pour répondre aux **besoins** en matière **de construction au Canada**

Source : Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec

**3.5 M** De **logements à construire au Canada d'ici 2030** afin de rendre le logement abordable

Source : SCHL

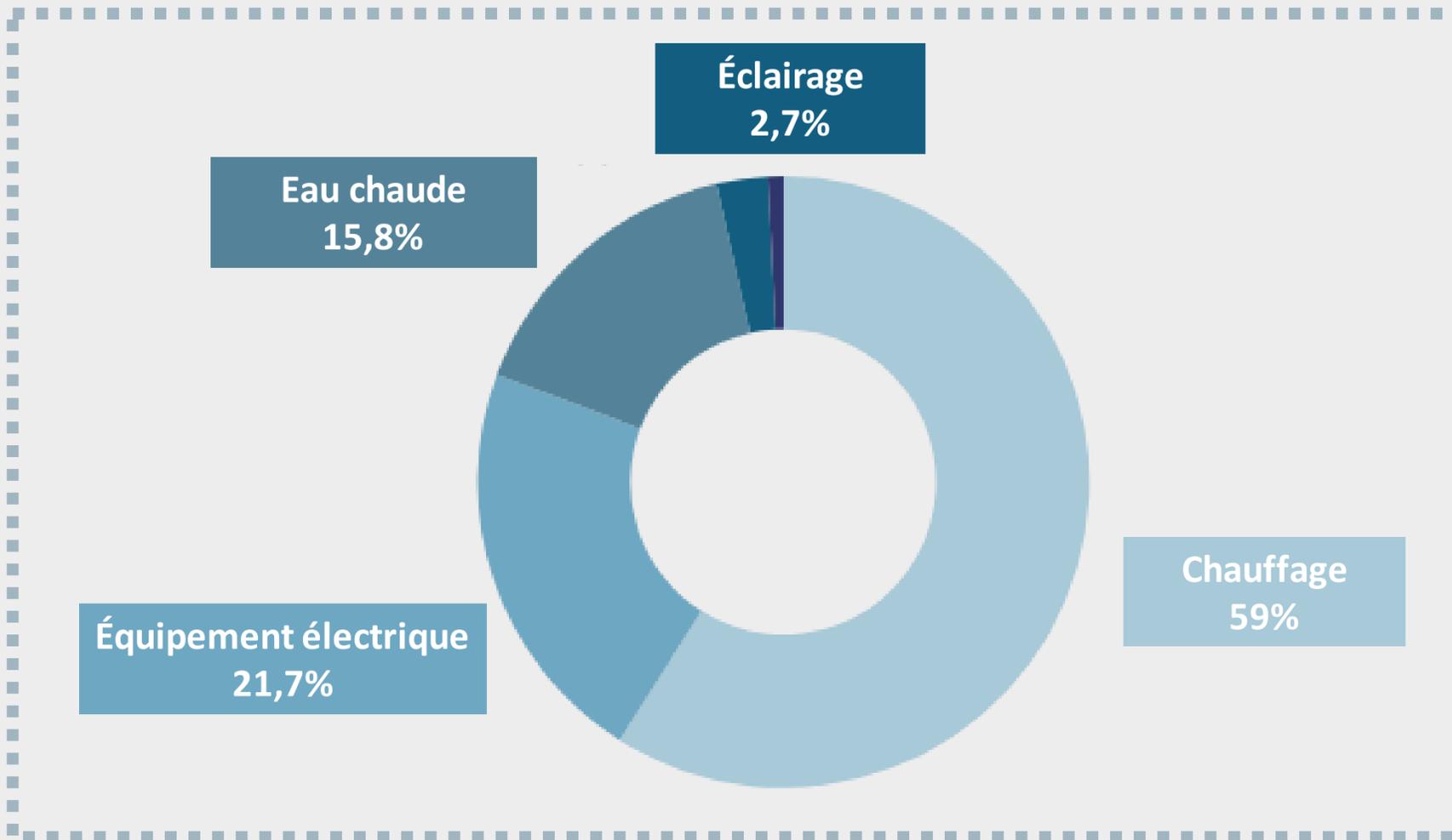
L'industrie immobilière fait face à des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance



Besoin de **mettre en place des mesures ESG**

# POINTS MARQUANTS DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Quels sont les enjeux pour Devimco ?



90% de l'énergie au Québec provient de l'électricité

Les ménages avec plus de 150 000\$ de revenus consomment **2x plus**

Un enjeu de consommation d'énergie pour les logements haut de gamme de Devimco

Source : Statistique Canada

# FAITS SAILLANTS DE LA CONSOMMATION D'EAU AU CANADA

Comment se compare-t-on à l'Europe ?



Québec : 2<sup>ème</sup> plus grande consommation d'eau potable au Canada

**424 L/jour/personne**

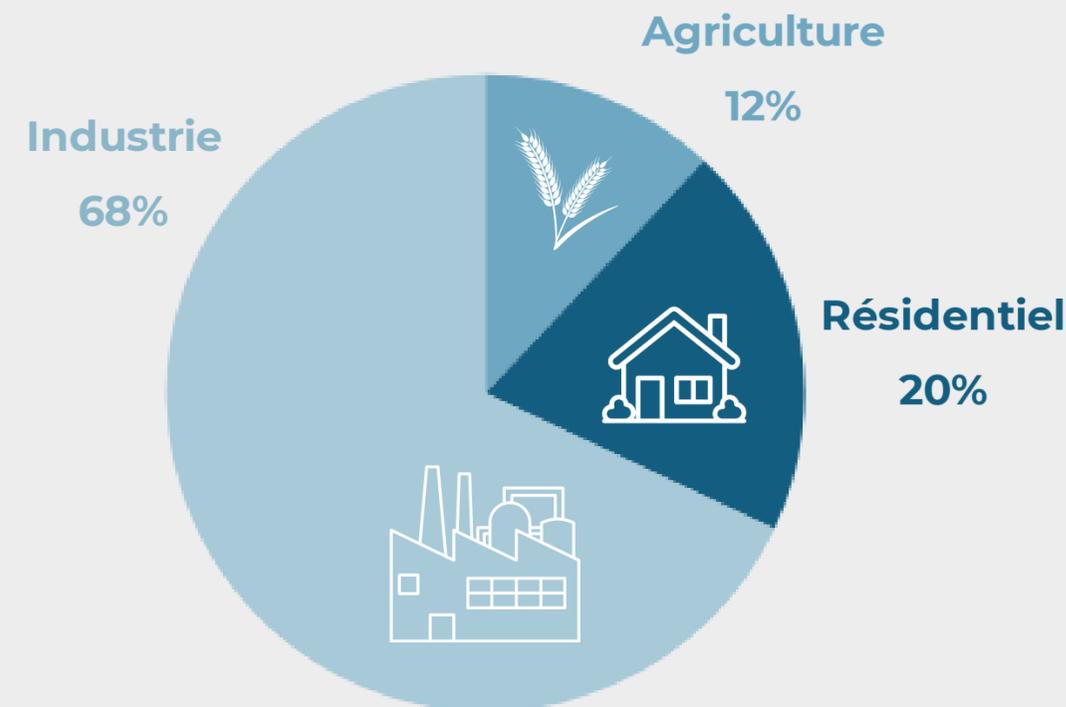
## Consommation d'eau



**329 L par jour**



**155 L par jour**



Les Canadiens doivent changer leurs habitudes de consommation d'eau

Source : Statistique Canada

# LES HABITUDES DE GESTION DES DÉCHETS AU QUÉBEC

Comment se compare-t-on à l'Europe ?



## Déchets / personne



~716 kg/an



~492 kg/an

## Déchets recyclés



17 %



40 %

La gestion des déchets doit encore être améliorée

Source : Statistique Canada

Un encadrement des **mesures ESG de plus en plus présent** à l'international !

TCFD

SFDR

EPRA

GRI

CSRD

EPBD

Taxonomie

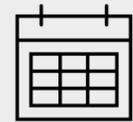
IFRS/ISSB

## Tendances des objectifs ESG internationaux

- ✓ Carboneutralité d'ici 2050 (Objectif de l'Accord de Paris)
- ✓ Divulgence performance extra-financière
- ✓ Efficacité énergétique et automatisation
- ✓ Gestion des déchets et pollution
- ✓ Éthique
- ✓ Diversité

Source : Deepki

### Réglementation sur le chauffage à Montréal

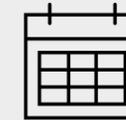


Octobre 2024 : nouveaux petits immeubles  
Octobre 2025 : autres nouveaux immeubles



Interdiction des appareils  
de chauffage émettant des GES  
(Exception : Gaz de source renouvelable)

### Projet de loi 41 au Québec



*Statut en cours*



Réduction de 50 % des émissions de  
GES liées au chauffage des bâtiments  
entre 1990 et 2030

Les promoteurs immobiliers feront face à **de nouvelles lois**  
qu'ils devront appliquer pour **contrer le réchauffement climatique**

Source : Ville de Montréal, Gouvernement du Québec



### Réglementation sur le chauffage à Montréal



Octobre 2024 : petits immeubles  
Octobre 2025 : autres immeubles



Interdiction des appareils  
de chauffage émettant des GES  
(Exception : Gaz de source renouvelable)

### Projet de loi 41 au Québec



*Statut en cours*



Réduction de 50 % des émissions de  
GES liées au chauffage des bâtiments  
entre 1990 et 2030

Les promoteurs immobiliers feront face à **de nouvelles lois**  
qu'ils devront appliquer pour **contrer le réchauffement climatique**

Source : Ville de Montréal, Gouvernement du Québec

# COMPARAISON AVEC UN LEADER EN ESG

Où se situe Devimco ?

## Entreprise leader ESG



|                             |
|-----------------------------|
| Équité                      |
| Transparence                |
| Satisfaction des locataires |
| Logements abordables        |
| Certifications              |
| Diversité du CA             |
| Efficacité énergétique      |
| Carboneutralité             |
| Accessibilité des bâtiments |

|   |
|---|
| 50% / 50%   |
| Analyse double matérialité                              |
| 100%  |
| 80% des logements à 30% du revenu médian des locataires |
| LEED / BCorp / WELL                                     |
| Représentation de toutes les minorités                  |
| 40 % de mieux que les exigences du CNÉB/CNB             |
| 100%  |
| Tous les logements sont de conception universelles      |

|  |
|--|
| ● 48% / 52%  |
| ● Trop peu de divulgations                                 |
| ● Amélioration en cours                                    |
| ● Programmes d'accès à la propriété                        |
| ● LEED   |
| ● 77% hommes   |
| ● Simulation énergétique pour chaque nouvelle construction |
| ● Pas encore   |
| ● -  |

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

---

- 1 : ANALYSE DU CONTEXTE
- 2 : STRATÉGIE DE TRANSITION
- 3 : PLAN DE TRANSITION
- 4 : IMPACTS
- ANNEXES

# LIGNES DIRECTRICES DU PLAN

Comment sont organisées nos recommandations ?

## Préservation environnementale

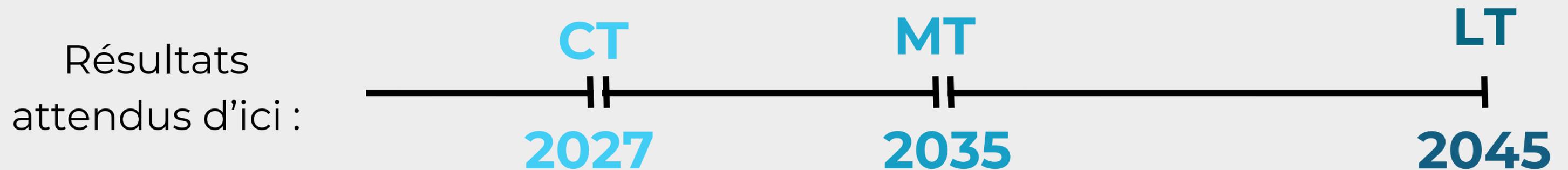
- Carboneutralité
- Consommation eau et électricité
- Gestion des déchets
- Préservation naturelle

## Diversité,accessibilité & bien-être

- Accès au logement
- Politiques internes
- Sécurité et santé
- Engagement communautaire

## Éthique & transparence

- Performance extra-financière
- Rapports ESG
- Politiques internes
- Certifications



# LES OUTILS DE MESURES PRINCIPALES

Quels indices de performances clés pour atteindre vos cibles



## Leader en ESG

Obtention de certifications

-LEED

-WELL

-BCORP

### E

Intensité énergétique

**90 kWh/m<sup>2</sup>**

Émission de Co2

**-50%**

Consommation d'eau

**-40%**

### S

Satisfaction des locataires

**95%**

Qualité de l'air

**500ppm**

### G

Diversité de l'entreprise

**0.1-0.3 IHH**

Nombre de rapports ESG

**2/an**

L'atteinte de ces cibles **vous qualifiera pour les certifications** des leaders en matière d'ESG

Source : Conseil du Bâtiment Durable du Canada

# LES OUTILS DE MESURES PRINCIPALES

Quels indices de performances clés pour atteindre vos cibles ?



## Leader en ESG

Obtention de certifications

-LEED

-WELL

-BCORP

### E

Intensité énergétique

**90 kWh/m<sup>2</sup>**

Émission de Co2

**-50%**

Consommation d'eau

**-40%**

### S

Satisfaction des locataires

**95%**

Qualité de l'air

**500ppm**

### G

Diversité de l'entreprise

**0.1-0.3 IHH**

Nombre de rapports ESG

**2/an**

L'atteinte de ces cibles **vous qualifiera pour les certifications** des leaders en matière d'ESG

Source : CBDCA

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

---

- 1 : ANALYSE DU CONTEXTE
- 2 : STRATÉGIE DE TRANSITION
- 3 : PLAN DE TRANSITION
- 4 : IMPACTS
- ANNEXES

# PLAN DE COLLECTE DE DONNÉES

L'enjeu critique à régler avant d'appliquer des mesures



## Défi actuel :

Collecte partielle et incomplète des données

1

Établir toutes les **données manquantes** en se basant sur celles requises pour les certifications LEED (Arc Dashboard) et Bcorp (B Impact Assessment)

2

**Collecter** les données

3

Établir une **stratégie avec une entreprise spécialisée en optimisation énergétique** (ex: Deepki, Beeldi, Enertiv)

4

Installer des systèmes d'**automatisation de collecte de données**

5

**Analyser les données** afin d'en extraire des **informations pertinentes**

La gestion des données est **essentielle à l'implantation** du plan de transition et à l'atteinte des objectifs.

Source : Deepki

# PLAN DE COLLECTE DE DONNÉES

L'enjeu critique à régler avant d'appliquer des mesures



## Défi actuel :

Collecte partielle et incomplète des données

1

Établir toutes les **données manquantes** en se basant sur celles requises pour les certifications LEED (Arc Dashboard) et Bcorp (B Impact Assessment)

2

**Collecter** les données

3

Établir une **stratégie avec une entreprise spécialisée en optimisation énergétique** (ex: Deepki, Beeldi, Enertiv)

4

Installer des systèmes d'**automatisation de collecte de données**

5

**Analyser les données** afin d'en extraire des **informations pertinentes**

La gestion des données est **essentielle à l'implantation** du plan de transition et à l'atteinte des objectifs.

Source : Deepki

# LES ACTIONS À MENER SUR LE COURT TERME

Les mesures en parallèle de la collecte de données



Des **actions rapides** et **peu coûteuses** qui ont un impact significatif sur vos performances.

**Sensibilisation** à l'écoresponsabilité



**Kiosques et ateliers** de sensibilisation dans les bâtiments sur les **habitudes énergivores** et au **gaspillage de l'eau**

**Consultation** des partie prenantes



Consultation publique des **locataires et du voisinage** pour anticipation de plaintes et mise en place de **systèmes de sondage**

**Dépistage** des problèmes CVC



Analyse des **ventilations**, et les remplacer par des systèmes plus performants qui n'émettent pas de **pertes thermiques**

2027

2035

2045

Source : Fiera Immobilier Canada

# ÉTUDE DE CAS

Un exemple de bâtiment ayant implémenté ces mesures

## Royal York Hôtel, Toronto, ON



**66%** Réduction d'énergie

**85%** Réduction d'émission

En seulement **3 ans**

Source : KingsettCapital ESG Report

# LES ACTIONS À MENER SUR LE MOYEN TERME

Se baser sur les données collectées pour ajuster vos mesures

Des **actions conséquentes** qui reposent sur l'analyse de données au préalable

**Remplacement** des équipements



Remplacer les chauffages et appareils ménagers par des **alternatives électriques**, pompes thermique et VMC

**Rénovation** des bâtiments mal isolés



Rénover les bâtiments qui perdent le plus d'énergie avec **une meilleure isolation**, résoudre **pertes thermiques** des portes et fenêtres

**Émission** de rapports



Utiliser les données pour émettre des **rapports ESG** qui mettent en avant les progrès réalisés et répondre aux **normes de divulgation**

2027

2035

2045

Source : Fiera Immobilier Canada

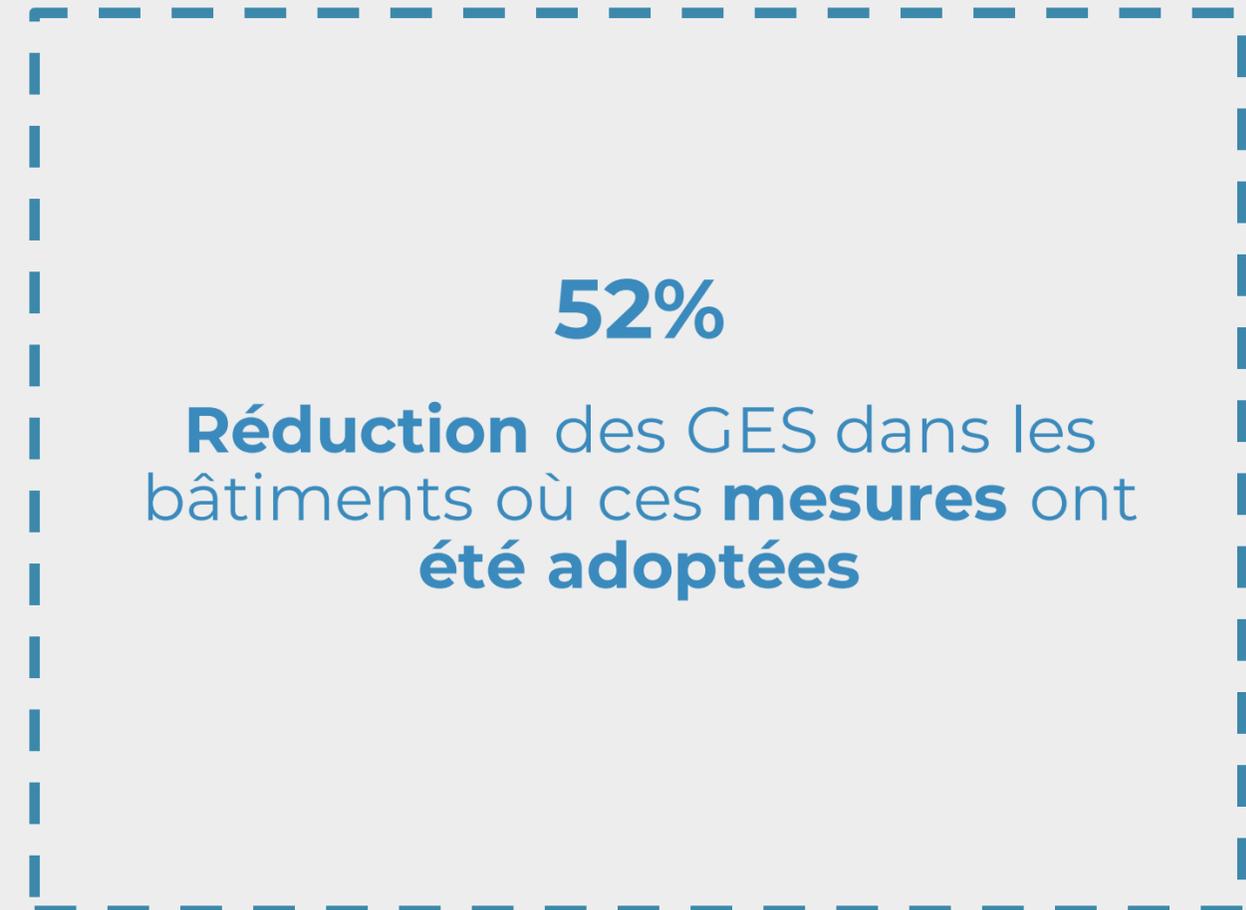
# ÉTUDE DE CAS

Un exemple de bâtiment ayant implémenté ces mesures

## Parc Immobiliers CAPREIT



Source :Energir



# LES ACTIONS À MENER SUR LE LONG TERME

Les derniers ajustements pour de la transition

Des actions prenant **plus de temps** à implémenter et dont les impacts seront effectifs sur le long terme.

**Conclure** des partenariats responsables



S'assurer que les fournisseurs et partenaires **respectent et s'alignent** sur votre **vision ESG** avec des closes.

**Diversifier** les profils de gestionnaires dans l'entreprise



Élaborer une politique de **recrutement inclusive** qui favorise la diversité et l'équité pour répondre aux critères des investisseur

**Implémenter** des processus d'économie d'eau



Réutilisation des **eaux grises** et collecte des **eaux de pluie** pour l'irrigation des espaces verts et divers besoins en eau non potable

2027

2035

2045

Source : Fiera Immobilier Canada

## ÉTUDE DE CAS

Un exemple de bâtiment ayant implémenté ces mesures



### BedZED, Londres, Royaume Uni

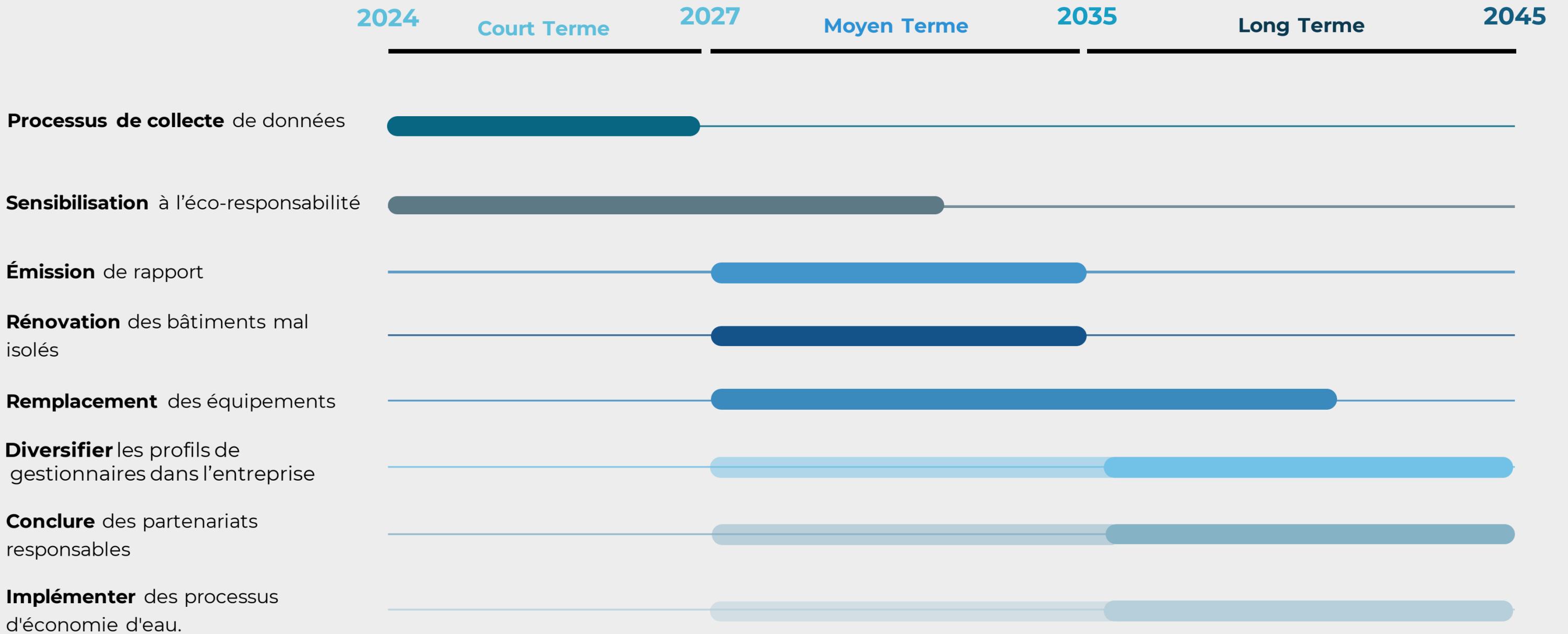


Source : Beddington Zero Energy Development Factory

**50%**  
**Réduction** de la **consommation**  
**d'eau** de ses locataires

# ÉCHÉANCIER DU PLAN DE TRANSITION 2024 – 2045

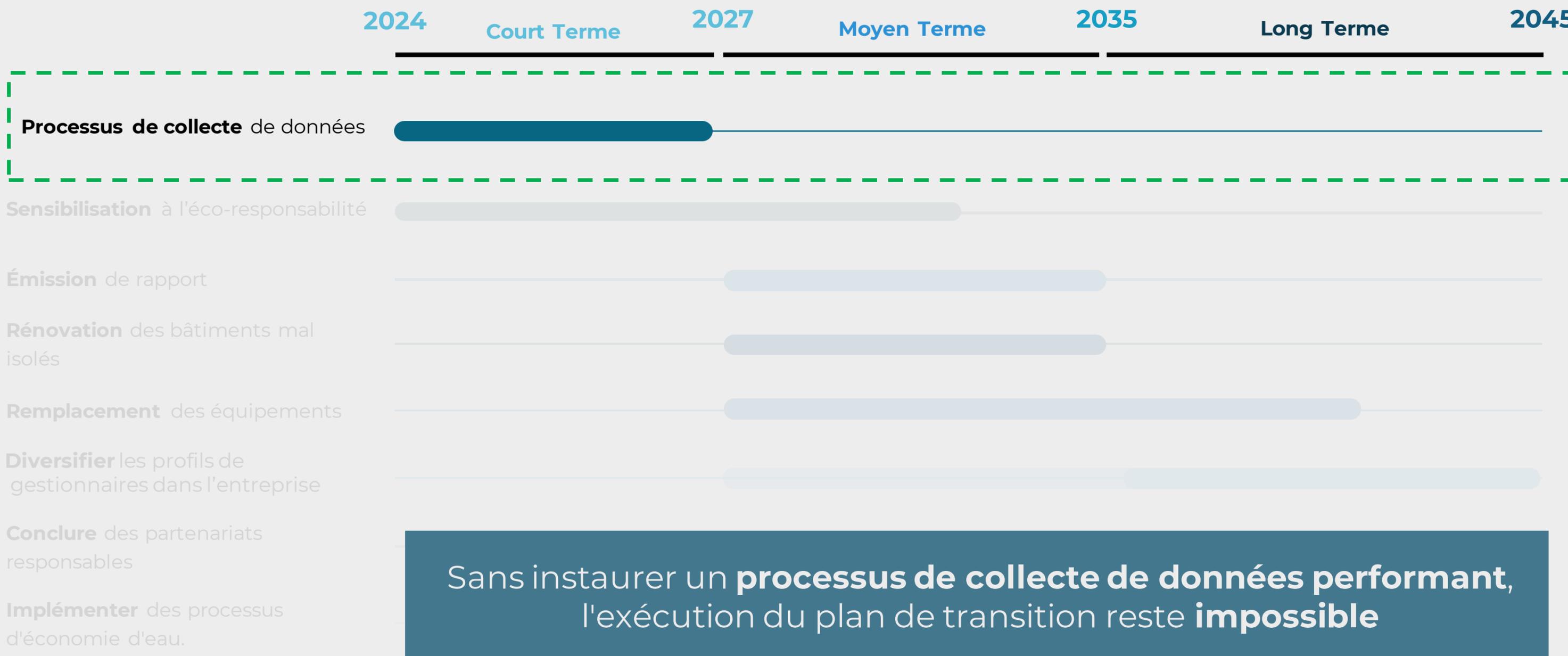
Une vue d'ensemble de nos actions ESG



Source :Devimco

# ÉCHÉANCIER DU PLAN DE TRANSITION 2024 – 2045

Une vue d'ensemble de nos actions ESG



Source :Devimco

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

---

- 1 : ANALYSE DU CONTEXTE
- 2 : STRATÉGIE DE TRANSITION
- 3 : PLAN DE TRANSITION
- 4 : IMPACTS**
- ANNEXES

# ÉTUDE DE CAS SUR LE CHILDREN T4 ET T5

Quelles mesures appliquer et dans quels buts financiers ?

---



## RECOMMANDATIONS

- Obtenir la **certification LEED O+M**  
(Building Operations and Maintenance)
- Utilisation d'un **logiciel de collecte des données** et d'**optimisation de la consommation**
- **Campagne de sensibilisation** des locataires aux **enjeux ESG**

Children T4 et T5



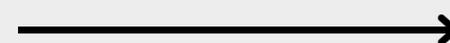
Source : Devimco, Canada Green Building Council

# ÉTUDE DE CAS SUR LE CHILDREN T4 ET T5

Quelles mesures appliquer et dans quels buts financiers ?



## RECOMMANDATIONS



## OBJECTIFS

- Obtenir la **certification LEED O+M** (Building Operations and Maintenance)
- Utilisation d'un **logiciel de collecte des données** et d'**optimisation de la consommation**
- **Campagne de sensibilisation** des locataires aux **enjeux ESG**

**1** Diminuer les **dépenses** liées à l'**énergie** et l'**eau**

**2** Augmenter les **loyers** (prime LEED)

**3** Augmenter le **t° d'occupation** et le **t° de renouvellement**

Children T4 et T5



Source : Devimco, Canada Green Building Council

# ÉTUDE DE CAS SUR LE CHILDREN T4 ET T5

Quelles mesures appliquer et dans quels buts financiers ?



## RECOMMANDATIONS



## OBJECTIFS

- Obtenir la **certification LEED O+M** (Building Operations and Maintenance)
- Utilisation d'un **logiciel de collecte des données** et d'**optimisation de la consommation**
- **Campagne de sensibilisation** des locataires aux **enjeux ESG**

- 1** Diminuer les **dépenses** liées à l'**énergie** et l'**eau**
- 2** Augmenter les **loyers** (prime LEED)
- 3** Augmenter le **t° d'occupation** et le **t° de renouvellement**

**CES RECOMMANDATIONS POURRAIENT GÉNÉRER DES PROFITS ADDITIONNELS**

Source : Devimco, Canada Green Building Council

Children T4 et T5



# ÉTUDE DE CAS SUR LE CHILDREN T4 ET T5

Analyse des scénarios générant des profits additionnels

|                             | scénario 1   | scénario 2   | scénario 3   | scénario 4   |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Loyers/m2                   | + 1 %        | + 1 %        | + 10 %       | + 10 %       |
| T° occupation               | 0,91 -> 0,92 | 0,91 -> 0,92 | 0,91 -> 0,98 | 0,91 -> 0,98 |
| Dépenses énergétiques       | - 5 %        | - 50 %       | - 5 %        | - 50 %       |
| Coût certification LEED O+M | 34 332\$     |              |              |              |

Source : Devimco, Canada Green Building Council, EY, Deepki

# ÉTUDE DE CAS SUR LE CHILDREN T4 ET T5

Analyse des scénarios générant des profits additionnels

|                             | scénario 1   | scénario 2   | scénario 3   | scénario 4   |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Loyers/m2                   | +1 %         | +1 %         | +10 %        | +10 %        |
| T° occupation               | 0,91 -> 0,92 | 0,91 -> 0,92 | 0,91 -> 0,98 | 0,91 -> 0,98 |
| Dépenses énergétiques       | -5 %         | -50 %        | -5 %         | -50 %        |
| Coût certification LEED O+M | 34 332\$     |              |              |              |

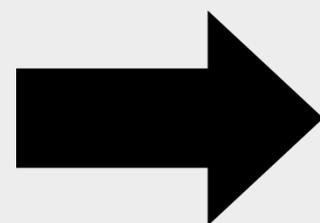
$\pi$  additionnels =

+ 290 141 \$

+ 510 680 \$

+ 2 625 815 \$

+ 2 860 737 \$



Facteurs les + importants:  
loyers et t°occupation

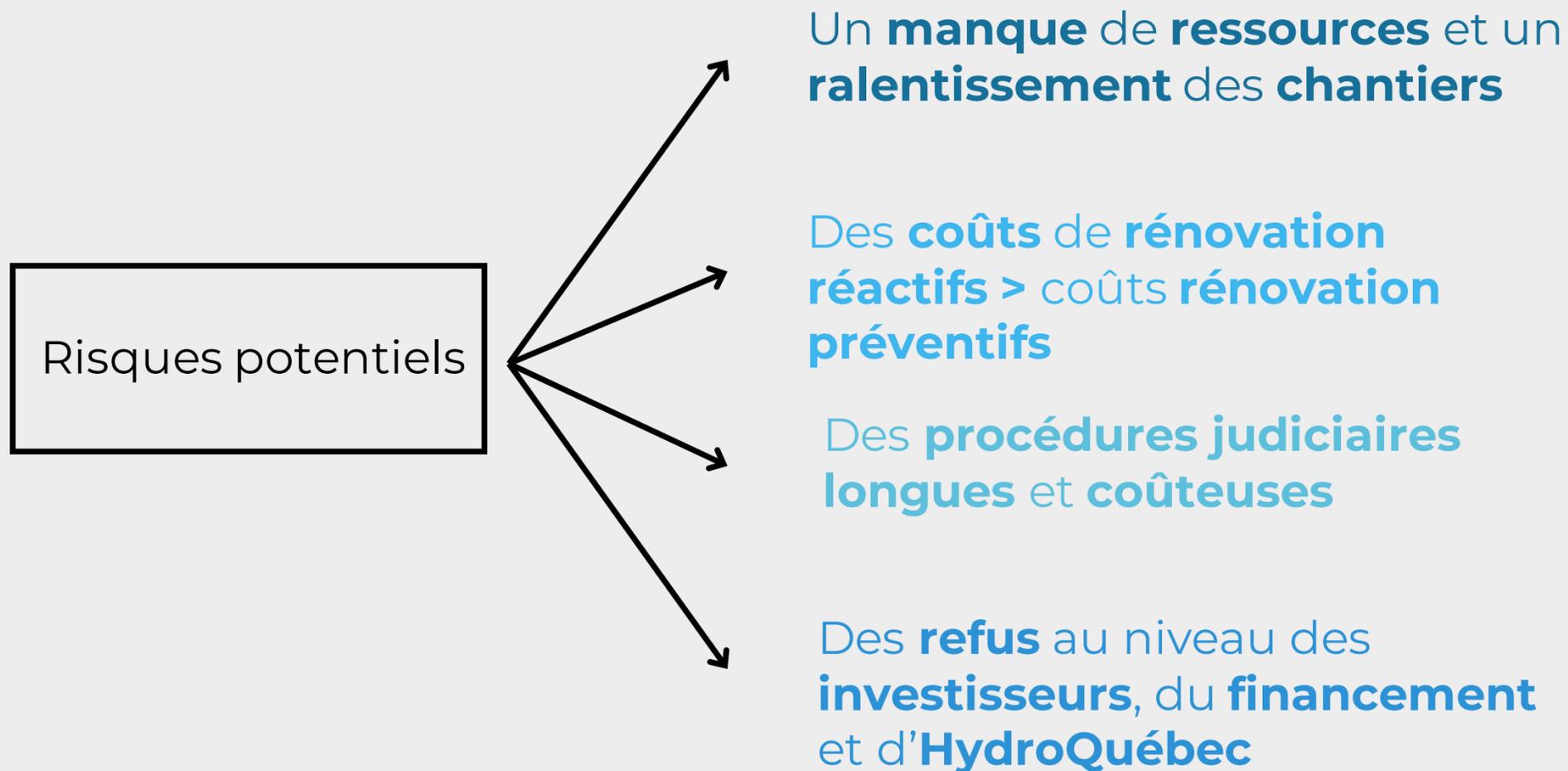
Worst case scénario:  
un profit et non une perte

Un % des profits à ré-investir  
dans la transition ESG

Source : Devimco, Canada Green Building Council, EY, Deepki

# IMPACTS NEGATIFS

Quelles seraient les conséquences d'ignorer les enjeux ESG ?



Sources : Deepki, HydroQuébec, Banque Nationale

# IMPACTS NEGATIFS

Quelles seraient les conséquences d'ignorer les enjeux ESG ?



Sources : Deepki, HydroQuébec, Banque Nationale

# SOMMAIRE EXÉCUTIF

| MANDAT   | ÉLÉMENTS CLÉS   | RECOMMANDATIONS  | IMPACTS   |
|--|---|--|---|
| <b>Renforcer l'engagement durable de Devimco à travers un plan de transition ESG</b> | <b>Normes</b> canadiennes et européennes  | <b>Préservation environnementale</b>                           | <b>Retombées</b> environnementales et sociales <b>positives</b>             |
|  | <b>Restrictions</b> au niveau des <b>investisseurs</b> et du <b>financement</b> | <b>Diversité, accessibilité et bien-être</b>                   | <b>Profits</b> pouvant être <b>réinvestis</b> dans la <b>transition ESG</b> |
|  | <b>Rentabilité</b> des mesures appliquées                                       | Révision des <b>politiques internes</b> et <b>transparence</b> | Positionnement en tant que <b>leader ESG</b> en immobilier                  |
|  | <b>Risques</b> et <b>opportunités</b> liés aux ESG                              |  |   |

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

---

- 1 : ANALYSE DU CONTEXTE
- 2 : STRATÉGIE DE TRANSITION
- 3 : PLAN DE TRANSITION
- 4 : IMPACTS
- ANNEXES

## 1: ANALYSE DU CONTEXTE

- [Les cadres ESG](#)
- [Processus d'implémentation des mesures ESG](#)
- [Les dimensions des ESG en immobilier](#)
- [Les habitudes de consommation](#)
- [Risques ESG](#)
- [Opportunités ESG](#)
- [Trajectoire CRREM](#)
- [Qualité de l'Air](#)
- [IHH l'Indice de Herfindahl-Hirschman](#)
- [APH Select](#)
- [Méthodologie stratégie ESG](#)
- [Normes/ lois européennes](#)
- [Normes/ lois](#)
- [Taxe carbone](#)
- [Les accords de Paris](#)
- [CRESB](#)

## 2: STRATÉGIE DE TRANSITION

- [LEED | Arc Impact Dashboard](#)
- [Bcorp | B Impact Assessment](#)

## 3 : PLAN DE TRANSITION

- [SBTi](#)
- [TCFD](#)
- [Exemples d'analyse de double matérialité](#)
- [Deepki](#)
- [Enertiv](#)
- [Beeldi](#)
- [Cimate VAR](#)
- [Entreprises de construction innovantes](#)
- [Scopes d'émission de CO2](#)
- [Rapport plan de transition](#)

## 4 : IMPACTS

- [Impacts financiers potentiels](#)
  - [Forces en termes ESG](#)
  - [Faiblesses en termes ESG](#)
  - [Efficacité énergétique](#)
  - [Nouvelle énergie](#)
  - [Analyse de sensibilité du revenu](#)
  - [Variations des dépenses énergétiques](#)
  - [Analyse de scénarios](#)
  - [Coûts certification LEED O+M et Bcorp](#)
  - [Estimation de le certification LEED O+M](#)
- [Critères ESG du Fondation](#)
  - [Critères ESG de la Banque Nationale](#)
  - [Les accords de Paris](#)
  - [CRESB](#)
  - [Critères d'attribution de la certification LEED O+M](#)
  - [Critères du ESG du Fond FTQ](#)



# ANNEXES

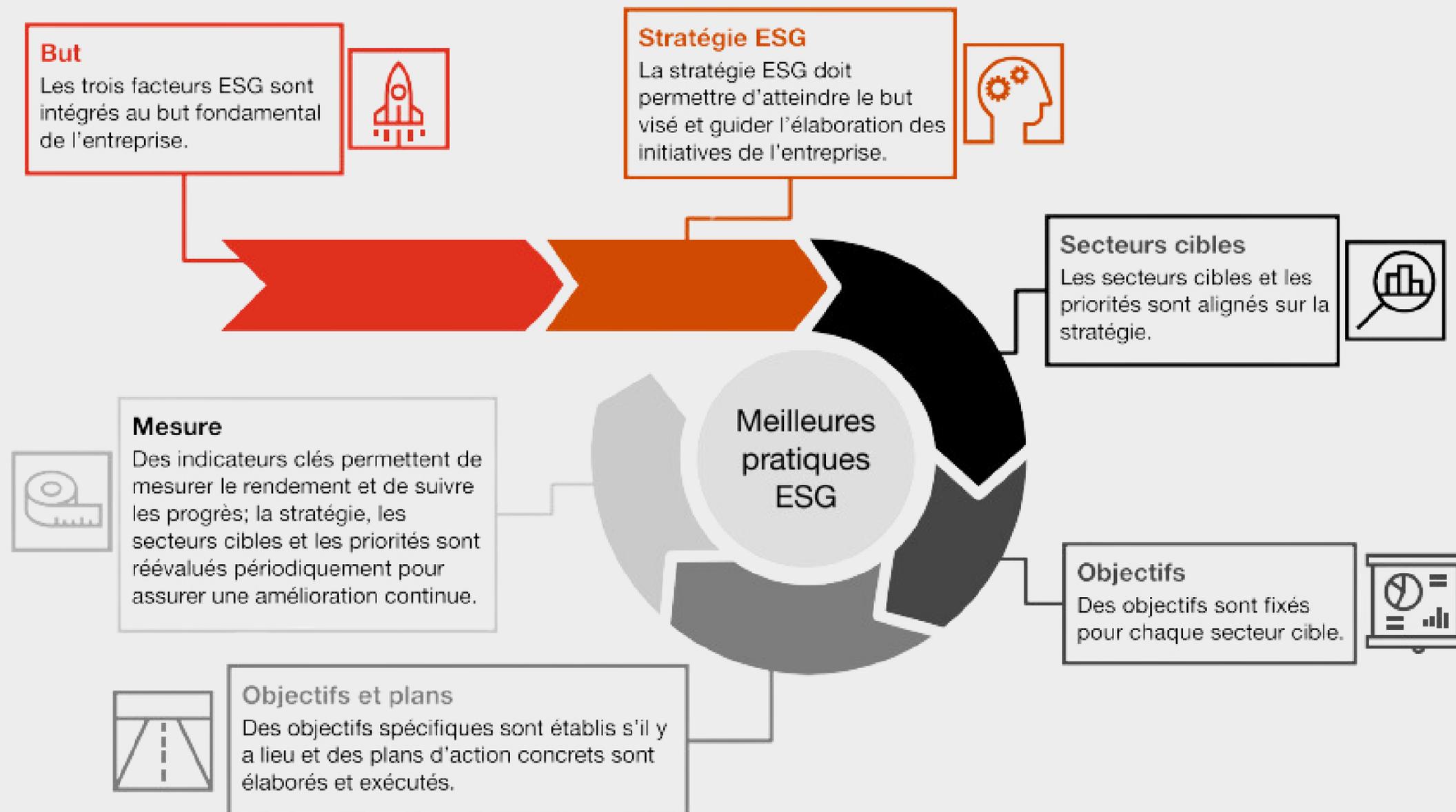
## 1. ANALYSE DU CONTEXTE



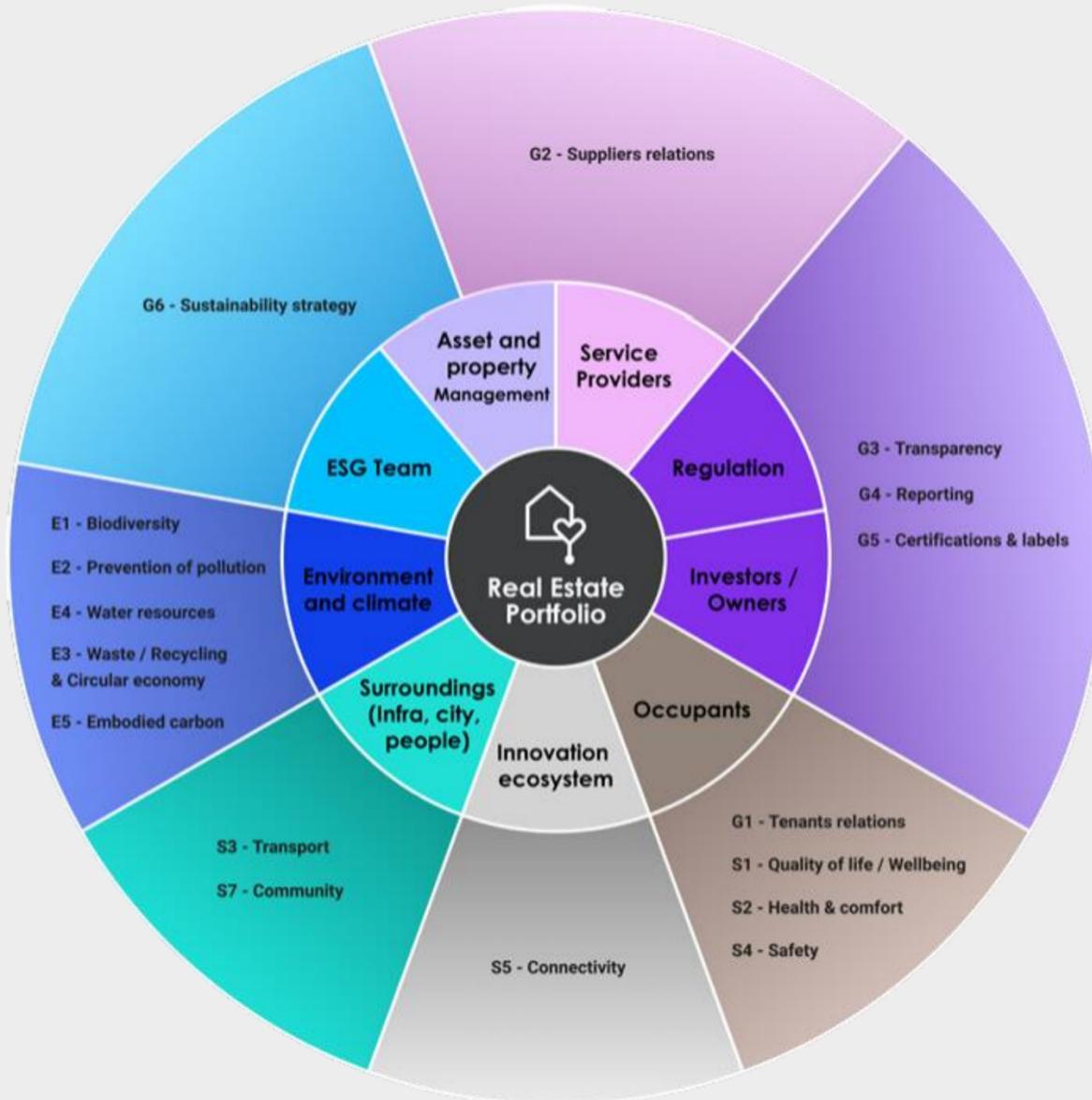
| Environnementaux                    |   |                               |                    |   | Sociaux                         |  |                                 |                             | Gouvernance  |                              |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|--------------------|---|---------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|--|------------------------------|
| Décarbonisation                     | Déchets et pollution                    | Protection de la biodiversité | Rareté de l'eau    | Chaîne d'approvisionnement durable            | Main-d'œuvre                    | Droits de la personne                                  | Communauté                      | Responsabilité des produits | Gestion  | Comportement des entreprises |
| Émissions de carbone                | Émissions de pollution                  | Utilisation des terres        | Consommation d'eau | Transparence de la chaîne d'approvisionnement | Diversité et inclusion          | Normes du travail dans les chaînes d'approvisionnement | Investissement d'infrastructure | Sécurité des produits       | Structure et actions des conseils d'administration | Transparence et rapports     |
| Produits/infrastructure écologiques | Élimination et détournement des déchets | Préservation des terres       | Recyclage de l'eau |   | Égalité                         |  | Autonomisation des communautés  | Confidentialité des données |  | Risques et conformité        |
| Activités vertes                    | Consommation d'énergie                  | Préservation de l'eau         |                    | Approvisionnement durable                     | Développement du capital humain |  |                                 | Cybersécurité               | Rémunération des dirigeants                        | Imputabilité et propriété    |
| Technologies propres                | Énergie renouvelable                    |                               |                    | Matériaux durables                            | Santé et sécurité               |  |                                 | IA responsable              | Mesures anticorruption                             | Partenariat                  |
|                                     | Emballage                               |                               |                    |   |                                 |  |                                 |                             | Modèle d'affaires éthique                          |                              |

Source : Rapport PWC





Source : Rapport PWC



Il existe des milliers d'actions qui sont englobées dans ce cadre ESG. Celles-ci impactent différents aspects d'un portefeuille immobilier, ainsi que ses relations avec les parties prenantes.

Tous les critères ne sont pas au même niveau de maturité, et les objectifs S&G ont tendance à s'appuyer sur des KPI moins objectifs et basés sur les données que les critères E.

Votre rôle en tant qu'investisseur, gestionnaire d'actifs ou gestionnaire immobilier est de choisir sur quelles dimensions ESG vous décidez de vous concentrer.

Source : Deepki

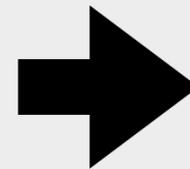


## HABITUDES

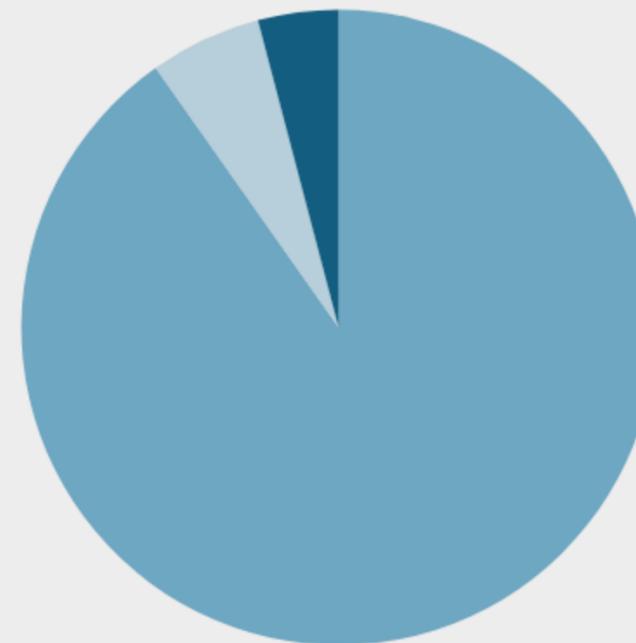
Consommation d'énergie

Consommation d'eau

Gestion  
des déchets



### Consommation d'énergie au Québec



90% de l'énergie au Québec provient de l'électricité

### Consommation des particuliers



### Étude d'un bâtiment résidentiel.



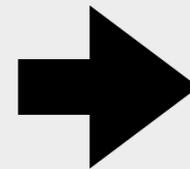
Source : Statistique Canada

## HABITUDES

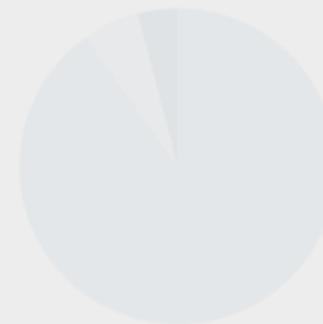
Consommation d'énergie

Consommation d'eau

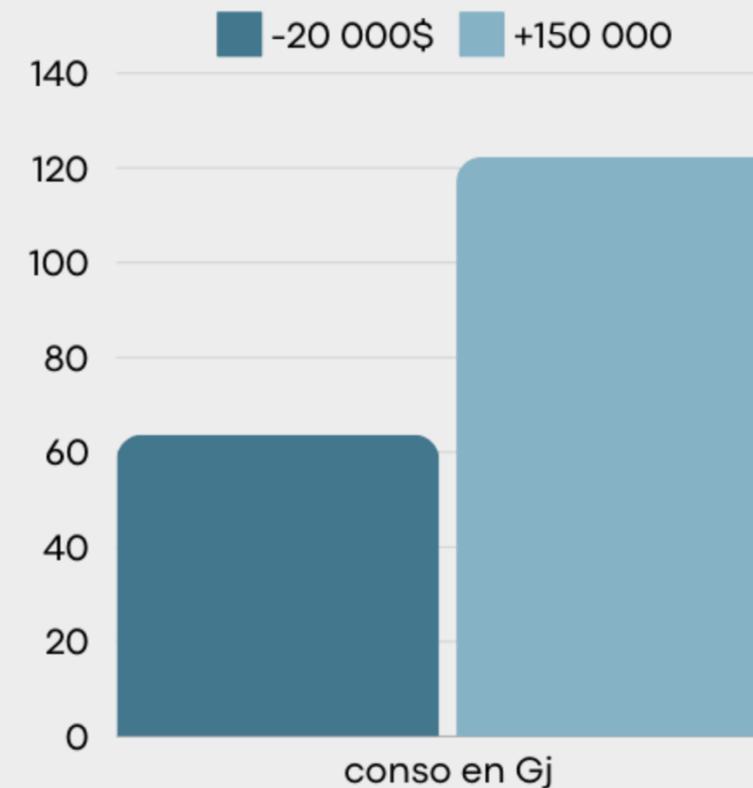
gestion des déchets



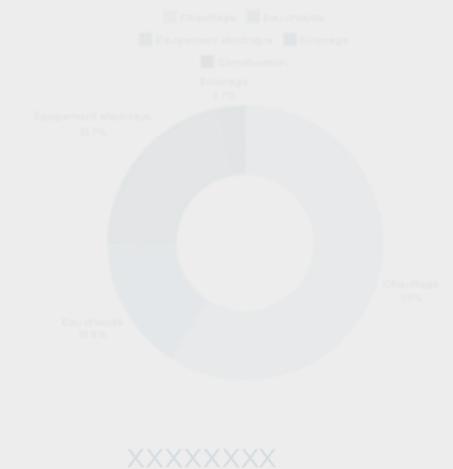
Consommation d'énergie au Québec



Consommation des particuliers



Étude d'un bâtiment résidentiel.



Les ménages avec de plus haut revenus consomment 2 fois plus que les personnes à faibles revenus

Source : Statistique Canada

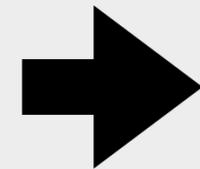
## HABITUDES

Consommation d'énergie

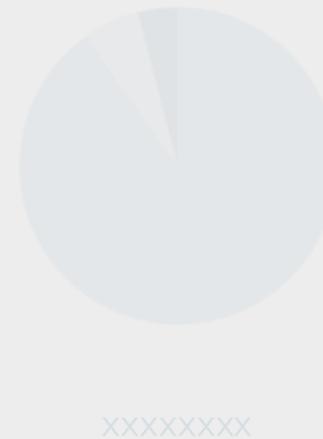
Consommation d'eau

gestion des déchets

34g de Carbone par kWh



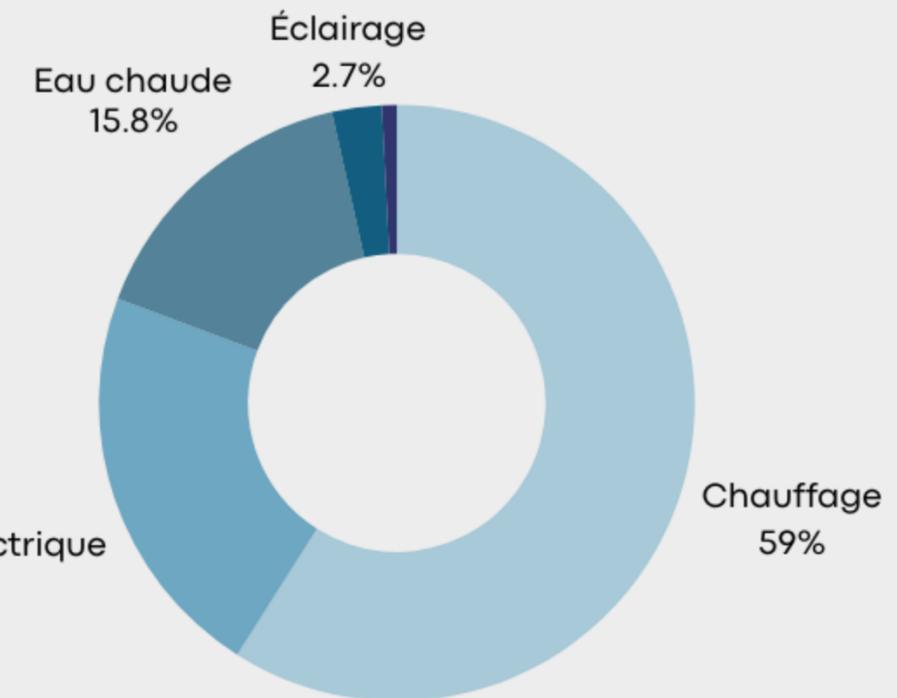
Consommation d'énergie au Québec



Consommation des particuliers



## Étude d'un bâtiment résidentiel



Le chauffage et les équipement sont les principaux consommateurs d'énergie d'un bâtiment résidentiel

Source : Statistique Canada

## HABITUDES

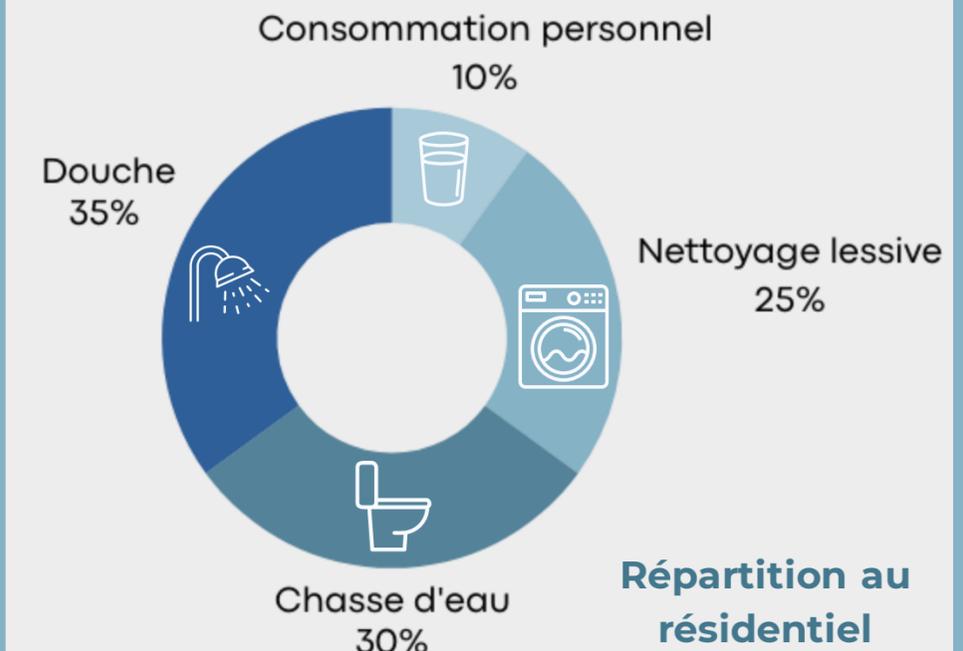
Consommation d'énergie

Consommation d'eau

Gestion des déchets

### Répartition de la consommation d'eau au Canada

Agriculture    Résidentiel    Industrie



Une consommation de **329L** par habitant au **Canada** contre en moyenne **155L** pour un **Européen**.

Source : Statistique Canada



## HABITUDES

Consommation d'énergie

Consommation d'eau

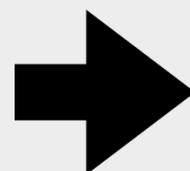
Gestion des déchets

Déchets par personne au Québec

**716 kg/an**

Déchets recyclés au Québec

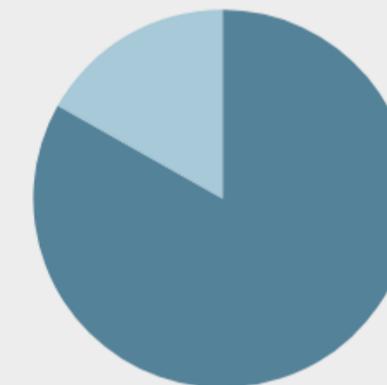
**1 000 058 tonnes/ an**



Déchets par personne en Europe

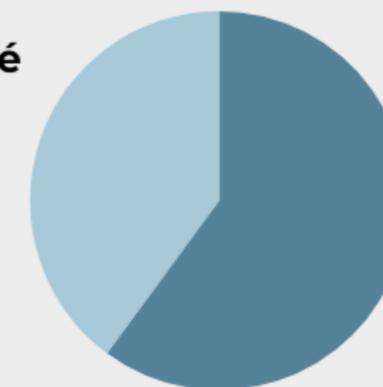
**492 kg/an**

Déchets recyclés  
**16.8%**



Non-recyclés  
**83.2%**

Déchets recyclés  
**39.9%**



Non-recyclés  
**60.1%**

Le taux de recyclage doit être amélioré au Québec dans les prochaines années.

Source : Statistique Canada

## TYPE D'ENJEUX

Environnemental

Social

Gouvernance

## EXEMPLES DE RISQUES

épuisement  
ressources naturelles



jour du dépassement :  
2 août 2023

migrations liées au  
réchauffement climatique



environ 216 millions de  
personnes d'ici 2050

catastrophes  
naturelles



inondations, incendies  
et tempêtes

Source : Radio-Canada, La Banque Mondiale et Enviro Urgence

## TYPE D'ENJEUX

Environnemental

Social

Gouvernance

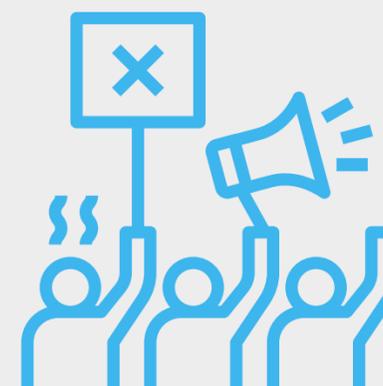
## EXEMPLES DE RISQUES

innabordabilité du logement et itinérance



4.4 millions de logements abordables requis au Canada

conflits avec les communautés locales



blocage du développement

manque de main d'oeuvre



actuellement pénurie de 12 000 employés dans la construction

Source : Bureau du défenseur fédéral du logement, Sherpa Immobilier et Les Affaires

## TYPE D'ENJEUX

Environnemental

Social

Gouvernance

## EXEMPLES DE RISQUES

fraude et scandales nuisibles à l'entreprise



plaintes et litiges avec les parties prenantes



sanctions financières pour non-respect des normes



TYPES D'OPPORTUNITÉS

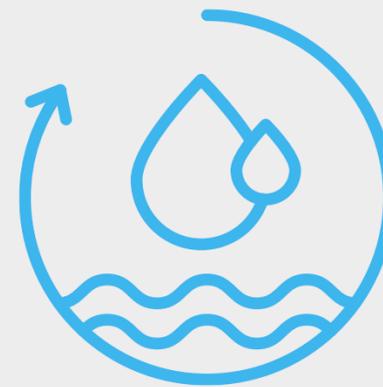
Coût d'opération

Green Premium

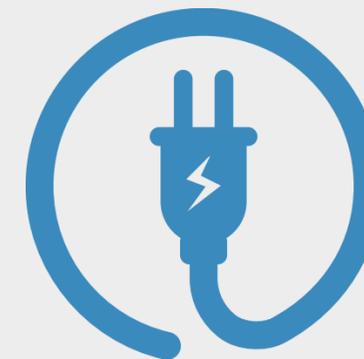
Subvention Verte

EXEMPLES D'OPPORTUNITÉS

Économie de  
consommation d'eau



Économie de  
consommation d'électricité



Amélioration des  
processus



Des économies d'opérations bénéfiques sur le long  
terme

Source : Energir, Centre d'Information sur l'EAU

## TYPES D'OPPORTUNITÉS

Coût d'opération

Green Premium

Subvention Verte

## EXEMPLES D'OPPORTUNITÉS

Meilleure satisfaction  
et réputation



Augmentation du taux  
d'occupation



Premium sur les  
loyers



Un avantage sur le marché grâce au green Premium

Source : Deepki

## TYPES D'OPPORTUNITÉS

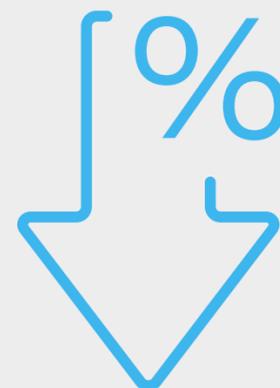
Coût d'opération

Green Premium

Subvention Verte

## EXEMPLES D'OPPORTUNITÉS

Meilleure accessibilité  
à l'APHSelect.

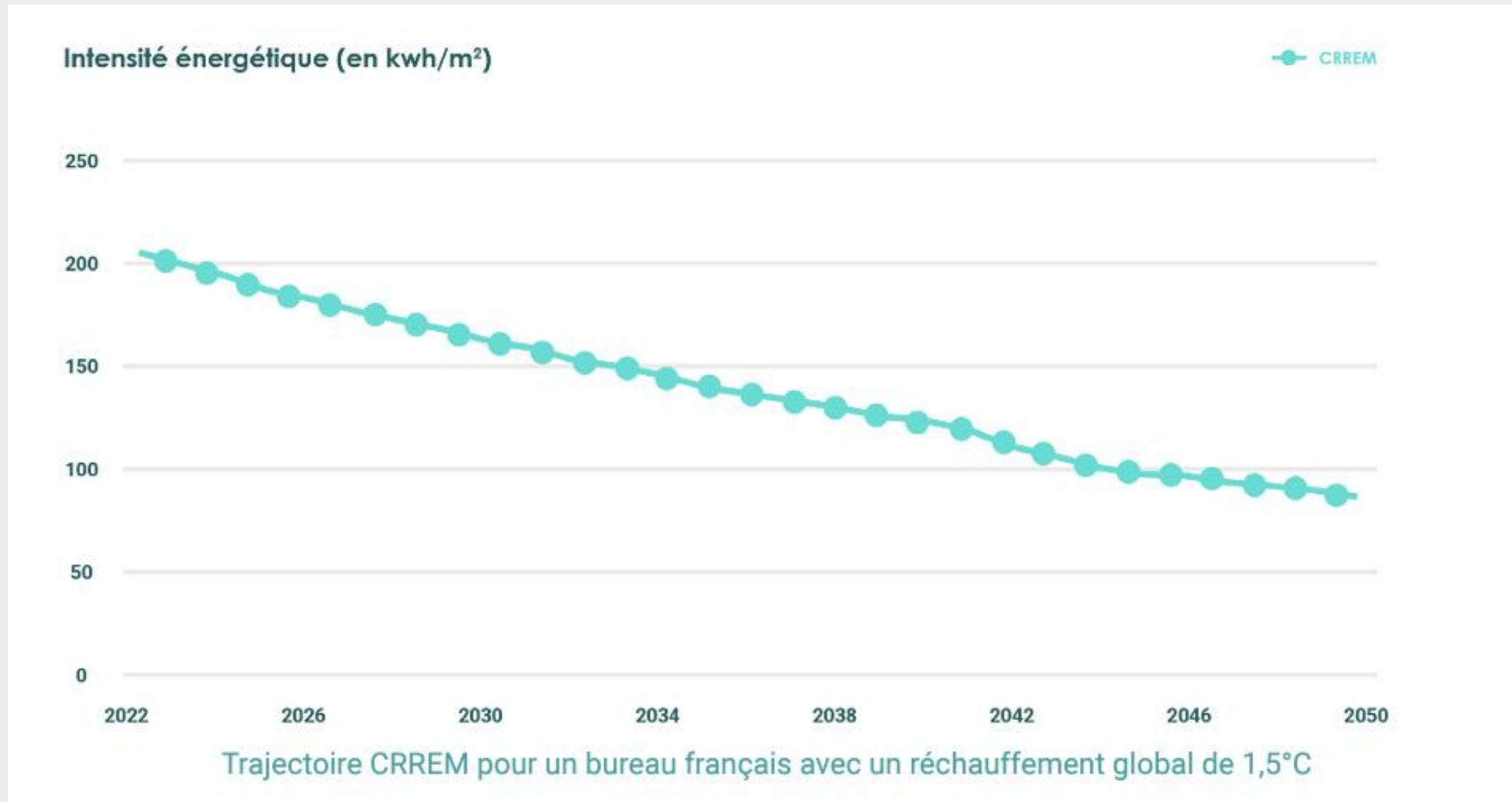


Aides au  
financement



Une aide à la réalisation des projets et une meilleure rentabilité

Source : APH Select



Source : CREEM



400 à 600 ppm : Correspond généralement aux niveaux de CO<sub>2</sub> dans l'air extérieur. Ces valeurs sont considérées comme excellentes pour l'air intérieur, indiquant une bonne ventilation.

600 à 800 ppm : Toujours considérées comme de bonne qualité, ces valeurs indiquent une ventilation adéquate pour des espaces occupés.

800 à 1 000 ppm : Ces niveaux commencent à indiquer que la qualité de l'air pourrait être améliorée. Ils sont encore acceptables, mais il peut être bénéfique d'augmenter la ventilation pour réduire les niveaux de CO<sub>2</sub>.

1 000 à 1 400 ppm : Lorsque les niveaux de CO<sub>2</sub> atteignent cette fourchette, la qualité de l'air est jugée médiocre, et une augmentation significative de la ventilation est recommandée pour améliorer la qualité de l'air. Les occupants peuvent commencer à ressentir de la somnolence ou un manque de concentration.

Plus de 1 400 ppm : Des niveaux de CO<sub>2</sub> supérieurs à 1 400 ppm indiquent une mauvaise qualité de l'air avec une ventilation inadéquate, pouvant entraîner des plaintes des occupants concernant la somnolence, des maux de tête, et une diminution de la productivité. Il est fortement recommandé d'améliorer la ventilation.

Source : Deepki



Si un conseil d'administration est composé de 50 % de femmes et 50 % d'hommes, l'IHH pour la diversité de genre serait calculé comme suit :

$$IHH=(0,5)^2+(0,5)^2=0,25+0,25=0,5$$

Un indice plus proche de 0 indique une plus grande diversité, tandis qu'un indice plus proche de 1 indique une moindre diversité. Ainsi, un conseil d'administration avec une répartition égale entre différents groupes (par exemple, genre, ethnicité) aurait un indice IHH reflétant une diversité relativement élevée.

Source : Deepki





| FONCTIONNEMENT DU SYSTÈME DE POINTS D'APH SELECT          |   |   |                        |                   |                   |  |   |
|---|---|---|------------------------|-------------------|-------------------|--|---|
| ABORDABILITÉ  |   |   | EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE |                   |                   | ACCESSIBILITÉ  |   |
| 50 pts  | 70 pts  | 100 pts   | 30 pts                 | 50 pts            | 100 pts           | 20 pts   | 30 pts  |
| 40 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires | 60 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires | 80 % des logements à 30 % du revenu médian des locataires | Réduction de 15 %      | Réduction de 25 % | Réduction de 40 % | Au moins 15 % des logements sont de conception universelle | Tous les logements sont de conception universelle |

Source : SCHL, APH Select



| TOTAL DES POINTS      | RPV         | AMORTISSEMENT  | RCD            |
|-----------------------|-------------|----------------|----------------|
| PROPRIÉTÉS EXISTANTES |             |                |                |
| 50 et plus            | Jusqu'à 85% | Jusqu'à 40 ans | Minimum de 1,1 |
| 70 et plus            | Jusqu'à 95% | Jusqu'à 45 ans |                |
| 100                   | Jusqu'à 95% | Jusqu'à 50 ans |                |

Source : SCHL, APH Select



## 1 | Définir la vision de l'entreprise et la stratégie à adopter

- a. Comprendre toutes les dimensions ESG
- b. Comprendre l'état de la situation actuelle
- c. Définir l'échelle, les objectifs et l'horizon
- d. Projeter la performance des actifs
- e. Etablir un budget

## 2 | Collecter des données pertinentes et fiables

- a. Inventaire des sources de données existantes
- b. Aligner avec les parties prenantes
- c. Obtenir les données pertinentes
- d. Collecter des datas automatiquement et manuellement

## 3 | Analyser les données afin d'en extraire des informations pertinentes

- a. Collecter toutes les données
- b. Vérifier la qualité des données
- c. Définir les KPIs
- d. Comparer la performance des actifs

## 4 | Mettre en place des actions

- a. Définir le plan d'action et les quick wins
- b. Évaluer l'investissement financier
- c. Évaluer les impacts théoriques
- d. Lancer les actions prioritaires

## 5 | Suivre les résultats

- a. Continuer la collecte des données
- b. Mettre à jour le statut des tâches et des actions
- c. Communiquer les progrès à l'interne et à l'externe

Source : Deepki





### SFDR

La SFDR définit les **investissements durables**. Elle exige des acteurs des marchés financiers (FMP) qu'ils **publient des informations spécifiques** sur leurs approches en matière **d'intégration des risques de durabilité** et de prise en compte des impacts négatifs sur la durabilité (que leurs produits présentent ou non des caractéristiques durables).

### CSRD

En 2022, la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) a remplacé la NFRD. La CSRD étendra son champ d'application aux **petites entreprises, introduira des informations plus strictes** et plus **détaillées à divulguer**, exigera que les informations soient auditées et demandera aux entreprises de fournir le rapport dans un format numérique spécifique lisible par machine.

Source : Deepki





### Taxonomie

La taxonomie de l'UE établit un cadre pour faciliter l'investissement durable. Elle définit **des critères spécifiques que les activités économiques doivent remplir pour être classées comme durables** du point de vue de l'environnement dans le cadre de l'un des six objectifs environnementaux désignés.

### GRESB

L'évaluation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est une évaluation des performances ESG et des meilleures pratiques en matière de développement durable pour **les fonds, les entreprises et les biens immobiliers et d'infrastructure dans le monde entier.**

Source : Deepki



### CRREM

Le CRREM est un outil qui permet d'évaluer et de comparer les émissions de carbone et les risques financiers des biens immobiliers.

### TCFD

The Task Force on Climate-Related Financial Disclosures a élaboré un cadre volontaire d'informations financières liées au climat pour permettre aux investisseurs, aux prêteurs et aux assureurs de comprendre les risques importants.

Source : Deepki



### EPRA

L'Association européenne de l'immobilier public (EPRA) a élaboré des recommandations en matière d'information sur le développement durable pour guider les sociétés immobilières cotées en bourse.

### GRI

Les normes de la GRI sont un ensemble de lignes directrices qui fournissent un cadre pour les rapports sur le développement durable. Ces normes couvrent un large éventail de sujets économiques, environnementaux et sociaux et sont utilisées par des organisations du monde entier pour rendre compte de leurs performances et de leurs impacts en matière de développement durable.

Source : Deepki



### IFRS/ISSB

[IFRS](#) S1 établit un ensemble d'exigences en matière de divulgation conçu pour permettre aux entreprises de communiquer aux investisseurs les risques et opportunités liés à la durabilité auxquels elles sont confrontées à court, moyen et long terme. IFRS S2 énonce des divulgations spécifiques **liées au climat et est conçu** pour être utilisé conjointement avec IFRS S1.

Les deux intègrent pleinement les recommandations de la TCFD - Task Force on Climate-related Financial Disclosures.

### EPBD

La EPBD est le principal instrument juridique de l'Union européenne visant à améliorer la **performance énergétique des bâtiments**. Il prévoit une approche globale et intégrée visant à améliorer l'utilisation efficace de l'énergie dans les bâtiments neufs et existants, résidentiels et commerciaux. Les dispositions de l'EPBD couvrent les besoins énergétiques pour l'isolation thermique, le chauffage des locaux et de l'eau chaude, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage.

Source : Deepki

## Climate Investment Taxonomy Regulation

---

L'objectif des critères de la taxonomie des investissements climatiques est de fournir aux acteurs du marché financier une plus grande clarté sur ce qui constitue un investissement climatique.

Ces réglementations ont été conçues pour définir les critères des investissements et d'autres activités économiques contribuant à l'ambition du Canada d'atteindre des émissions nettes nulles d'ici 2050. Le règlement a été introduit par le Conseil d'action canadien sur la finance durable (CACFD) en mars 2023.

Dans sa forme actuelle, la participation à la taxonomie et l'engagement envers celle-ci ne sont pas obligatoires

Source : Gouvernement du Canada



## Canadian Sustainability Standards Board (CSSB)

---

Le Canadian Sustainability Standards Board (CSSB) se prépare à une consultation publique visant à faire **progresser l'adoption de normes de divulgation** en matière de développement durable au Canada.

En mars prochain, le public pourra faire part de ses commentaires sur trois documents clés qui façonneront les premières normes canadiennes en matière de développement durable :

- des projets de normes canadiennes (CSDS 1 et CSDS 2) proposées sur les exigences générales en matière de divulgation d'informations financières liées à la durabilité et sur les informations liées au climat
- un document expliquant comment le CSSB propose d'apporter des changements, si nécessaire, aux normes IFRS de divulgation de l'information sur le développement durable en vue de leur utilisation au Canada.

Source : Responsible investor



## Réglementation sur le chauffage à Montréal

---

Montréal a adopté un règlement qui interdit les appareils de chauffage qui émettent des GES (Mazout, gaz naturel, propane et biodiesel) tels que ceux fonctionnant avec un combustible comme le mazout ou le gaz dans les nouvelles constructions des secteurs résidentiels, commerciaux et institutionnels. En effet, 35% de l'émission du GES du logement résidentiel est dû au chauffage polluant.

Cette réglementation entrera en vigueur le 1er octobre 2024 pour les petits bâtiments (Jusqu'à 3 étages et 600 m<sup>2</sup> par étage) et le 1er avril 2025 pour les autres.

Dans les grands bâtiments, les appareils émettant des GES seront néanmoins autorisés si les émissions proviennent uniquement de gaz de source renouvelable.

Source : Ville de Montréal



## Projet de loi 41

---

Le Québec s'est engagé à réduire de 37,5 % ses émissions de GES par rapport aux niveaux de 1990, d'ici 2030. Il vise également l'atteinte de la carboneutralité d'ici 2050.

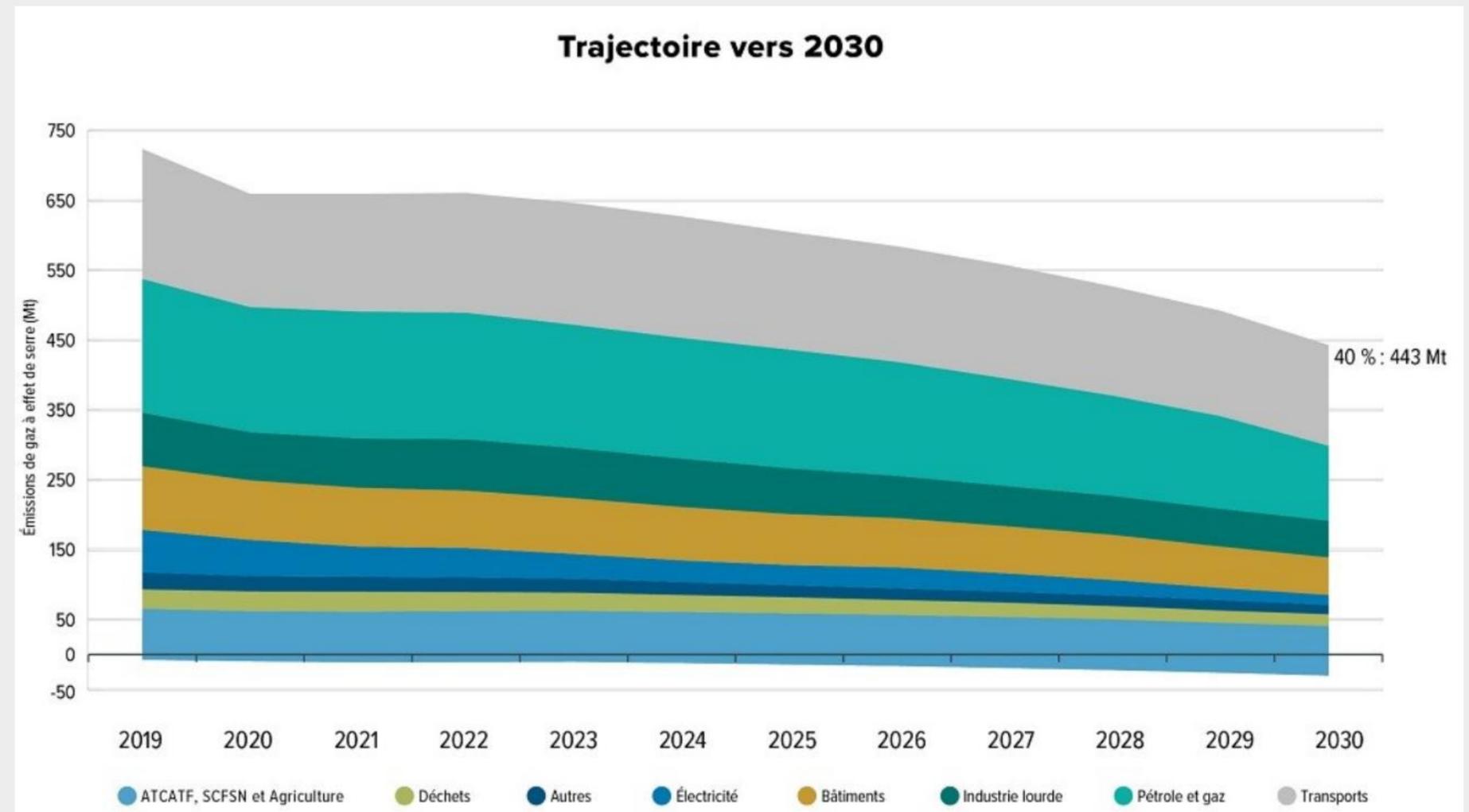
Cibles à atteindre dans le secteur des bâtiments :

- Réduction de 50 % des émissions de GES liées au chauffage des bâtiments en 2030 par rapport à 1990;
- Réduction de 60 % des émissions de GES liées au chauffage dans le parc immobilier gouvernemental en 2030 par rapport à 1990;
- Zéro émission de GES liée au chauffage dans le parc immobilier institutionnel en 2040;
- Réduction de 15 % de la consommation unitaire d'énergie du parc immobilier institutionnel d'ici 2030 par rapport à 2012-2013.

Source : Gouvernement du Québec



- Préconisé par le fédéral : tarification directe pour la pollution par le carbone encourageant les entreprises à passer à zéro émission nette
- Chaque province peut décider d'adopter volontairement le système de tarification fédéral mais doit respecter les normes nationales minimales
- Au Québec : taxation carbone indirecte
  - système de plafonnement et d'échange de droits d'émission de gaz à effet de serre (SPEDE)



Source : Gouvernement du Canada, Ministère de l'Environnement du Québec

Les Accords de Paris est un traité sur les changements climatiques adopté par **196 parties en 2015**.

C'est le premier accord contraignant **unissant toutes les nations** contre le changement climatique.

Il vise à maintenir l'augmentation de la **température globale bien en dessous de 2°C, avec un objectif de 1,5°C**.

Le réchauffement au-delà de 1,5°C pourrait entraîner des conséquences graves comme **des sécheresses et des vagues de chaleur**.

Pour atteindre cet objectif, les émissions de gaz à effet de serre doivent diminuer de **43%** d'ici 2030.

Source : United Nation Climate Change

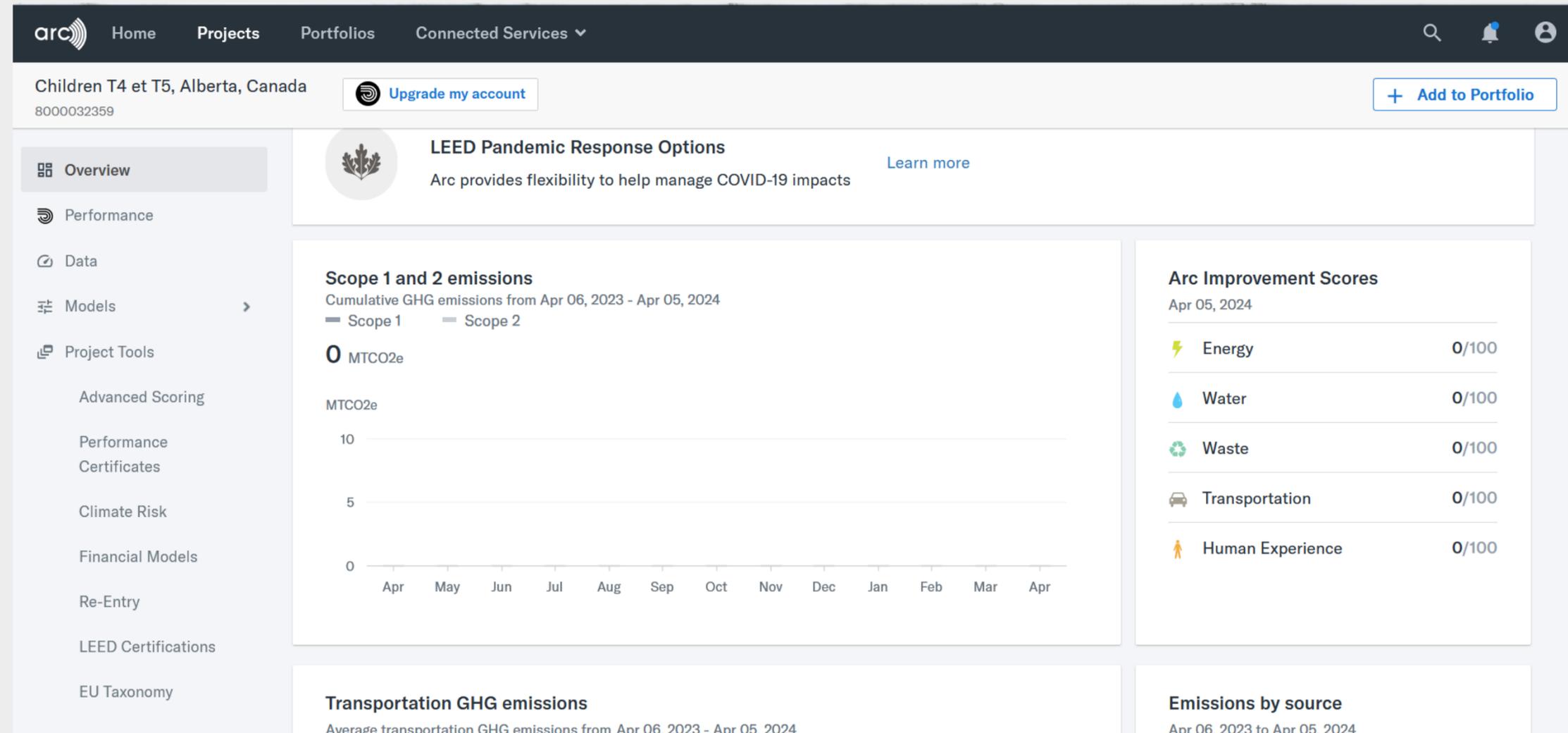


# ANNEXES

## 2. STRATEGIE DE TRANSITION



- Créer un nouveau projet ou revendiquer un projet LEED existant.
- Ajoutez des données, y compris la connexion à Energy Star Portfolio Manager ou à un partenaire d'Arc Integration.
- Générer des scores d'Arc et voir les tendances dans le temps.
- Voir les principales mesures de performance, telles que l'énergie des sites et les émissions de gaz à effet de serre.
- Recevoir des mises à jour périodiques



Source : App Arc Online



- Utilisé par plus de 150 000 entreprises
- Outils pour aider à mesurer, manager et améliorer la performance de l'impact positif sur l'environnement, la communauté, les clients, les fournisseurs, les employés et les actionnaires
- Première étape vers le certification B corp : score de 80
- 5 catégories de questions : gouvernance, travailleurs, communauté, environnement et clients
- Permet de comparer sa performance avec celle des autres
- Permet d'évaluer les opportunités d'amélioration et les meilleures pratiques à mettre en place
- Outils offerts: rapports d'amélioration personnalisés, guide des meilleures pratiques, études de cas

Source : Bcorporation





# ANNEXES

## 3. PLAN DE TRANSITION



# SBTi

L'Initiative basée sur la Science des Objectifs de Réduction des Émissions de Gaz à Effet de Serre (SBTi) est une **norme reconnue internationalement**, largement utilisée en Europe et à Paris, en réponse aux Accords de Paris sur le réchauffement climatique.

Elle  **vise à aider les entreprises à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre conformément à l'objectif de limiter l'augmentation de la température mondiale à moins de 2 degrés Celsius.**

La SBTi détermine les **réductions nécessaires**, la **vitesse à laquelle elles doivent être effectuées** et promeut les **meilleures pratiques de réduction**. Elle offre également son expertise aux entreprises pour **élaborer et vérifier leurs plans de réduction** des émissions de gaz à effet de serre.

Source : Science Based Targets



# TCFD |

---

La Task force on Climate-related Financial Disclosure est un groupe de travail créé par le Conseil de stabilité financière (CSF) composé d'experts de la finance, grandes banques, compagnies d'assurance, gestionnaires d'actifs, fonds de pension, grandes sociétés non financières, cabinets d'expertise comptable et de conseil et des organismes de crédit et agences de notation.

L'une des fonctions essentielles des marchés financiers est d'évaluer le risque afin de soutenir des décisions éclairées et efficaces en matière d'allocation du capital.

Pour remplir cette fonction, les marchés financiers ont besoin d'informations précises et opportunes de la part des entreprises. Sans les bonnes informations, les investisseurs et autres peuvent évaluer ou évaluer incorrectement les actifs, entraînant une mauvaise allocation du capital.

Source : Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

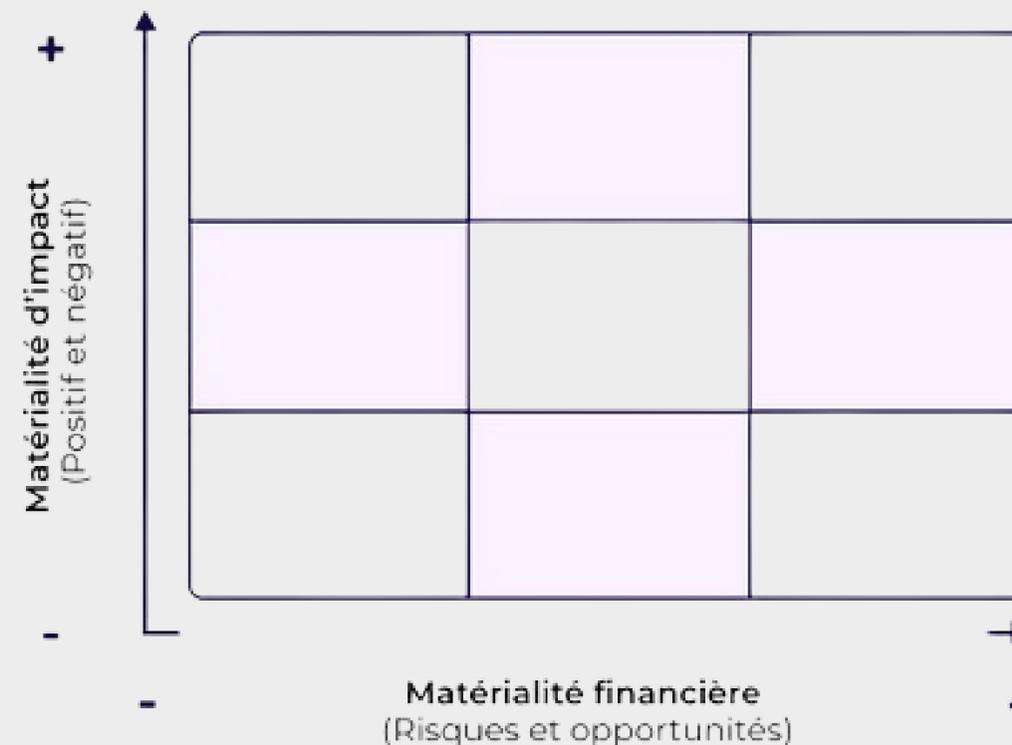


- rendre compte à la fois de l'impact de la société et de l'environnement sur la performance financière de leur entreprise et de l'impact de leurs activités sur la société et l'environnement
- utilisé avec les normes CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)
- L'ISSB repose uniquement sur l'analyse de matérialité simple = moins complexe

Impact de l'entreprise sur l'environnement (inside-out)



Entreprise      Changement climatique



Impact de l'environnement sur l'entreprise (outside-in)



Entreprise      Changement climatique

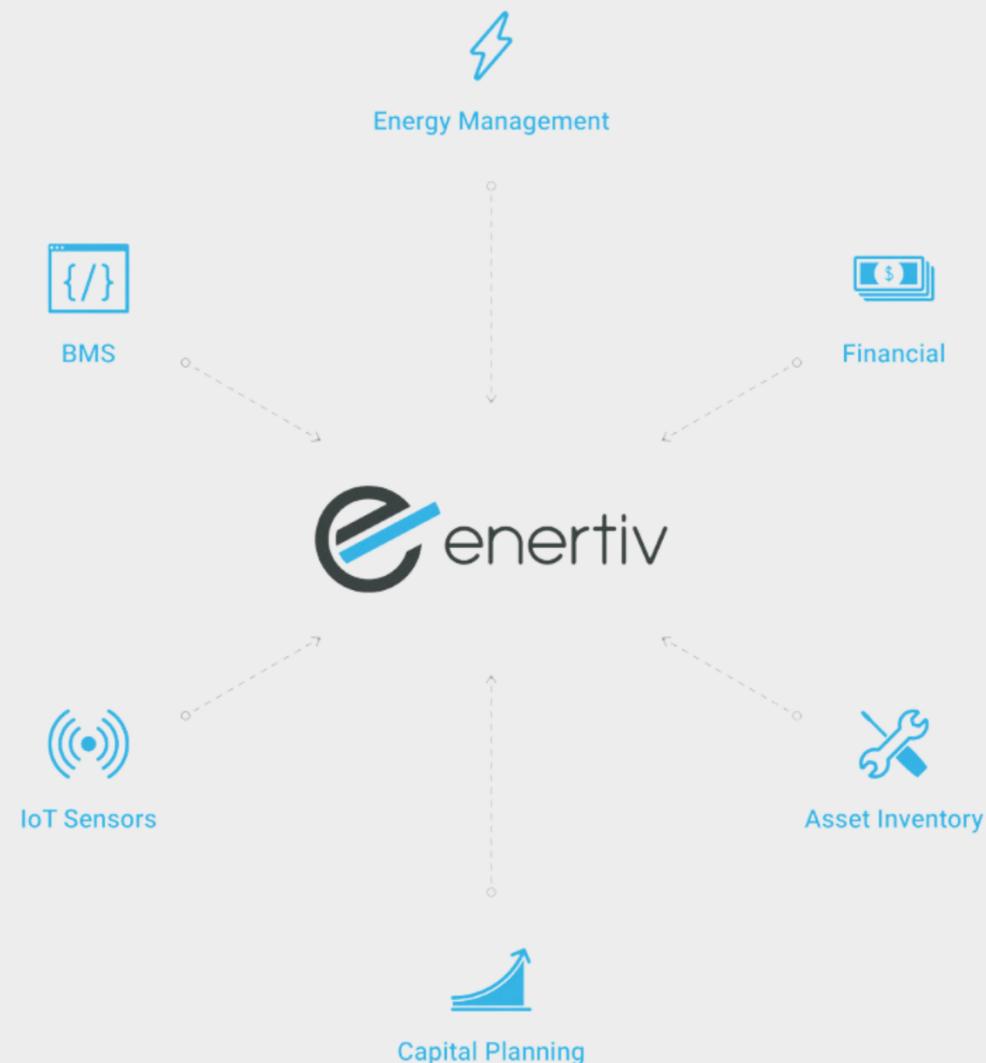
Source : Sami eco



- Entreprise française qui accompagne les acteurs en immobilier dans la collecte et l'analyse de données ainsi que dans la mise en œuvre de leurs stratégies ESG.
- Propose une plateforme d'analyse de données permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des parcs immobiliers multi-sites. Deepki unifie les données provenant de différentes sources et permet d'avoir une meilleure connaissance de votre patrimoine pour mettre en œuvre des solutions adaptées.
- Active dans plus de 50 pays, Deepki bénéficie de la confiance d'entreprises et d'institutions européennes de premier plan telles que Generali, JLL et est gère les actifs immobiliers du gouvernement français, d'une valeur de 1,2 milliard d'euros

Source : Deepki





De nombreux processus dans l'immobilier commercial sont encore effectués manuellement sur des tableaux.

Enertiv centralise ces fonctions dans une plateforme unique pour augmenter l'intégration et réduire les dépenses technologiques.

Source : Enertiv



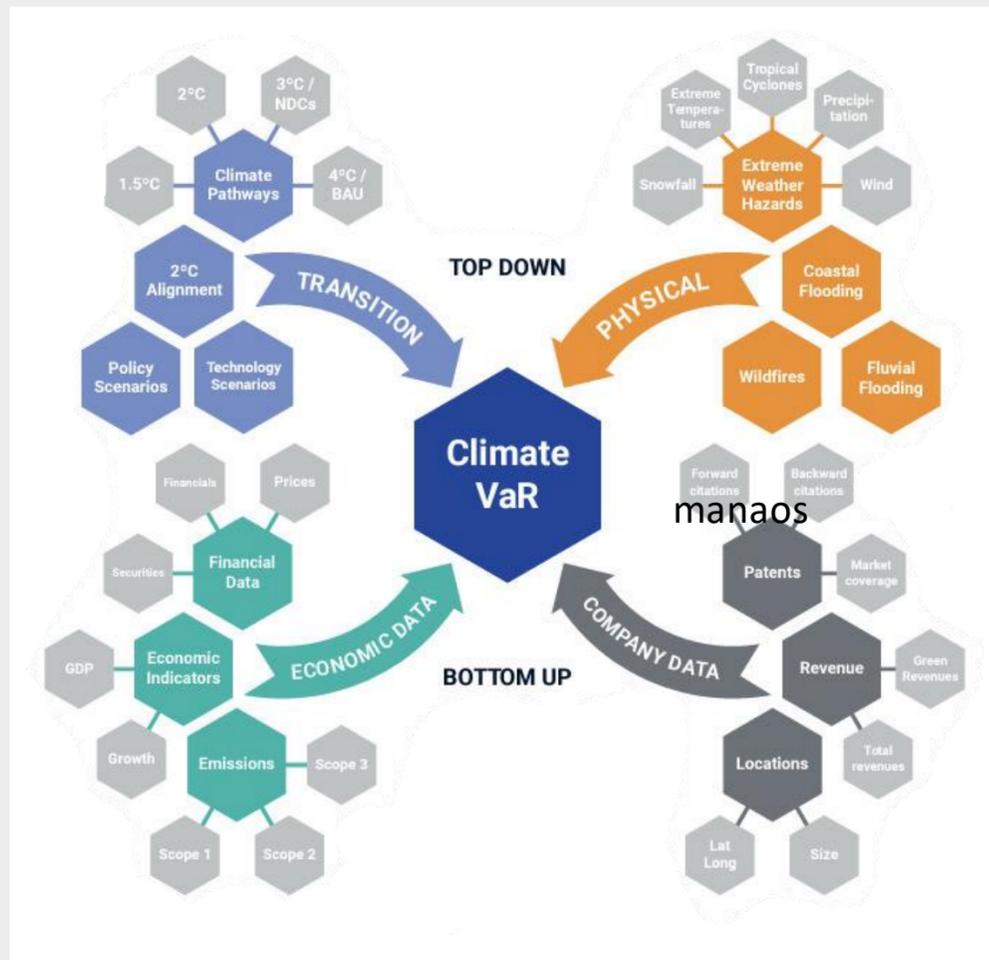


Beeldi™

- Beeldi est une solution innovante qui propose une application mobile et une plateforme web pour la gestion technique des bâtiments, permettant la collecte et la centralisation des données terrain pour faciliter la prise de décisions éclairées. Beeldi permet de simplifier les audits et la gestion immobilière.
- Beeldi offre une approche novatrice pour la gestion technique des bâtiments en combinant intelligence métier et IA pour simplifier la collecte et l'exploitation des données terrain. Cette approche promet d'améliorer l'efficacité opérationnelle et la prise de décisions pour les professionnels du secteur immobilier.

Source : Beeldi





La Climate Value-at-Risk (VaR climatique) est conçue pour fournir une évaluation prospective et basée sur le rendement pour mesurer les risques et les opportunités liés au climat dans un portefeuille d'investissement.

Le modèle entièrement quantitatif offre une vision approfondie de la manière dont le changement climatique pourrait affecter les valorisations des entreprises.

La VaR climatique aide les investisseurs à mieux évaluer les coûts et/ou les bénéfices futurs potentiels liés à l'exposition de leur portefeuille à des risques climatiques futurs.

Le modèle analyse la volatilité d'un portefeuille et estime dans quelle mesure la valeur d'un portefeuille pourrait baisser sur une période spécifique à un niveau de confiance donné. Par exemple, si la VaR sur un mois à 95% est de 1 million de dollars, cela signifie qu'il y a 95% de confiance que sur le mois à venir, le portefeuille ne perdra pas plus d'1 million de dollars.

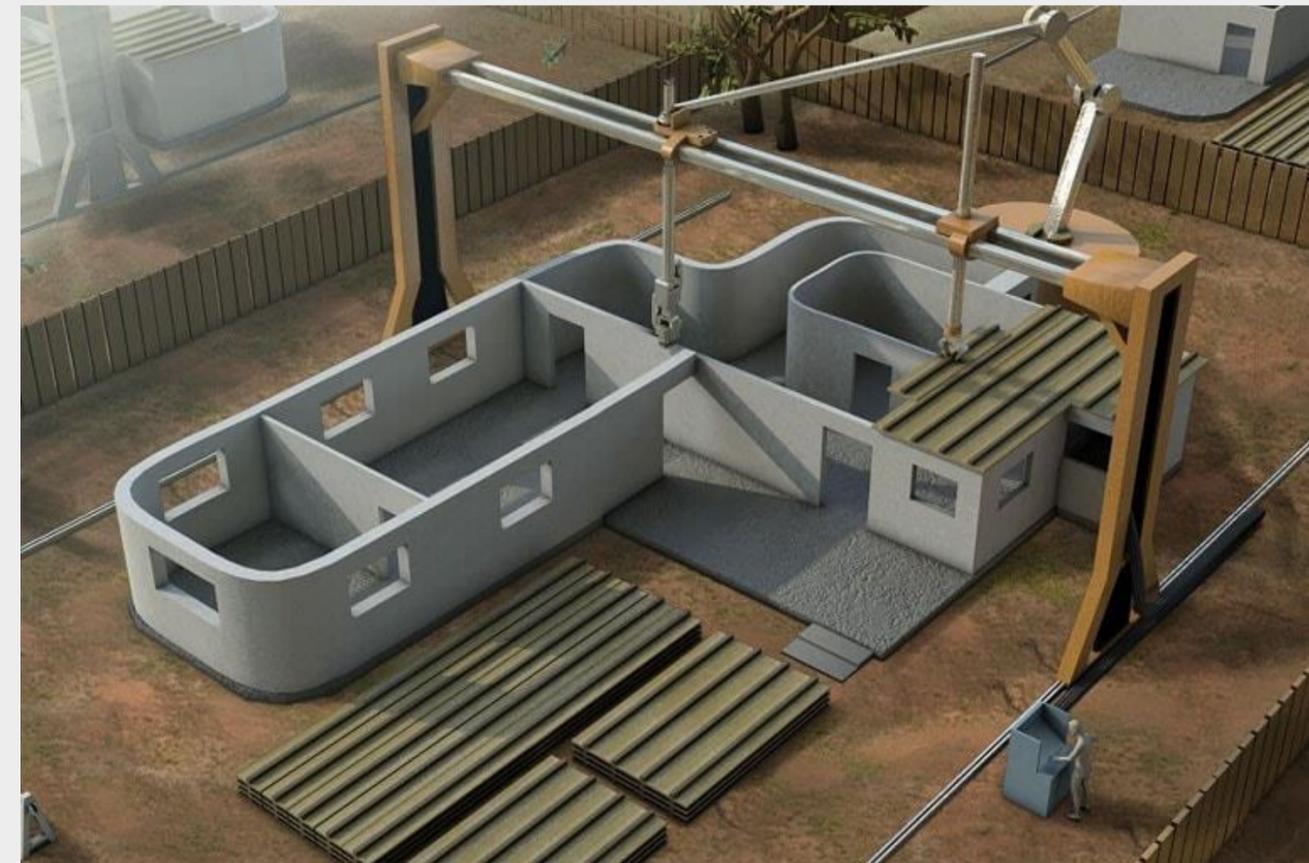
Source : Manaos





## CONTOUR CRAFTING CORPORATION

- Utilisation de l'**impression 3D de béton** pour la construction de bâtiments.
- Permet de construire des bâtiments **rapidement** et **à moindre coût** par rapport aux méthodes de construction traditionnelles.
- Utilise des **matériaux de construction durables** et réduit **les déchets de construction**.



Source : Contourcrafting corporation



### RCM MODULAIRE

- Expertise dans la conception et la fabrication de **modules modulaires** pour diverses applications de construction.
- Approche axée sur la **durabilité, l'efficacité énergétique** et la **réduction des déchets de construction**.
- Offre des solutions **personnalisées** pour répondre aux besoins spécifiques des clients dans le domaine de la construction modulaire.

### BRIQUE RECYC

- Fabrication de **briques** à partir de **matériaux recyclés**.
- Engagement envers la durabilité environnementale en offrant une **alternative écologique** aux briques traditionnelles, tout en maintenant des normes élevées de qualité et de résistance.

Source : RCM Modulaire et Brique Recyc



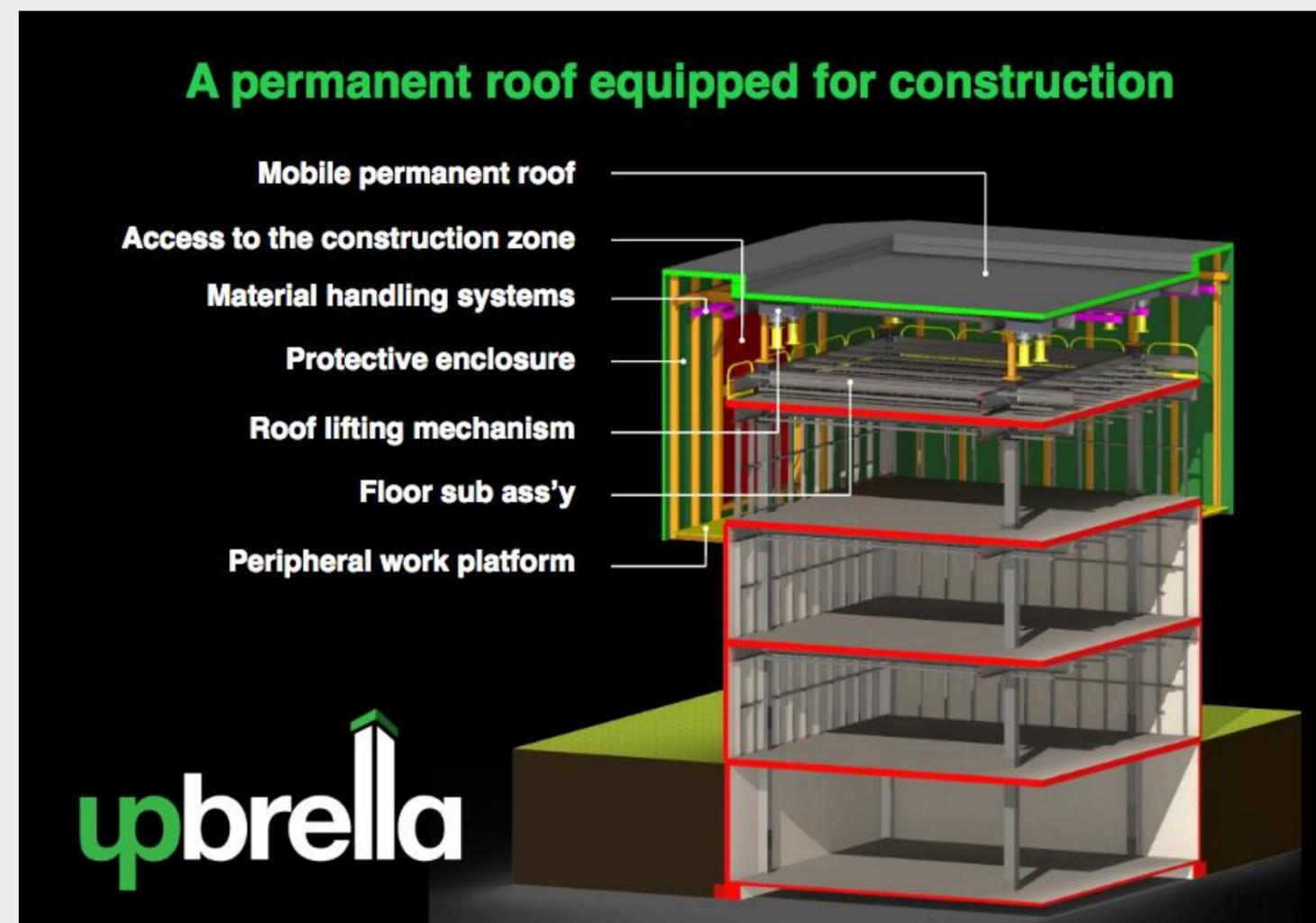
## UPBRELLA

### Réduction :

- Des frais généraux jusqu'à 2% sur le **coût de construction**.
- Des **coûts d'occupation** publique jusqu'à 50%.
- Du **surtemps** de 20% dû aux intempéries grâce à la construction à l'abri.

**Possibilité de phaser les projets** verticalement ou horizontalement pour réduire les coûts de financement.

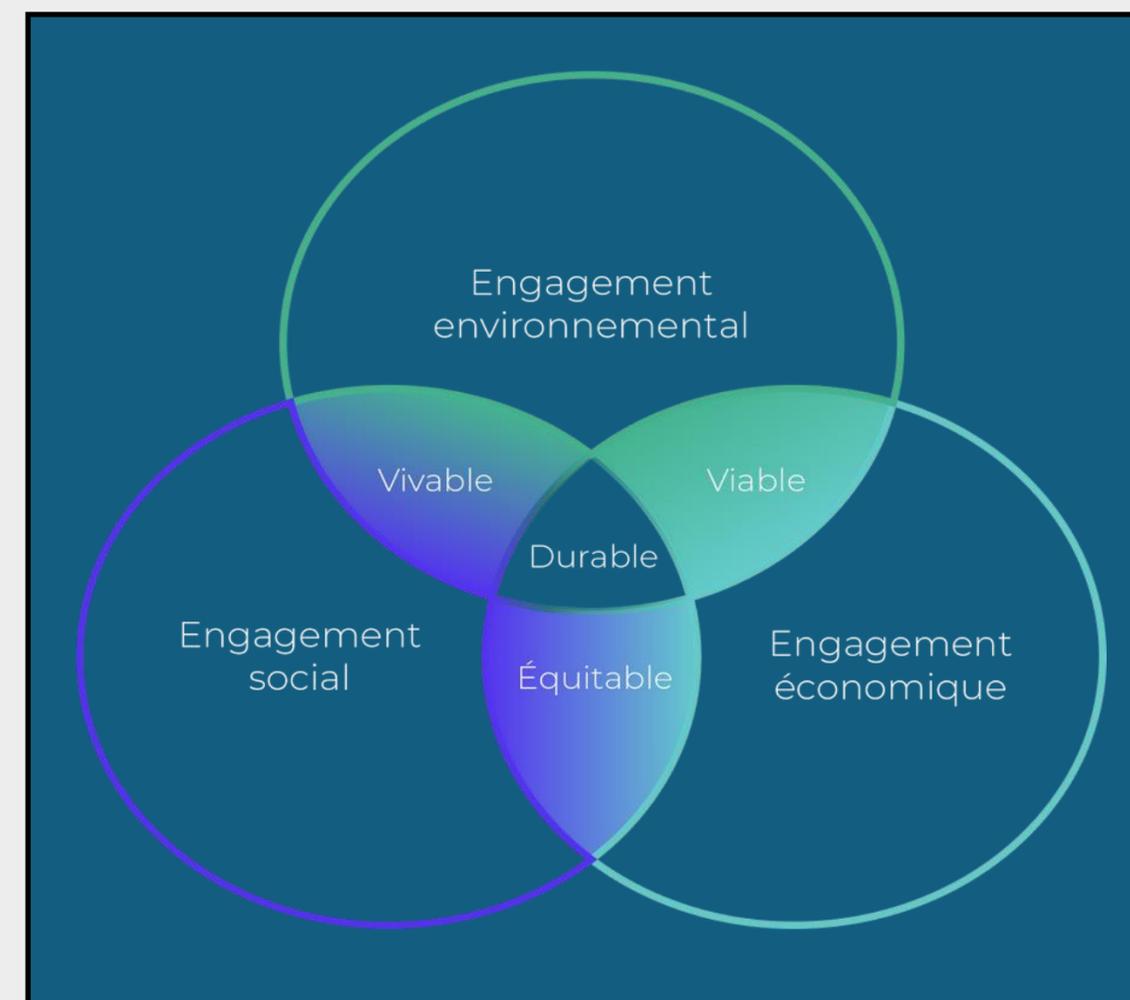
Source : Upbrella





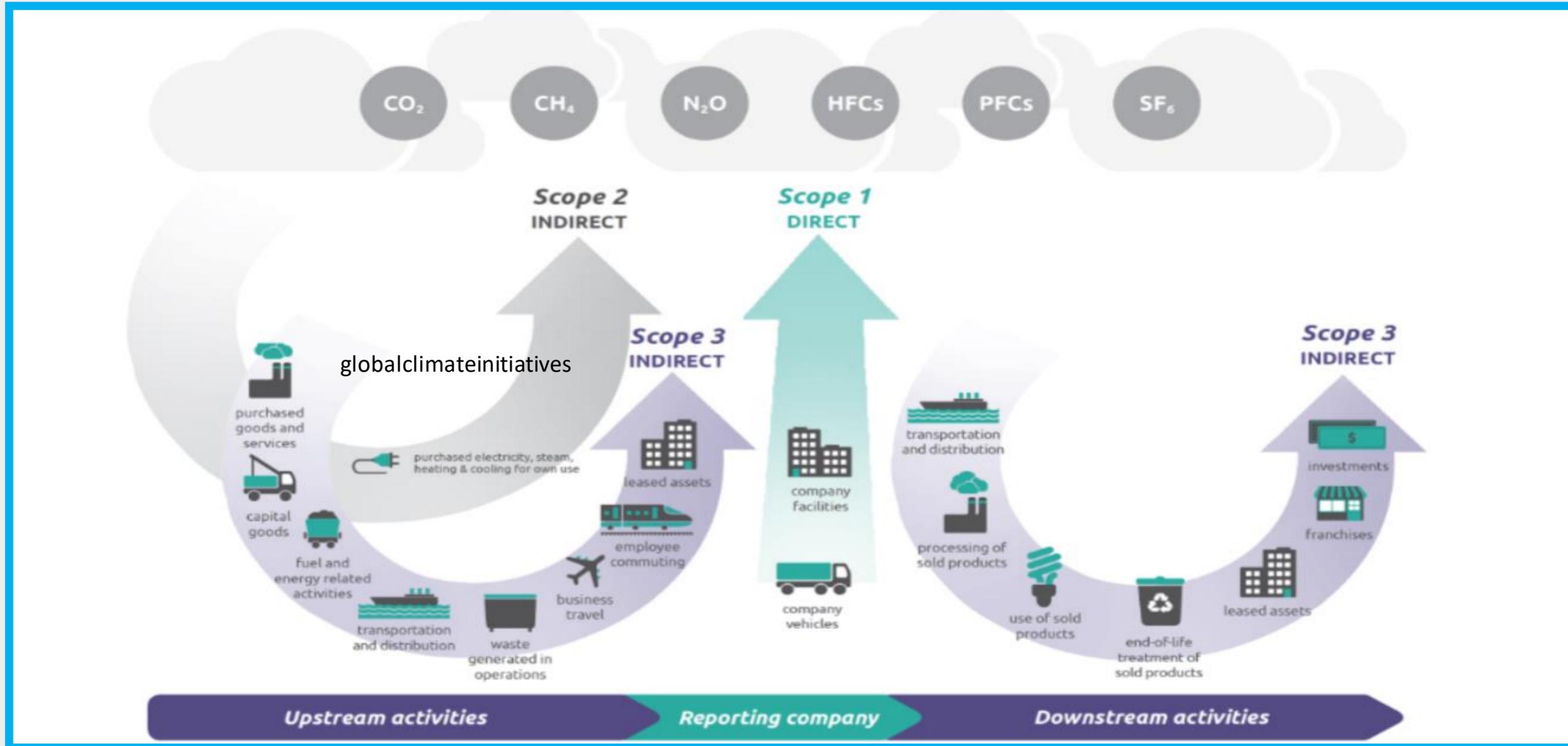
### HUMACO

- Fabrication de **matériaux de construction durables à partir de déchets**, notamment de plastique recyclé.
- Transformant des déchets plastiques en matériaux de construction solides et durables.
- Contribue à **réduire la quantité de déchets plastiques** dans l'environnement.



Source : Groupe Humaco





Source : Global Climate Initiative



|                 | OBJECTIF   | ACTIONS   | OUTILS DE SUIVI  |
|-----------------|--|---|--|
| <b>CT 3 ans</b> | <p>GES: -25% Déchets : 60% recyclés Eau : réduction de 10%</p> <p>Investissements dans la préservation écologique: augmentation de 10% par rapport à 2024 25% des locataires adoptent des habitudes durables</p> | <p>Consultation avec une entreprise spécialisée en transition énergétique (ex: Enertiv, Beeldi, Deepki) collecte des données manquantes (ex: consommation eau, carbone incorporé...) mise en place des recommandations environnementales pour tous les nouveaux bâtiments Ateliers, des séminaires et campagnes de sensibilisation pour éduquer les résidents sur les pratiques durables, Récolter les données de carbone incorporé Automatisation totale de la collecte de données</p>   | <p>Rapports d'energy star Checklist des données manquantes à collecter Dashboard de la plateforme utilisée Évaluation de l'impact environnemental des projets soutenus par les investissements</p>   |
| <b>MT 2040</b>  | <p>GES: -65% Déchets : 85% recyclés Eau : réduction de 25%</p> <p>Investissements dans la préservation écologique: augmentation de 15% par rapport à 2027 50% des locataires adoptent des habitudes durables</p> | <p>Réalisation des rénovations requises sur chaque bâtiment avec des fournisseurs durables: Passer à des sources d'énergie renouvelable pour l'électricité et le chauffage Mettre en place des programmes de tri des déchets au sein de l'entreprise. Installer des dispositifs d'économie d'eau dans les installations sanitaires. Pratiques d'irrigation plus efficaces pour les espaces verts. Réduire l'utilisation de matériaux non recyclables dans les processus de production. Système d'incitations pour encourager les comportements durables, réductions sur les charges pour les résidents qui consomment moins d'eau et d'électricité,</p>   | <p>Logiciel pour suivre et analyser les progrès Nombre de recommandations mises en places Rapports réguliers sur les progrès réalisés Évaluation de l'impact environnemental des projets soutenus par les investissements Nombre de certifications</p> |
| <b>LT 2050</b>  | <p>GES: -75% Déchets : 95% recyclés Eau : réduction de 50%</p> <p>Investissements dans la préservation écologique: augmentation de 15% par rapport à 2040</p>  | <p>Mettre en place des critères de sélection pour les locataires commerciaux basés sur des certifications (ex: Bcorp) Participation à des initiatives externes telles que les programmes de compensation carbone Investissement dans des technologies de pointe de tri et de traitement des déchets pour améliorer l'efficacité du processus de recyclage et réduire la quantité de déchets envoyés en décharge. Mise en œuvre de technologies d'économie d'eau avancées telles que la réutilisation des eaux grises, la collecte des eaux de pluie et l'installation de systèmes d'irrigation intelligents. Collaboration avec des organisations non-gouvernementales (ONG) et des gouvernements locaux pour mettre en œuvre des programmes de conservation à grande échelle</p> | <p>Logiciel pour suivre et analyser les progrès Nombre de recommandations mises en places Rapports réguliers sur les progrès réalisés Évaluation de l'impact environnemental des projets soutenus par les investissements Nombre de certifications</p> |



|                 | OBJECTIFS  | ACTIONS   | OUTILS DE SUIVI  |
|-----------------|--|---|--|
| <b>CT 3 ans</b> | 50% Diminution du taux de plaintes<br>amélioration 25% qualité de l'air des<br>édifice Élargir les critères d'accès au<br>programmes d'accès à la propriété<br>Augmentation des dons à vocation<br>sociale de 10% par rapport à 2024<br>Obtenir la certification WELL /FitWell<br>pour 65% des bâtiments Impliqué la<br>communauté des bâtiments | Élaborer un plan de participation de la<br>communauté et organiser au moins une<br>consultation publique par année<br>Dépistage du problème et entretien<br>régulier des systèmes de CVC Organiser<br>des ateliers, des séminaires et des<br>campagnes de sensibilisation pour<br>éduquer les résidents sur les pratiques<br>durables, Suivre l'utilisation des dons<br>Proposer des programmes d'accès au<br>logements plus inclusifs Implémenter<br>des activités dans les zones communes | Nombre de plaintes reçues Respect de la<br>norme ASHRAE 62.1-2016 Sondage des<br>résidents Rencontre et rapport des<br>firmes concerné par le dons Datas sur<br>les personnes profitant des programmes<br>d'accès au logement Évaluation de<br>l'impact social des projets soutenus par<br>les investissements Taux de<br>participations au activité |
| <b>MT 2040</b>  | 100% accessibilité aux personnes à<br>mobilité réduite 50% des<br>habitants/résidents adoptent des<br>habitudes de vie dans des plus petits<br>espaces Augmentation des dons à<br>vocation sociale de 15% par rapport à<br>2027  | Entrées publiques accessibles aux<br>fauteuils roulants. Alertes d'urgence<br>visuelles et sonores. Aménagements<br>inclusifs tels que des éviers accessibles,<br>des poignées utilisables par les<br>personnes à mobilité réduite Mener des<br>programmes de sensibilité à la vie dans<br>des espaces plus réduits (design)  | % d'accessibilité du bâtiment Sondage<br>des résidents et rapport d'occupation<br>Évaluation de l'impact social des projets<br>soutenus par les investissements  |
| <b>LT 2050</b>  | 90% des habitant/résident adopte des<br>habitude de vie dans des plus petits<br>espaces Diversité au sein des entreprises<br>partenaires Augmentation des dons à<br>vocation sociale de 15% par rapport à<br>2040  | Mettre des prix premium pour les<br>logements plus grands Favoriser les<br>partenaires de constructions ayant un<br>impact social positif (ex : emplois dans le<br>but d'une réinsertion sociale)   | Sondage des résidents et rapports<br>d'occupation résident Rapport de<br>ressources humaines des partenaires<br>Évaluation de l'impact social des projets<br>soutenus par les investissements  |



|                 | OBJECTIFS  | ACTIONS   | OUTILS DE SUIVI  |
|-----------------|--|---|--|
| <b>CT 3 ans</b> | Améliorer la diversité dans le recrutement des employés Obtenir la certification Bcorp<br>Divulgation à l'interne et à l'externe et par une analyse de double matérialité (précaunisé par le CSRD) Respect des normes suivantes: projet de loi 41, Climate Investment Taxonomy Regulation,, Canadian Sustainability Standards Board (CSSB), Réglementation sur le chauffage à Montréal | Élaborer une politique de recrutement inclusive qui favorise la diversité et l'équité. Réviser les descriptions de postes pour éliminer les biais et les obstacles potentiels à la diversité.<br>Remplir le B Impact assessment et obtenir un score de 80 si score < 80 : mettre en place les recommandations fournies par le B corp mettre en place un outils de suivi détaillant les critères de chaque norme Calculer la climate VaR                                   | Collecte de données sur la diversité au sein de l'entreprise à différents niveaux (recrutement, promotion, rétention, etc.).<br>Réalisation d'enquêtes sur la satisfaction des employés pour évaluer la perception de l'inclusivité et de la diversité au sein de l'organisation Validation auprès du GRESB, CRREM et SBTi |
| <b>MT 2040</b>  | Automatisation totale de la récolte des données Être plus transparents sur les démarches ESG Conservation de la certification B corp Respecter les normes en vigueur   | Faire un suivi des nouvelles normes Établir des normes et des procédures pour garantir la qualité et la cohérence des données collectées. Élaborer une stratégie de communication transparente et proactive pour diffuser les informations ESG de manière claire et accessible. Publier des rapports ESG réguliers et détaillés qui mettent en évidence les progrès réalisés, les objectifs à venir et les défis rencontrés.  | Mise en place de tableaux de bord de suivi pour visualiser les progrès et les performances du système de collecte de données au fil du temps. Suivi de l'engagement des parties prenantes avec les informations ESG, telles que le nombre de vues de rapports, les commentaires, etc.                                      |
| <b>LT 2050</b>  | Améliorer la diversité au sein du conseil d'administration Réduire la dépendance envers les fournisseurs   | Mettre en place des programmes de mentorat et de développement pour soutenir la croissance professionnelle des futurs membres du conseil issus de minorités. Analyser la chaîne d'approvisionnement pour identifier les fournisseurs critiques et évaluer les risques associés à la dépendance à leur égard. Mettre en place des processus de suivi et d'évaluation pour surveiller la performance des fournisseurs, y compris leur capacité à répondre aux exigences ESG | Tenir des registres sur la composition du conseil d'administration Réaliser des audits réguliers de la chaîne d'approvisionnement pour évaluer les risques et identifier les domaines d'amélioration.  |

Source : Global Climate Initiative



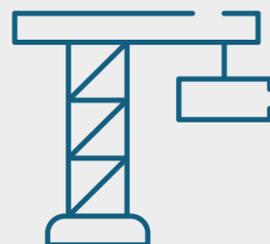


# ANNEXES

## 4. IMPACTS



au niveau des actifs



manque de ressources et  
ralentissement des chantiers



obsolescence et  
dévaluation des actifs non  
renovés



coût rénovation préventive > coût  
rénovation obligatoire



t° de vacances plus élevés

au niveau des dépenses



pénalités financières



t° intérêts plus élevés



primes assurances  
plus élevés



perte de compétitivité

au niveau des parties  
prenantes



procédures judiciaires  
longues et coûteuses



difficulté à trouver des  
investisseurs



refus au niveau du financement  
et d'Hydroquébec



complications dans les  
négociations avec les municipalités

## TYPES DE FORCES

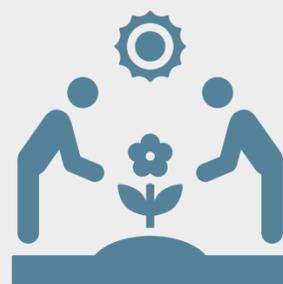
Environnementales

Sociales

Gouvernance

## EXEMPLE DE FORCES

JARDINS  
COMMUNAUTAIRES



PLANTATIONS  
D'ARBRES



UTILISATION DE  
MATÉRIAUX RECYCLÉS



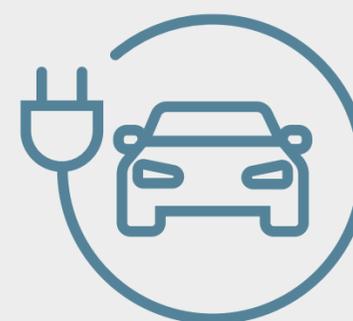
CERTIFICATION  
LEED



ACCESSIBILITÉ  
AU REM



BORNES DE RECHARGES  
ÉLECTRIQUES



AUTOPARTAGES



Source : Devimco

## TYPES DE FORCES

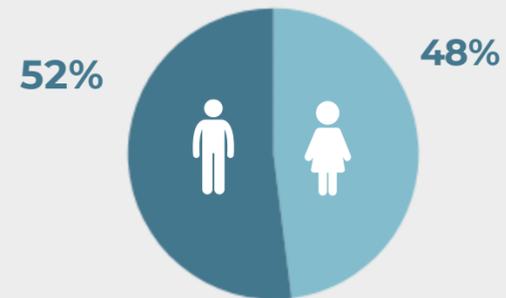
Environnementales

Sociales

Gouvernance

## EXEMPLE DE FORCES

ÉQUITÉ  
FEMMES / HOMMES



CRÉATION D'EMPLOIS  
LOCAUX



PLUS DE 1,6M\$ EN DONS  
POUR LES ENFANTS



SATISFACTION CLIENT DE  
90%



ASSURANCE COLLECTIVE AUX  
EMPLOYÉS



Source : Devimco

## TYPES DE FORCES

Environnementales

Sociales

Gouvernance

## EXEMPLE DE FORCES

SANTÉ ET SÉCURITÉ DU TRAVAIL



VÉRIFICATION DES SOUS-TRAITANTS (RBQ)



PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES



POLITIQUE SUR LES CONFLITS D'INTÉRÊTS



VÉRIFICATION DES ANTÉCÉDENTS



Source : Devimco



## TYPES DE FAIBLESSES

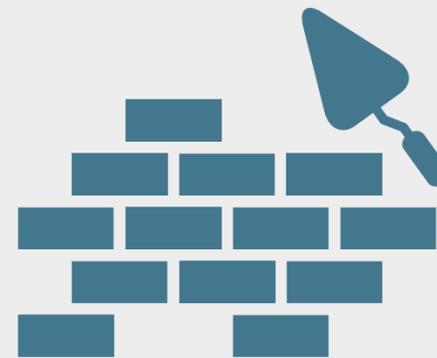
Environnementales

Sociales

Gouvernance

## EXEMPLES DE FAIBLESSES

BÉTON conventionnel polluant



DÉFRICHAGE DE ZONES BOISÉES



Source : Devimco



## TYPES DE FAIBLESSES

Environnementales

Sociales

Gouvernance

## EXEMPLES DE FAIBLESSES

PEU DE LOGEMENTS SOCIAUX  
& ABORDABLES



SUIVI DES DONS  
DIFFICILE



Source : Devimco

## TYPES DE FAIBLESSES

Environnementales

Sociales

Gouvernance

## EXEMPLES DE FAIBLESSES

PEU DE DIVERSITÉ AU SEIN DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION



MANQUE DE DIVULGATION DE LA  
PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE  
(ESG)

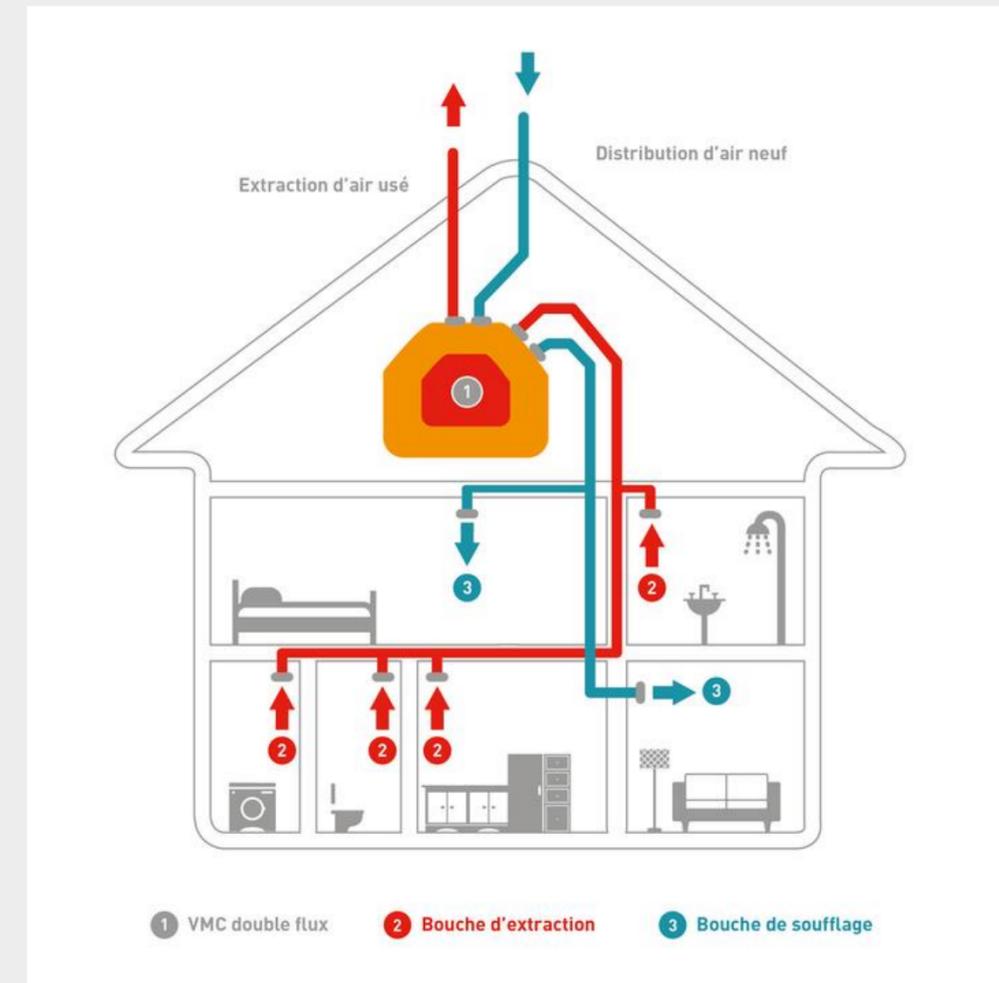


Source : Devimco



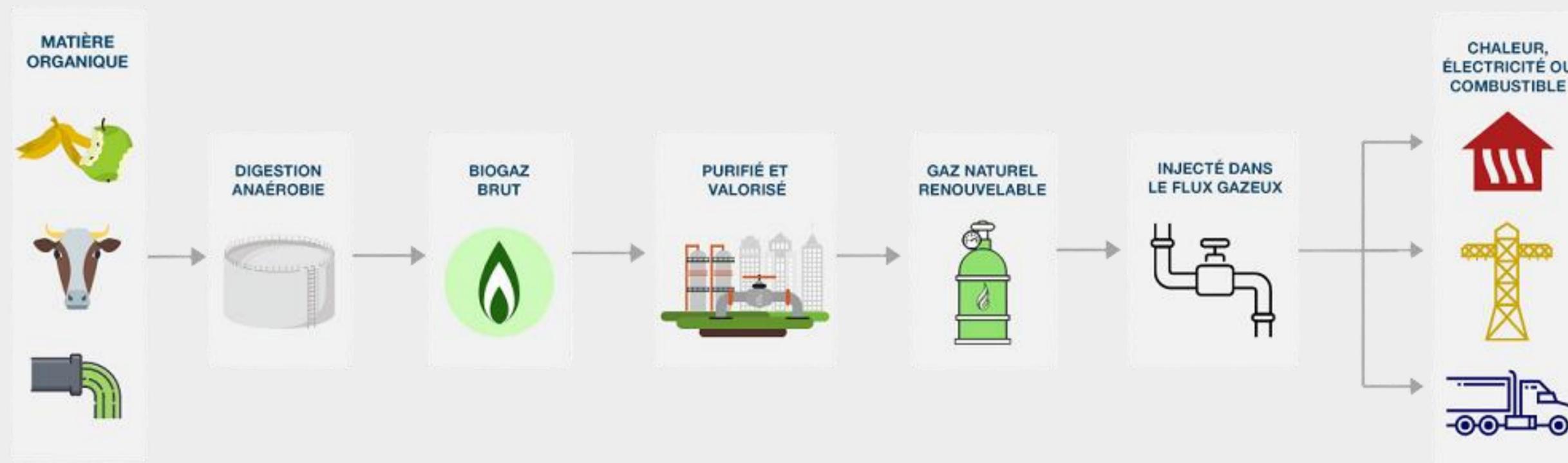


- Limiter les échanges thermiques : isolation, triple vitrage, cadre de porte
- Chauffage/Ventilation : Pompe à chaleur électrique, système de ventilation mécanique contrôlée (VMC)
- Intelligence artificielle pour gestion des systèmes énergétiques



Source : La prime energie

- Énergie renouvelables : panneaux solaire, Chauffe eau solaire, Géothermie
- Stockage de l'énergie : Batterie de stockage
- Remplacement des combustibles fossiles par l'électrique et le gaz naturel renouvelable



Source : EDF

## REVENU

|                         |           | T° d'occupation |               |               |               |               |               |               |                      |               |               |
|-------------------------|-----------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|
|                         |           | 0,91            | 0,92          | 0,93          | 0,94          | 0,95          | 0,96          | 0,97          | 0,98                 | 0,99          |               |
| Loyer moyen mensuel/ m2 | Variation | <b>36,6</b>     | \$ 14 469 725 | \$ 14 628 733 | \$ 14 787 741 | \$ 14 946 749 | \$ 15 105 757 | \$ 15 264 765 | \$ 15 423 773        | \$ 15 582 781 | \$ 15 741 789 |
|                         | 1%        | <b>36,966</b>   | \$ 14 614 422 | \$ 14 775 020 | \$ 14 935 618 | \$ 15 096 216 | \$ 15 256 815 | \$ 15 417 413 | \$ 15 578 011        | \$ 15 738 609 | \$ 15 899 207 |
|                         | 2%        | <b>37,332</b>   | \$ 14 759 120 | \$ 14 921 308 | \$ 15 083 496 | \$ 15 245 684 | \$ 15 407 872 | \$ 15 570 060 | \$ 15 732 248        | \$ 15 894 436 | \$ 16 056 625 |
|                         | 3%        | <b>37,698</b>   | \$ 14 903 817 | \$ 15 067 595 | \$ 15 231 373 | \$ 15 395 151 | \$ 15 558 930 | \$ 15 722 708 | \$ 15 886 486        | \$ 16 050 264 | \$ 16 214 042 |
|                         | 4%        | <b>38,064</b>   | \$ 15 048 514 | \$ 15 213 882 | \$ 15 379 251 | \$ 15 544 619 | \$ 15 709 987 | \$ 15 875 356 | \$ 16 040 724        | \$ 16 206 092 | \$ 16 371 460 |
|                         | 5%        | <b>38,43</b>    | \$ 15 193 211 | \$ 15 360 170 | \$ 15 527 128 | \$ 15 694 086 | \$ 15 861 045 | \$ 16 028 003 | <b>\$ 16 194 962</b> | \$ 16 361 920 | \$ 16 528 878 |
|                         | 6%        | <b>38,796</b>   | \$ 15 337 909 | \$ 15 506 457 | \$ 15 675 005 | \$ 15 843 554 | \$ 16 012 102 | \$ 16 180 651 | \$ 16 349 199        | \$ 16 517 748 | \$ 16 686 296 |
|                         | 7%        | <b>39,162</b>   | \$ 15 482 606 | \$ 15 652 744 | \$ 15 822 883 | \$ 15 993 021 | \$ 16 163 160 | \$ 16 333 298 | \$ 16 503 437        | \$ 16 673 576 | \$ 16 843 714 |
|                         | 8%        | <b>39,528</b>   | \$ 15 627 303 | \$ 15 799 032 | \$ 15 970 760 | \$ 16 142 489 | \$ 16 314 218 | \$ 16 485 946 | \$ 16 657 675        | \$ 16 829 403 | \$ 17 001 132 |
|                         | 9%        | <b>39,894</b>   | \$ 15 772 000 | \$ 15 945 319 | \$ 16 118 638 | \$ 16 291 956 | \$ 16 465 275 | \$ 16 638 594 | \$ 16 811 912        | \$ 16 985 231 | \$ 17 158 550 |
|                         | 10%       | <b>40,26</b>    | \$ 15 916 698 | \$ 16 091 606 | \$ 16 266 515 | \$ 16 441 424 | \$ 16 616 333 | \$ 16 791 241 | \$ 16 966 150        | \$ 17 141 059 | \$ 17 315 968 |

Source : Devimco



## REVENU ADDITIONNEL

|                         |           |               | T° d'occupation |              |              |              |              |              |                     |              |              |  |
|-------------------------|-----------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|--|
|                         |           |               | 0,91            | 0,92         | 0,93         | 0,94         | 0,95         | 0,96         | 0,97                | 0,98         | 0,99         |  |
| Loyer moyen mensuel/ m2 | Variation | <b>36,6</b>   | \$ -            | \$ 159 008   | \$ 318 016   | \$ 477 024   | \$ 636 032   | \$ 795 040   | \$ 954 048          | \$ 1 113 056 | \$ 1 272 064 |  |
|                         | 1%        | <b>36,966</b> | \$ 144 697      | \$ 305 295   | \$ 465 893   | \$ 626 491   | \$ 787 089   | \$ 947 687   | \$ 1 108 286        | \$ 1 268 884 | \$ 1 429 482 |  |
|                         | 2%        | <b>37,332</b> | \$ 289 395      | \$ 451 583   | \$ 613 771   | \$ 775 959   | \$ 938 147   | \$ 1 100 335 | \$ 1 262 523        | \$ 1 424 711 | \$ 1 586 900 |  |
|                         | 3%        | <b>37,698</b> | \$ 434 092      | \$ 597 870   | \$ 761 648   | \$ 925 426   | \$ 1 089 205 | \$ 1 252 983 | \$ 1 416 761        | \$ 1 580 539 | \$ 1 744 317 |  |
|                         | 4%        | <b>38,064</b> | \$ 578 789      | \$ 744 157   | \$ 909 526   | \$ 1 074 894 | \$ 1 240 262 | \$ 1 405 630 | \$ 1 570 999        | \$ 1 736 367 | \$ 1 901 735 |  |
|                         | 5%        | <b>38,43</b>  | \$ 723 486      | \$ 890 445   | \$ 1 057 403 | \$ 1 224 361 | \$ 1 391 320 | \$ 1 558 278 | <b>\$ 1 725 236</b> | \$ 1 892 195 | \$ 2 059 153 |  |
|                         | 6%        | <b>38,796</b> | \$ 868 184      | \$ 1 036 732 | \$ 1 205 280 | \$ 1 373 829 | \$ 1 542 377 | \$ 1 710 926 | \$ 1 879 474        | \$ 2 048 023 | \$ 2 216 571 |  |
|                         | 7%        | <b>39,162</b> | \$ 1 012 881    | \$ 1 183 019 | \$ 1 353 158 | \$ 1 523 296 | \$ 1 693 435 | \$ 1 863 573 | \$ 2 033 712        | \$ 2 203 850 | \$ 2 373 989 |  |
|                         | 8%        | <b>39,528</b> | \$ 1 157 578    | \$ 1 329 307 | \$ 1 501 035 | \$ 1 672 764 | \$ 1 844 492 | \$ 2 016 221 | \$ 2 187 950        | \$ 2 359 678 | \$ 2 531 407 |  |
|                         | 9%        | <b>39,894</b> | \$ 1 302 275    | \$ 1 475 594 | \$ 1 648 913 | \$ 1 822 231 | \$ 1 995 550 | \$ 2 168 869 | \$ 2 342 187        | \$ 2 515 506 | \$ 2 688 825 |  |
|                         | 10%       | <b>40,26</b>  | \$ 1 446 973    | \$ 1 621 881 | \$ 1 796 790 | \$ 1 971 699 | \$ 2 146 608 | \$ 2 321 516 | \$ 2 496 425        | \$ 2 671 334 | \$ 2 846 243 |  |

Source : Devimco, EY, Deepki



|                                 | Actuelle             | Réduction de la consommation de : |                      |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                 |                      | 5%                                | 10%                  | 15%                 | 20%                 | 25%                 | 30%                 | 35%                 | 40%                 | 45%                 | 50%                 |
| Children T4                     | \$ 156 258,63        | \$ 148 445,70                     | \$ 140 632,77        | \$ 132 819,84       | \$ 125 006,90       | \$ 117 193,97       | \$ 109 381,04       | \$ 101 568,11       | \$ 93 755,18        | \$ 85 942,25        | \$ 78 129,32        |
| Children T5                     | \$ 212 977,09        | \$ 202 328,24                     | \$ 191 679,38        | \$ 181 030,53       | \$ 170 381,67       | \$ 159 732,82       | \$ 149 083,96       | \$ 138 435,11       | \$ 127 786,25       | \$ 117 137,40       | \$ 106 488,55       |
| <b>Electricité aire commune</b> | <b>\$ 369 235,72</b> | <b>\$350 773,93</b>               | <b>\$332 312,15</b>  | <b>\$313 850,36</b> | <b>\$295 388,58</b> | <b>\$276 926,79</b> | <b>\$258 465,00</b> | <b>\$240 003,22</b> | <b>\$221 541,43</b> | <b>\$203 079,65</b> | <b>\$184 617,86</b> |
| Children T4                     | \$ 57 518,74         | \$ 54 642,80                      | \$ 51 766,87         | \$ 48 890,93        | \$ 46 014,99        | \$ 43 139,06        | \$ 40 263,12        | \$ 37 387,18        | \$ 34 511,24        | \$ 31 635,31        | \$ 28 759,37        |
| Children T5                     | \$ 58 005,56         | \$ 55 105,28                      | \$ 52 205,00         | \$ 49 304,73        | \$ 46 404,45        | \$ 43 504,17        | \$ 40 603,89        | \$ 37 703,61        | \$ 34 803,34        | \$ 31 903,06        | \$ 29 002,78        |
| <b>Gaz aire commune</b>         | <b>\$ 115 524,30</b> | <b>\$ 109 748,09</b>              | <b>\$ 103 971,87</b> | <b>\$ 98 195,66</b> | <b>\$ 92 419,44</b> | <b>\$ 86 643,23</b> | <b>\$ 80 867,01</b> | <b>\$ 75 090,80</b> | <b>\$ 69 314,58</b> | <b>\$ 63 538,37</b> | <b>\$ 57 762,15</b> |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>\$ 484 760,02</b> | <b>\$460 522,02</b>               | <b>\$436 284,02</b>  | <b>\$412 046,02</b> | <b>\$387 808,02</b> | <b>\$363 570,02</b> | <b>\$339 332,01</b> | <b>\$315 094,01</b> | <b>\$290 856,01</b> | <b>\$266 618,01</b> | <b>\$242 380,01</b> |

Source : Devimco



## SCENARIO 1

|   |           |                   |
|---|-----------|-------------------|
| Revenus actuels + 1%                          | \$        | 14 775 020        |
| - 5% dépenses énergie pour t°occupation = 92% | \$        | -465 583          |
| Coût LEED                                     | \$        | -34 332           |
| <b>Profit</b>                                 | <b>\$</b> | <b>14 275 106</b> |
| <b>Profit additionnel</b>                     | <b>\$</b> | <b>290 141</b>    |

## SCENARIO 2

|   |           |                   |
|---|-----------|-------------------|
| Revenus + 10%                                 | \$        | 14 775 020        |
| -50% dépenses énergie pour t°occupation = 92% | \$        | -245 044          |
| Coût LEED                                     | \$        | -34 332           |
| <b>Profit</b>                                 | <b>\$</b> | <b>14 495 645</b> |
| <b>Profit additionnel</b>                     | <b>\$</b> | <b>510 680</b>    |

## SCENARIO 3

|  |           |                   |
|--|-----------|-------------------|
| Revenus actuels + 10%                        | \$        | 17 141 059        |
| -5% dépenses énergie pour t°occupation = 98% | \$        | -495 947          |
| Coût LEED                                    | \$        | -34 332           |
| <b>Profit</b>                                | <b>\$</b> | <b>16 610 780</b> |
| <b>Profit additionnel</b>                    | <b>\$</b> | <b>2 625 815</b>  |

## SCENARIO 4

|   |           |                   |
|---|-----------|-------------------|
| Revenus+ 10%                                  | \$        | 17 141 059        |
| -50% dépenses énergie pour t°occupation = 98% | \$        | -261 025          |
| Coût LEED                                     | \$        | -34 332           |
| <b>Profit</b>                                 | <b>\$</b> | <b>16 845 702</b> |
| <b>Profit additionnel</b>                     | <b>\$</b> | <b>2 860 737</b>  |

Source : Devimco



## Building Operations and Maintenance

| Building Operations and Maintenance Fees                          | Specialist members | Advocate members and non-members |
|---|--------------------|----------------------------------|
| <b>Registration</b>   |                    |                                  |
| Registration  | \$1,850            | \$2,300                          |
| <b>Precertification (optional)</b>                                |                    |                                  |
| Flat fee per building   | \$7,200            | \$9,500                          |
| Expedited review  | \$12,000           | \$12,000                         |
| <b>Certification Review (LEED v4.1)</b>                           |                    |                                  |
| 2,500 m <sup>2</sup> or less                                      | \$2,500            | \$3,350                          |
| 2,501-25,000 m <sup>2</sup><br>(per additional m <sup>2</sup> )   | \$0.44             | \$0.59                           |
| 25,001-150,000 m <sup>2</sup><br>(per additional m <sup>2</sup> ) | \$0.16             | \$0.21                           |
| >150,000 m <sup>2</sup><br>(per additional m <sup>2</sup> )       | \$0.10             | \$0.13                           |
| Expedited review  | \$12,000           | \$15,000                         |

### How Much Is the Submission Fee?

Once you've reached at least 80 points on the B Impact Assessment, submit your assessment for review. A one-time non-refundable fee based on your company's annual revenue is due at the time of submission.

#### SUBMISSION FEE STRUCTURE

| Annual Revenue  | Fee   |
|-----------------|-------|
| \$0 – \$500K    | \$150 |
| \$500K – \$4.9M | \$250 |
| \$5M – \$49.9M  | \$500 |
| \$50M – \$99.9M | \$700 |
| \$100M+         | \$900 |

Submission fees are charged in USD only. The above pricing is effective as of April 1, 2023.

Source : Rapport PWC

**Registration fees** \$ 2 300,00

**Precertification fees** \$ 9 500,00

Flat fee/ building \$ 9 500,00

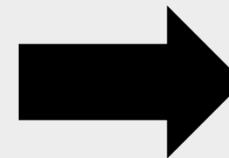
# of building 1

**Cost** \$ 9 500,00

**Certification Review fees** \$ 22 531,88

| Surface               | Price/m2    |
|-----------------------|-------------|
| <2500m2 (fixed price) | \$ 3 350,00 |
| 25 001 - 25 000m2     | \$ 0,59     |
| 25 001 - 150 000m2    | \$ 0,21     |
| >150 000m2            |             |

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Appartement surface       | 36204        |
| Parking surface           | 11549        |
| Library surface           | 5375         |
| <b>Total surface (m2)</b> | <b>53128</b> |



**Total cost** \$ 34 331,88

Registration fees \$ 2 300,00

Precertification fees \$ 9 500,00

Certification Review fees \$ 22 531,88

| Surface | Applicable price | Price        |
|---------|------------------|--------------|
| 2500    | \$ 3 350,00      | \$ 3 350,00  |
| 22500   | \$ 0,59          | \$ 13 275,00 |
| 28128   | \$ 0,21          | \$ 5 906,88  |
| 53128   | N/A              | \$ 22 531,88 |

Source : Devimco



|                                    |   |           |                                     |   |                            |
|------------------------------------|---|-----------|-------------------------------------|---|----------------------------|
| <b>LOCATION AND TRANSPORTATION</b> |   | <b>14</b> | <b>MATERIALS AND RESOURCES</b>      |   | <b>9</b>                   |
| Prerequisite                       | Transportation Performance                  | 14        | Prerequisite                        | Purchasing Policy                           | Required                   |
| <b>SUSTAINABLE SITES</b>           |   | <b>4</b>  | Prerequisite                        | Facility Maintenance and Renovations Policy | Required                   |
| Credit                             | Rainwater Management                        | 1         | Prerequisite                        | Waste Performance                           | 8                          |
| Credit                             | Heat Island Reduction                       | 1         | Credit                              | Purchasing                                  | 1                          |
| Credit                             | Light Pollution Reduction                   | 1         | <b>INDOOR ENVIRONMENTAL QUALITY</b> |   | <b>22</b>                  |
| Credit                             | Site Management                             | 1         | Prerequisite                        | Minimum Indoor Air Quality                  | Required                   |
| <b>WATER EFFICIENCY</b>            |   | <b>15</b> | Prerequisite                        | Environmental Tobacco Smoke Control         | Required                   |
| Prerequisite                       | Water Performance                           | 15        | Prerequisite                        | Green Cleaning Policy                       | Required                   |
| <b>ENERGY AND ATMOSPHERE</b>       |   | <b>35</b> | Prerequisite                        | Indoor Environmental Quality Performance    | 20                         |
| Prerequisite                       | Energy Efficiency Best Management Practices | Required  | Credit                              | Green Cleaning                              | 1                          |
| Prerequisite                       | Fundamental Refrigerant Management          | Required  | Credit                              | Integrated Pest Management                  | 1                          |
| Prerequisite                       | Energy Performance                          | 33        | <b>INNOVATION</b>                   |   | <b>1</b>                   |
| Credit                             | Enhanced Refrigerant Management             | 1         | Credit                              | Innovation                                  | 1                          |
| Credit                             | Grid Harmonization                          | 1         | <b>TOTAL</b>                        |   | <b>100 Possible Points</b> |

- **Optimisation de l'efficacité opérationnelle**
- **Réduction des émissions et optimisation de la consommation d'énergie et d'eau**
- **Amélioration de l'expérience et du confort des utilisateurs**
- **Amélioration de la valeur des actifs et de leur commercialisation**
- **Validation par une tierce partie** des réalisations durables
- **Augmentation des revenus locatifs** et de la **valeur** des propriétés
- **Évaluation continue** permettant une recertification simple

Source : US Green Building Council

- Certification LEED, WELL et BOMA BEST
  - Indicateurs de performance reconnus et mesurables
  - Pratique pour la réduction d'émission de GES
  - Utiliser des systèmes **économiques en énergie**
  - Installer des **bornes de recharge** pour véhicules électriques
  - Faire partie d'une **boucle énergétique**
  - Installer des **toits verts** ou intégrer d'autres mesures passives dans les bâtiments
  - **Tri des déchets** à la source et utilisation de systèmes de **compostage**
  - Choisir des **matériaux avec un cycle de vie optimal**
  - **Gestion des eaux pluviales** et des **eaux usées**.
- Gold Investment

Source : Fond FTQ



### Fond pour le logement social, communautaire et abordable

- Du financement est disponible pour des projets de **logements abordables** clé en main.
- Le financement est calculé sur la base des coûts, incluant les coûts d'acquisition du terrain, de démolition et de décontamination.
- Les projets doivent obtenir une **contribution communautaire de 40 % du financement**.
- Les prêts remboursables et les garanties de prêt ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- Les projets bénéficiant d'un **financement fédéral** peuvent faire une demande de **financement au Fonds capital pour TOIT**.
- Les projets sont répartis équitablement dans toutes les régions du Québec.
- Les **loyers mensuels ne doivent pas dépasser le seuil fixé** par la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ).
- Le **revenu du ménage des locataires ne doit pas dépasser le seuil** fixé par la SHQ dans le cadre du PHAQ.

Source : Fond FTQ



### Règles de gouvernance :

- Modernes
- Transparentes
- Étayées par nos valeurs de respect
- Intégrité
- Solidarité

**=> critères de partenariat approuvés par le comité de gouvernance**

### Vérification du projet

- Rentabilité
- La qualité de l'équipe de direction du développeur-partenaire
- Les conditions du marché
- La durée de détention
- Les aspects juridiques
- Les risques environnementaux

*Un audit social du promoteur et de ses fournisseurs est réalisé avant la finalisation du partenariat.*



### Utilise un système de notation des critères ESG : base de leur score de durabilité.

- Base ensuite sur les **objectifs de développement durable** (ODD) des Nations Unies
- Les conditions du marché
- La durée de détention
- Les aspects juridiques
- Les risques environnementaux

Réduire les risques grâce à l'analyse et au suivi ESG par l'exclusion d'entreprises non éthiques et par le ciblage d'entreprises durables

Source : Fondaction



## Nos principes ESG

Nos principes, adoptés par le conseil d'administration, démontrent l'importance que nous accordons au développement durable et au maintien du meilleur équilibre des intérêts entre les parties prenantes dans la société.

| ENVIRONNEMENT  | SOCIAL   | GOVERNANCE   |
|--|--|--|
|  <p>Nous travaillons au développement d'une économie verte</p>  |  <p>Nous enrichissons les communautés</p>   |  <p>Nous gouvernons selon les plus hautes normes</p>  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nous considérons la lutte contre les changements climatiques dans notre action économique et communautaire</li> <li>2. Nous accompagnons et conseillons nos clients dans leur transition énergétique</li> <li>3. Nous gérons et réduisons notre empreinte environnementale dans l'ensemble de nos secteurs d'activité</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Nous maximisons le potentiel des individus et de la collectivité</li> <li>5. Nous faisons la promotion de l'inclusion et de la diversité</li> <li>6. Nous favorisons l'entrepreneuriat, la littératie financière, la philanthropie et le soutien à la santé et à l'éducation</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Nous mettons de l'avant une culture d'éthique forte, de saines pratiques de gouvernance et une gestion rigoureuse des risques</li> <li>8. Nous gérons selon des pratiques commerciales responsables</li> <li>9. Nous assurons la pérennité de l'institution</li> </ol> |
| <p>Principaux objectifs de développement durable de l'ONU couverts par nos principes</p>   |  |  |
|     |     <br>  |    |

Source : Banque Nationale

Le GRESB fournit un cadre cohérent pour collecter et comparer des indicateurs clés d'ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et des métriques de performance à travers les portefeuilles immobiliers et d'infrastructures mondiaux

•**Transparence et Gestion:** Il vise à améliorer la transparence autour des problématiques d'ESG et permet aux investisseurs d'accéder à des données ESG standardisées et de haute qualité. Cela aide également les investisseurs ainsi que les gestionnaires de fonds à mieux gérer leurs actifs face aux défis environnementaux et réglementaires.

•**Processus d'évaluation annuelle:** GRESB réalise des évaluations annuelles pour évaluer la performance ESG et les meilleures pratiques de durabilité. Les entités sont notées et comparées à leurs pairs, offrant une mesure globale pour évaluer la performance ESG des investissements en actifs réels.

### **GRESB Infrastructure:**

Évalue de manière systématique la performance ESG des entreprises, opérateurs et fonds d'infrastructure, offrant une notation objective et un benchmarking par rapport aux pairs.

### **GRESB Dette Immobilière:**

Adapté aux fonctions et processus des prêteurs immobiliers, capturant les métriques de performance et d'engagement en matière de durabilité.

### **GRESB Immobilier:**

Comprend l'Évaluation Immobilière GRESB, fournissant une base pour la notation objective par rapport à la gestion ESG et de la performance des entreprises et fonds immobiliers mondiaux.

Source : United Nation Climate Change

