

22

Atelier de cocréation

Comment penser l'immobilier  
autrement ? | Immobilier durable,  
changements climatiques et  
biodiversité urbaine

Le 26 octobre 2022  
De 16h00 à 17h00

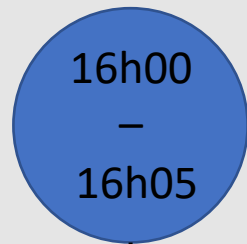
**OCVI<sup>2</sup>**

Observatoire et centre de valorisation  
des innovations en immobilier

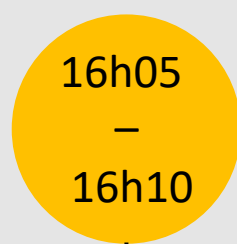
**ESG** UQÀM



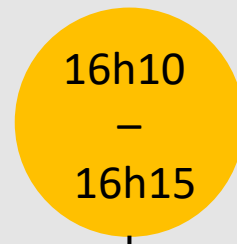
# Survol de l'atelier



Mot de  
bienvenue



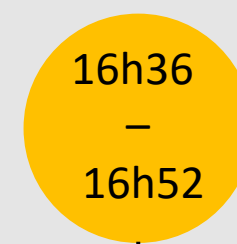
Activité brise-  
glace



Les enjeux en  
immobilier  
durable



Conférences



Activité  
de groupe  
aux tables



Présentation  
des résultats



Mot de la fin

Andrée De Serres, Ph. D.,  
Titulaire de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier et directrice  
de l'observatoire et centre de valorisation des innovations en  
immobilier (OCVI<sup>2</sup>), ESG UQAM

- Mot de bienvenue et présentation du déroulement de l'atelier

5  
minutes



Penser l'immobilier autrement !  
25 ans de développement de  
connaissances en immobilier



La Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM est une chaire universitaire de recherche innovation dédiée au développement de nouvelles connaissances et de compétences en immobilier commercial.

Générateur de savoir immobilier depuis 25 ans, elle est une plateforme privilégiée de collaboration entre chercheurs, étudiants, experts et divers intervenants du secteur privé comme du secteur public, tant au niveau local qu'international, intéressés à l'immobilier comme actif et comme catalyseur de développement économique et social.

Réunis dans ce lieu d'excellence, ces représentants du milieu académique et du milieu professionnel mettent en commun la richesse de leur expérience pour développer et appliquer de nouvelles connaissances théoriques et pratiques afin de stimuler l'innovation dans le domaine immobilier.

Voir : <http://ivanhoecambridge.uqam.ca/>

Penser l'immobilier autrement !  
25 ans de développement de  
connaissances en immobilier



**OCVI²**

Observatoire et centre de valorisation  
des innovations en immobilier

**ESG UQÀM**

Partenaires :



# Objectifs et points clés à retenir



- Mieux comprendre les enjeux et défis liés à l'immobilier durable, aux changements climatiques et à la biodiversité urbaine.
- Connaître des pratiques et des moyens exemplaires mis en œuvre dans le secteur immobilier.
- Réfléchir sur des solutions, des mesures et des action concrètes.

# Survol de l'atelier



16h00  
–  
16h05

Mot de  
bienvenue

16h05  
–  
16h10

Activité brise-  
glace

16h10  
–  
16h15

Les enjeux en  
immobilier  
durable

16h15  
–  
16h36

Conférences

16h36  
–  
16h52

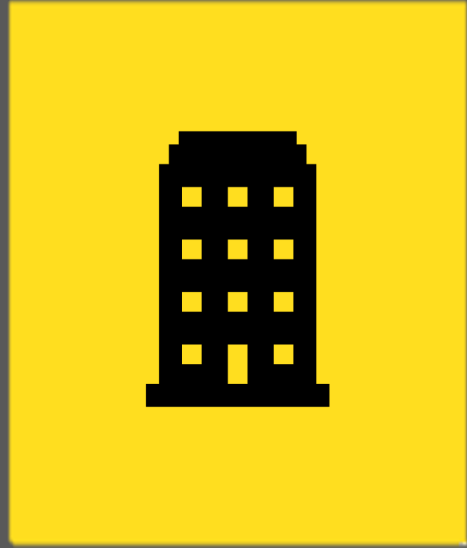
Activité  
de groupe  
aux tables

16h52  
–  
16h58

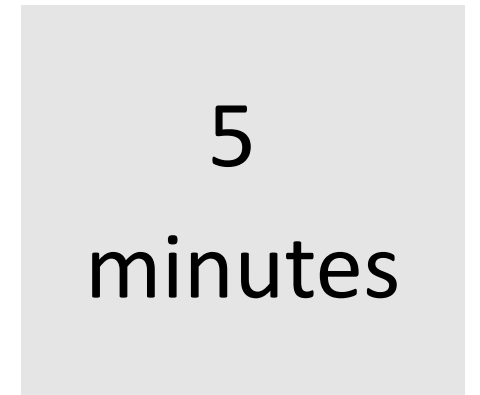
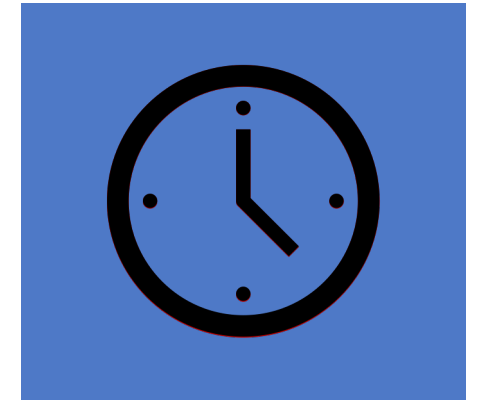
Présentation  
des résultats

16h58  
–  
17h00

Mot de la fin



# Activité brise-glace



- Écrivez individuellement sur un post-it la mesure la plus importante selon vous pour rendre les immeubles durables en milieu urbain.



# Survol de l'atelier



16h00  
–  
16h05

Mot de  
bienvenue

16h05  
–  
16h10

Activité brise-  
glace

16h10  
–  
16h15

Les enjeux en  
immobilier  
durable

16h15  
–  
16h36

Conférences

16h36  
–  
16h52

Activité  
de groupe  
aux tables

16h52  
–  
16h58

Présentation  
des résultats

16h58  
–  
17h00

Mot de la fin

Andrée De Serres, Ph. D.,  
Titulaire de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier et directrice  
de l'observatoire et centre de valorisation des innovations en  
immobilier (OCVI<sup>2</sup>), ESG UQAM

- **Les grands enjeux en immobilier durable**

5  
minutes



# Évolution de la transformation écologique du bâtiment durable

Indicateurs, mesures, méthodes, certifications sur la caractérisation et l'évaluation de la performance du bâtiment

## Éléments de base

- **Consommation énergétique**
- **Réduction des GES**
- **Aspects environnementaux**
- **Gestion des eaux (consommation d'eau potable, eaux de pluie, eaux usées)**
- **Gestion des déchets**
- **Mobilité, accès aux transports collectifs, transport actif**
- **Espaces verts, agriculture urbaine**
- **Certifications de bâtiment durable et intelligent (LEED, BOMA Best, Energy Star et al)**

Focus sur les aspects environnementaux

Focus sur la gestion technique du bâtiment

Le défi est d'adapter ces connaissances à la gestion des propriétés et des portefeuilles d'actifs, incluant les relations avec les locataires, assureurs, financiers, investisseurs et autres partenaires

# Évolution de la transformation écologique du bâtiment durable

## Focus sur les impacts sociaux, environnementaux et économiques (SEE)

- **Gestion des impacts générés sur le bien-être et le confort des occupants**
  - Qualité de l'air, luminosité, matériaux sains, bâtiment sain, etc.
  - Nouvelles certifications pour les immeubles prestige
- **Nouvelles certifications : Well, Fitwell et autres**
  - Application supportée par les logiciels de gestion, les systèmes de capteurs et le bâtiment « Smart »
  - Effets de la COVID-19 : obligation de gérer les impacts sur la sécurité, santé des occupants et des voisins
  - Intérêt accru pour la gestion des impacts sociaux (bâtiment bienveillant, sensible)

## Ces tendances visent la gouvernance et le modèle d'affaires ou de gestion de la propriété

- **Importance mise sur la qualité et la compétence de l'équipe de gestion**
- **Objectif : satisfaction des besoins et des attentes des locataires, occupants et usagers**

# Processus de transformation de l'immeuble

Immeubles répartis par catégorie et par classes d'actifs

+ vert | + durable (avec certification LEED, BREEAM, HQE, BOMA Best, Wired Score, etc.) + organique

+ intelligent (systèmes de contrôle et surveillance, systèmes techniques et numériques; systèmes de capteurs et Internet de l'objet)

+ « smart ». *Property as a service (PAAS)*. Optimisation des services et de l'occupation. Internet de l'objet

+ bienveillant : axé sur les besoins des usagers; impacts de la COVID-19; gestion et anticipation des attentes; gestion des impacts sociaux, économiques et environnementaux (SEE)

+ mixte, adaptable, transformable, modulaire; vers l'économie circulaire et la protection de la nature et de la biodiversité. Immeubles régénératifs (énergie, eau, air)

+ périmètre élargi : de système immeuble à système quartier à système ville

# Processus de transformation de la ville

Modèle du 20<sup>e</sup> siècle - Quartiers à vocation déterminée : résidentiel, bureaux et commerces, industriel

+ Vers le quartier mixte / complet / ville des 15 minutes

+ Quartier durable (certification LEED Neighborhood, BREEAM Communities, etc.)

+ Ville intelligente et « smart » : gestion des données, offre de services et infrastructures, 5G

+ Moyens de transport intégrés, mobilités active ou passive, Mobility as a Service (MAAS), véhicules autonomes, etc.

+ Mobilité, mixité, accessibilité aux services et aux biens

+ Utilisation de circuits courts : achats et approvisionnements auprès de sources locales, le dernier kilomètre"

+ Résilience et lutte aux changements climatiques

+ Adaptabilité, circularité, carboneutralité, captation de CO2

" D'un point de vue scientifique, mais aussi  
pragmatique, agir pour le climat,  
c'est bon pour la santé."

Dr Pétrin Claudel-Desrosiers, La Presse +, 26 octobre 2022

# Présentation des intervenants



- Intervenants

- **Roger Plamondon**, Président, Groupe Immobilier Broccolini
- **Annik Desmarteau**, Vice-présidente, Bureaux, Québec, Ivanhoé Cambridge
- **Marianne Duguay**, Vice-présidente principale à la gestion des actifs immobiliers, Fonds immobilier de Solidarité FTQ



# Survol de l'atelier



16h00  
–  
16h05

Mot de  
bienvenue

16h05  
–  
16h10

Activité brise-  
glace

16h10  
–  
16h15

Les enjeux en  
immobilier  
durable

16h15  
–  
16h36

Conférences

16h36  
–  
16h52

Activité  
de groupe  
aux tables

16h52  
–  
16h58

Présentation  
des résultats

16h58  
–  
17h00

Mot de la fin

Roger Plamondon,  
Président, Groupe Immobilier Broccolini

- « **Penser l'immobilier autrement** »

7  
minutes



**BROCCOLINI**

**PENSER  
L'IMMOBILIER  
AUTREMENT**

# QUI SOMMES NOUS

UNE ENTREPRISE FAMILIALE DE TROIS GÉNÉRATIONS, BROCCOLINI EST UN CHEF DE FILE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION, DE DÉVELOPPEMENT ET DE SERVICES IMMOBILIERS. NOTRE ENTREPRISE DESSERT LES MARCHÉS INDUSTRIELS, COMMERCIAUX, INSTITUTIONNELS ET RÉSIDENTIELS AU CANADA. BROCCOLINI PROPOSE UN LARGE ÉVENTAIL DE SERVICES, AGISSANT DIVERSEMENT COMME ENTREPRENEUR GÉNÉRAL, GÉRANT DE CONSTRUCTION, GÉRANT DE PROJET, GESTIONNAIRE DE PROPRIÉTÉ ET PROMOTEUR.

70 ANS

ENTREPRISE FAMILIALE DE 3<sup>ÈME</sup> GÉNÉRATION

BUREAUX À MONTRÉAL, OTTAWA ET TORONTO

500+ EMPLOYÉS

VOLUME ANNUEL DE CONSTRUCTION : 1,3 B \$

PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRE : + DE 21.7 M PI.CA. D'IMMOBILIER

50+ MILLIONS DE PI.CA. CONSTRUITS

150+ LOCATAIRES

**BROCCOLINI**



ABB - MONTREAL, QC - 300,814 SQ.FT.



BCC KIRKLAND 1 - MONTREAL, QC - 250,000 SQ.FT.



TELUS - OTTAWA, ON - 160,000 SQ.FT.



BCC ST LAURENT 1 - MONTREAL, QC - 127,000 SQ.FT.



PARC D'AFFAIRES FX TESSIER - VAUDREUIL-DORION, QC - 3M SQ.FT.



HAGEN - BAIE-D'URFE, QC - 60,000 SQ.FT.



PWGSC - GATINEAU, QC - 353,853 SQ.FT.



EDC - OTTAWA, ON - 535,000 SQ.FT.



SOBEYS - TERREBONNE, QC - 470,000 SQ.FT.



PWGSC - MIRAMICHI, NB - 132,000 SQ.FT.



PWGSC - GATINEAU, QC - 432,210 SQ.FT.



SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE COURBEC - BROSSARD, ON - 125,000 SQ.FT.



LANSDOWNE PLACE - PETERBOROUGH, ON - 160,000 SQ.FT.



SCHLÜTER-SYSTEMS-SAINT-ANNE-DE-BELLEVUE, QC - 60,000 SQ.FT.

BROCCOLINI

# terra

PLUS DE 30% D'ESPACES VERTS  
DANS LA COMMUNAUTÉ



MAISONS DE VILLE TERRA

- SAINTE-ANNE-DE-BELLE-VUE, QC
- CONCEPTION-CONSTRUCTION
- 245 145 P.I.C.A.



**BROCCOLINI**

VICTORIA  
SUR LE PARC

700  
ST.JACQUES



700 ST JACQUES / VICTORIA SUR LE PARC

MONTRÉAL, QC

- PROMOTEUR, PROPRIÉTAIRE, LOCATEUR
- 700 000 PI.CA.

BROCCOLINI

# BRIDGE - BONAVENTURE

UN DIALOGUE POUR UN DÉVELOPPEMENT  
INCLUSIF ET ÉCORESPONSABLE



MONTREAL, QC

**BROCCOLINI**

Annik Desmarteau,  
Vice-présidente, Bureaux, Québec, Exploitation Bureaux Québec,  
Ivanhoé Cambridge

- **Présentation cas type de Place Ville Marie (PVM)**

7  
minutes



**DÉCADRA 22**

## **Présentation cas type de Place Ville Marie (PVM)**

---

Exemple de deux axes de travail :  
La décarbonisation et l'intégration  
dans la communauté du quartier



# Quelques informations sur PVM

- Immeuble datant de 1962
- Près de 3M de pieds carrés directement situé au cœur du centre-ville de Montréal
- Propriété avec usages de bureaux et commercial en plus d'une grande esplanade permettant la tenue d'activités extérieures
- Ivanhoé Cambridge est également propriétaire de l'Hôtel le Reine Elizabeth, le Centre Eaton de Montréal et la Place Montréal Trust





# Plan de décarbonation

# Vision 2025-2030 et au-delà

## L'exemple de Place Ville Marie

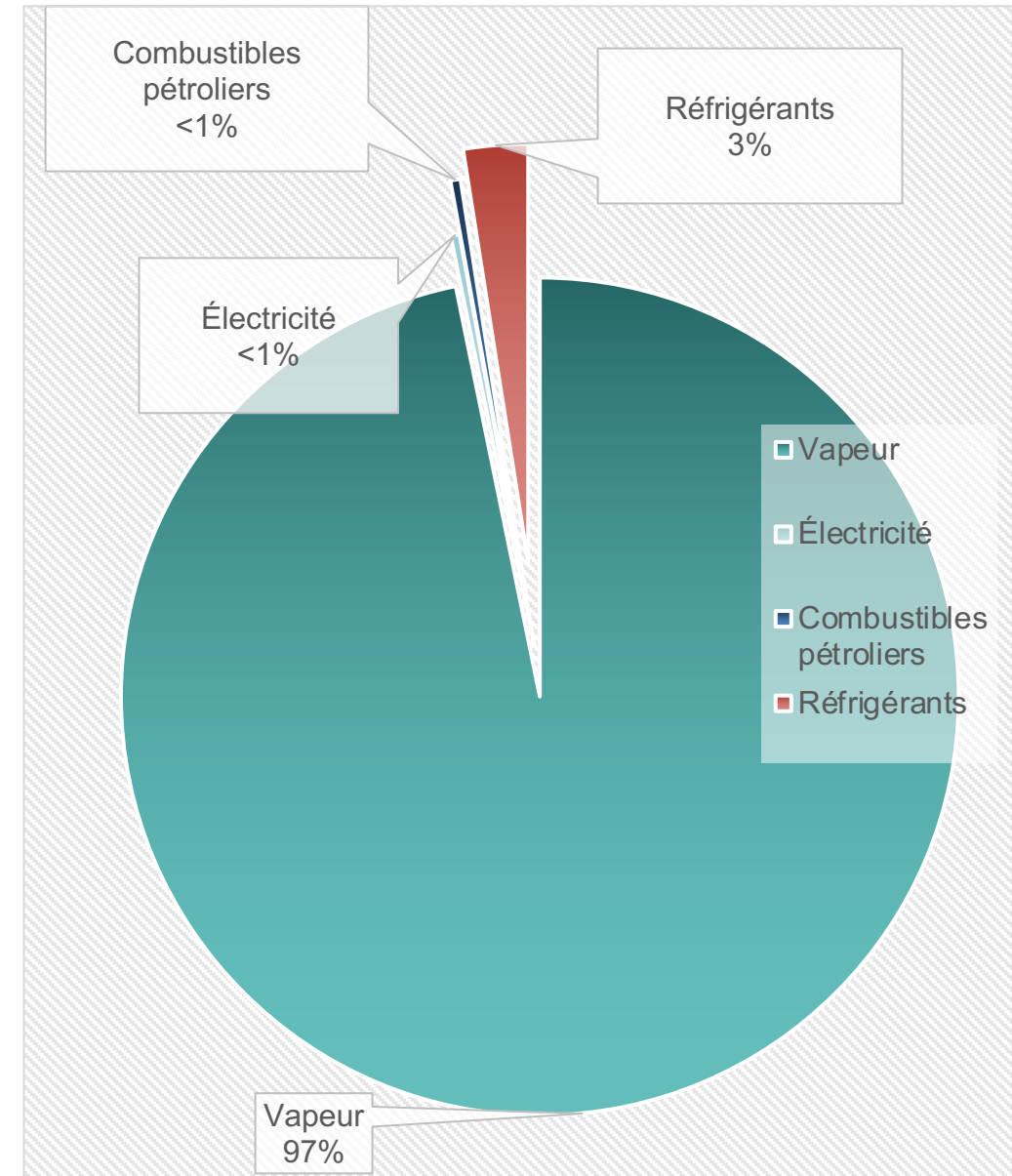
### Quantification des GES

- Scope 1 (émissions directes sur site) et Scope 2 (énergie hors site)
- Vapeur: 97% des émissions d'opération du Campus PVM
- Autres sources évaluées: combustibles pétroliers, réfrigérants et électricité
- Année de référence: 8 000 tonnes de CO<sub>2</sub>e (2017 pour Ivanhoé Cambridge)
- Évaluation en cours de l'adhésion à la « Science-Based Target initiative (SBTi) » et de l'inclusion du Scope 3

### Établissement de cibles

- Coordination des objectifs corporatifs globaux (IC)
- Démarche CRREM (1,5°C Canada) – Maintenant alignée avec SBTi pour les édifices commerciaux
- Atteignant ou surpassant celles du Plan Climat Montréal
  - 2025: -35%
  - 2030: -60%
  - 2040: net zéro carbone

## Répartition des émissions Scopes 1 et 2



# Hiérarchie des actions

## Sobriété énergétique

- Amélioration continue des opérations
- Choix d'équipements performants
- Sensibilisation des divers acteurs
- Intégration de nouvelles technologies écoénergétiques

## Valorisation des gisements thermiques existants

- Réutilisation des charges thermiques internes
- Récupération passive de la chaleur
- Pompes à chaleur de récupération

## Substitution des sources d'énergie

- Électrification sur site
- Décarbonisation de la vapeur
  - Électricité
  - Gaz naturel renouvelable

## Compensation

- Crédits compensatoires
- Certification et vérification selon des hauts standards

# Amélioration continue

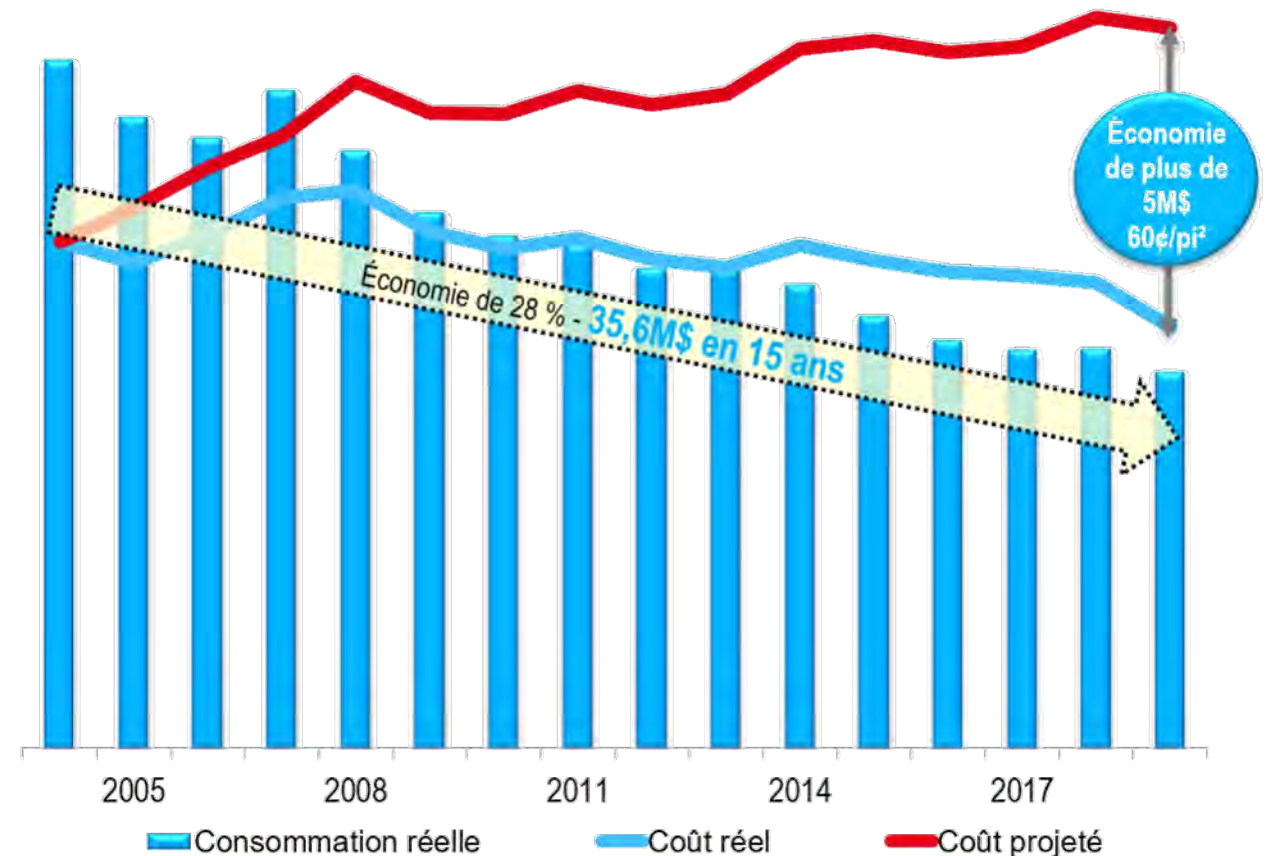
## Remise au point en continu (*Ongoing commissioning*)

- Identifier et corriger des inefficacités en opérant
- Contrer la dégradation de performance des systèmes
- Effets cumulatifs dans le temps
- Abaisse les coûts d'énergie et les émissions de GES

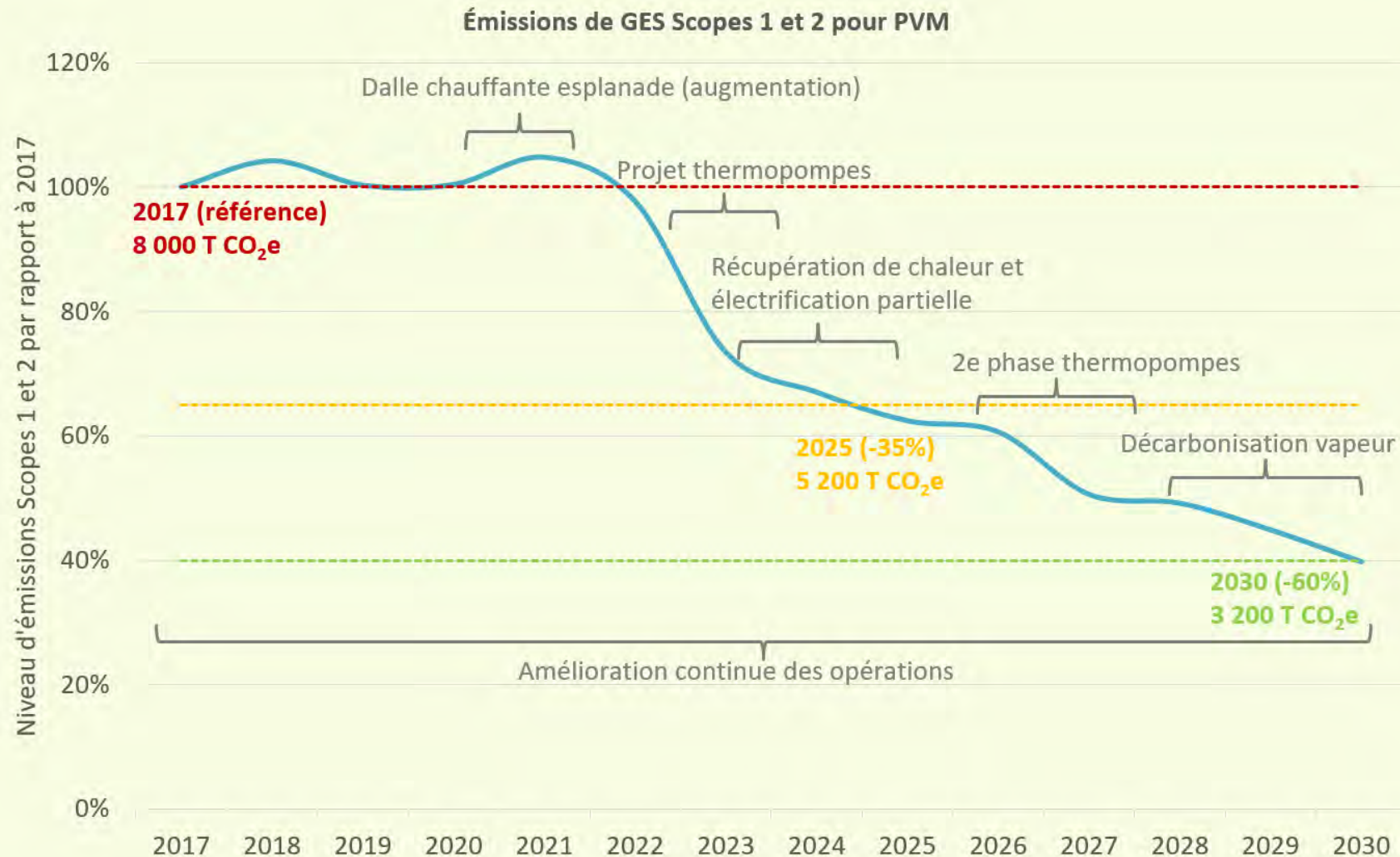
## Initiatives complémentaires

- Certification LEED® Argent BE:EE
- BOMA BEST® OR
- Processus de certification ISO 50001 (système de gestion de l'énergie) en cours
- Intégration d'une plateforme de détection de faute et de diagnostique (FDD) en cours

## Résultat pour 8M de pi<sup>2</sup> d'IC pour l'amélioration continue en énergie



# Projection des émissions



# Intégration dans la communauté du quartier

## Nouveau Centre : un quartier revitalisé, un nouvel élan au cœur de la ville

En créant la destination *Nouveau Centre*, Ivanhoé Cambridge met de l'avant la localisation exceptionnelle de ses propriétés. Elle réénergise le centre-ville et le métamorphose en un pôle d'attraction où la communauté se rencontre et échange, à l'image de la créativité sans pareille de la métropole.

Nouveau Centre, c'est une destination d'expériences inédites au cœur de Montréal. *Nouveau Centre* anime et fait vivre ses propriétés phares de la métropole, soit PVM, l'hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth, le Centre Eaton de Montréal et Place Montréal Trust. Forte de cette présence concentrée au centre-ville, Ivanhoé Cambridge capitalise sur son offre variée qui rejoint et engage la communauté d'affaires, les touristes locaux et internationaux tout comme les amateurs de culture, de gastronomie et de tendances.



# Les propriétés de Nouveau Centre



## Place Montréal Trust et Centre Eaton de Montréal

Les centres commerciaux les plus animés du Québec



## Le coin de rue le plus fréquenté

À l'intersection de la rue Sainte Catherine, la rue commerciale la plus achalandée et la plus connue du Canada et la prestigieuse avenue Collège McGill



## Place Ville Marie

Le campus emblématique des affaires de Montréal



## Fairmont Le Reine Elizabeth

Le plus grand hôtel de Montréal



Nouveau Centre au cœur de l'action à Montréal

# Nouveau Centre pour renforcer le positionnement d'IC au centre-ville

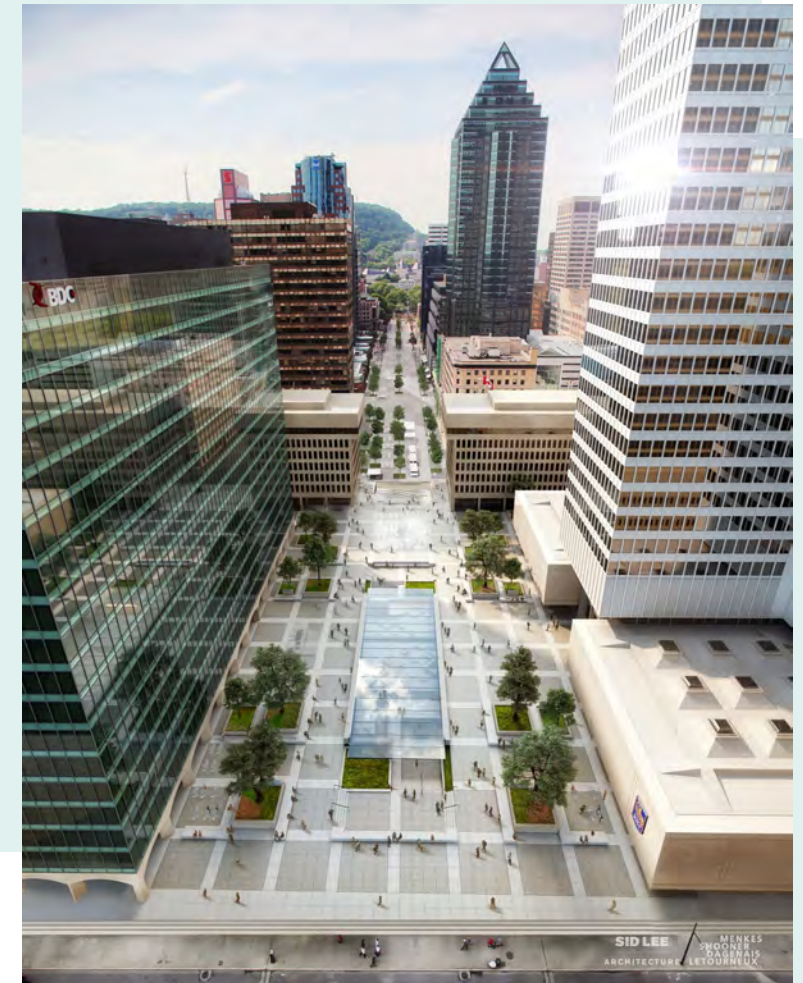
## Objectifs corporatifs qualitatifs - culture

- ✓ Provoquer et encourager la gestion d'actif active.
- ✓ Provoquer et encourager la collaboration entre classes d'actifs.

## Objectifs stratégiques propriétés

- ✓ Accélérer la stabilisation de l'ensemble (post-redéveloppement), tout en renforçant notre position de centre névralgique de Montréal.
- ✓ Aligner les stratégies pour une couverture plus large et complémentaire de l'offre.
- ✓ Créer un momentum post-pandémie, aligné avec les nouvelles habitudes et besoins : se déplacer moins mais faire plus, pour soi et/ou pour le travail.

Impact d'une participation accrue dans la communauté du quartier



# Plan marketing initiatives grand public 2022

Janvier    Février    Mars    Avril    Mai    Juin    Juillet    Août    Septembre    Octobre    Novembre    Décembre

Nouvelle signature NC - Campagne de notoriété + stratégie d'acquisition numérique (RS, infolettre)

Publicité – Programmation NC

Campagne de notoriété – Signature NC

Publicité – Programmation NC



Campagne corpo IC – C'est le temps de se retrouver

Développement stratégie événementielle - PQDS



Inauguration de L'Anneau

Célébration 60<sup>e</sup> PVM + Illumination

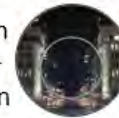


Tableau Jeanne-Mance



C2 Montréal

Programmation événementielle PNC Esplanade PVM + Propriétés

Lancement Réseau Îlot d'été (13 juin)



Les 3 Géants 7 au 17 juillet

Promo des fêtes

Lancement MyEquilibria + Zone Sport



Promo «Gagnez vos achats au centre-ville»

# Des résultats concrets – L' Anneau

## Dévoilement de l'Anneau – 26 avril au 2 mai 2022

- 198 retombées sont parues dans la presse écrite, les médias web/spécialisés, à la télévision et à la radio.
- Au total, nous ne comptons seulement que 9 retombées à tonalité négatives.
- La portée globale de l'opération est évaluée à plus de **156 000 000**.

## Inauguration de l'Anneau – 3 mai au 26 juin

- Depuis l'annonce de L'Anneau au mois d'avril, nous notons que 7% des retombées médiatiques avaient une tonalité négative. Ces mentions portent majoritairement sur la provenance de matériaux des États-Unis.
  - Dans le cadre de la cérémonie protocolaire, L'Anneau a fait l'objet de retombées neutres ou positives uniquement, signe que l'ajustement de certains messages clés à la suite de l'annonce d'avril a porté fruit.
- La portée globale de cette deuxième phase de l'opération média est évaluée à plus de **127 469 870** avec 60 mentions, articles, ou entrevues traitant de L'Anneau parues dans la presse écrite, les médias webs/spécialisés, à la télévision et à la radio.
  - Par média :
  - Presse écrite:76 588 400
  - Médias web et spécialisés:18 930 970
  - Télévision: 10 114 000
  - Radio: 21 836 500



## Des résultats concrets – Les 3 géants

- ✓ Qu'importe le soir, il y a toujours foule pour voir le spectacle des 3 géants sur l'esplanade PVM
- ✓ Pendant la durée des 3 géants, nous avons eu 26 805 personnes qui ont visité le site
- ✓ La durée de l'escale moyen est de 37,8 minutes
- ✓ 66,8% des visiteurs ne sont venus qu'une seule fois durant cette période



## Des résultats concrets – Le cirque Éloïze au Reine Élizabeth

- Plus de 13 000 spectateurs
- Plus de 100 représentations
- 800K de revenus de spectacle
- Plusieurs privatisations et semi privatisations
- Offre spéciale aux locataires de PVM
- Très importante retombées médiatiques dans les médias. Plus de 50 parutions écrites et plus de 30 références dans les émissions de radio ou de télé



# Des résultats concrets – PVM 360 – événementiel esplanade

## PVM 360

- Ouverture pour les 45<sup>e</sup> et 46<sup>e</sup> étages prévue pour début 2023 – terrasse au 44<sup>e</sup> étage prévue pour 2023
- Événementiel esplanade Mobilier chaleureux pour les gens puissent flâner
- Activations de toutes sortes (sports, spectacles, bien être, etc....)
- Stations d'été de co-working extérieur





**Merci!**

**Marianne Duguay,**

Vice-présidente principale à la gestion des actifs immobiliers, Fonds  
immobilier de Solidarité FTQ

- **On bâtit à la hauteur de l'avenir.**

7

minutes



# On bâtit à la hauteur de l'avenir.



# Un Fonds, une vision.

Au 31 mai 2022

**748 371**  
ACTIONNAIRES  
ÉPARGNANTS

**296 927**  
EMPLOIS CRÉÉS,  
MAINTENUS OU  
SAUVEGARDÉS

En 1983, la FTQ créait le **Fonds de solidarité FTQ**, un fonds d'investissement syndical innovateur pour contribuer à la croissance économique du Québec et sauvegarder des emplois au moyen d'investissements dans des entreprises de l'ensemble des secteurs d'activité.

## Mission

- Créer, maintenir ou sauvegarder des emplois au Québec
- Développer l'économie du Québec
- Former les travailleuses et les travailleurs
- Préparer la retraite

**3 620**  
ENTREPRISES  
PARTENAIRES

**12 037 M\$**  
JUSTE VALEUR DE NOS  
INVESTISSEMENTS DANS  
LES ENTREPRISES  
PARTENAIRES

Le modèle  
d'affaires  
du Fonds

Rendements composés annuels à l'actionnaire :  
3 ans = 6,2 % 5 ans = 6,8 % 10 ans = 7,1 %

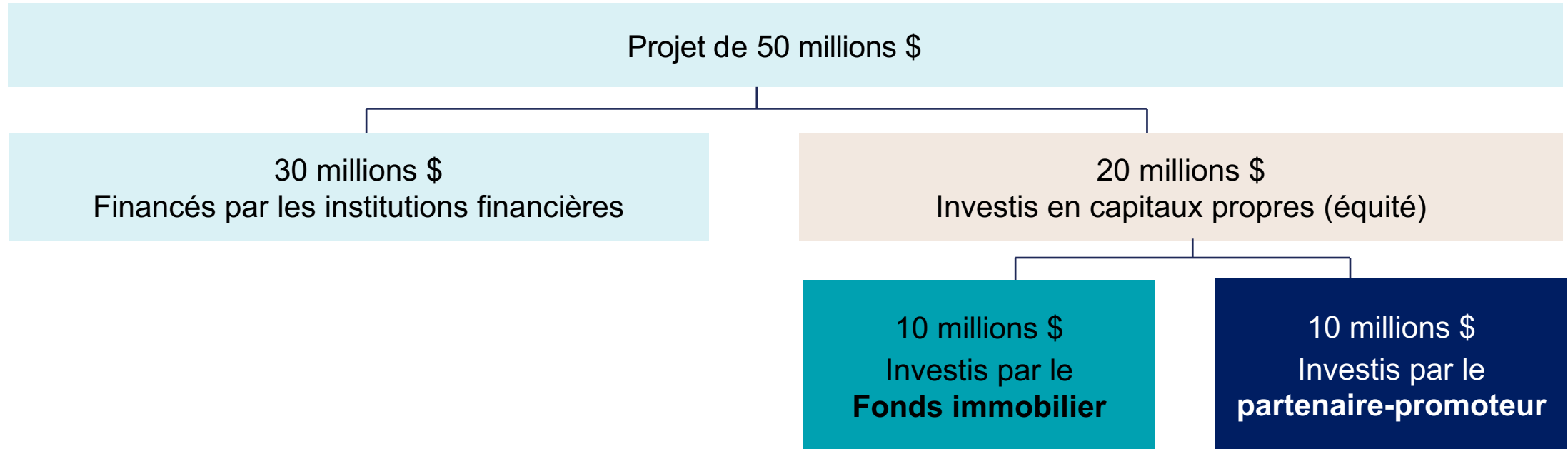
**17 421 M\$**  
ACTIF NET

**FONDS DE  
SOLIDARITÉ FTQ**

FONDS LOCAUX      FONDS IMMOBILIER  
FONDS RÉGIONAUX      FONDS SPÉCIALISÉS

SERVICE À L'ÉPARGNANT  
RÉSEAU RL  
FORMATION ÉCONOMIQUE

# Exemple type d'un investissement immobilier.



Fonds immobilier : horizon de sortie de 5 à 7 ans selon la conjoncture économique

# Un modèle d'affaires éprouvé.

## Investir

- S'associer à des leaders du secteur immobilier, pour bâtir des projets rentables, partout au Québec
- Investir, dès la phase de démarrage, dans des catégories d'actifs à fort potentiel de croissance :
  - Investir en capitaux propres (équité)
  - Investir sous forme de prêts mezzanine ou de prêts participatifs
  - Investir sous forme de prêts-terrain

- Acquérir des terrains ou des immeubles possédant un fort potentiel de développement
- Participer au développement des projets réalisés en partenariat.

## Développer

## Bâtir

- Privilégier les projets écoresponsables de type LEED et WELL
- Développer les projets selon le processus de conception intégré (PCI)

- Gérer notre portefeuille d'actifs en collaboration avec nos partenaires, pour optimiser sa valeur marchande.
- Offrir des services complet de gestion immobilière

## Gérer

## Vendre

- Vendre nos participations sur un horizon de 5 à 7 ans selon la conjoncture économique.

# Un portefeuille immobilier bien garni.

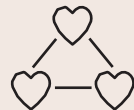
Au 30 juin 2022



47 projets immobiliers en développement ou en construction d'une valeur de 4,9 milliards \$ dont 669 millions \$ proviennent du Fonds immobilier. Les projets en construction créeront quelque 29 000 emplois.



65 immeubles en gestion d'actifs totalisant 2 357 unités résidentielles locatives et 3,2 millions de pi<sup>2</sup> de superficie commerciale, industrielle, de bureaux et d'infrastructures immobilières à vocation socio-économique.



181 millions \$ dédiés à des projets sociaux, communautaires ou abordables pour que des ménages à revenu modeste et des organismes communautaires bénéficient d'un toit de qualité. Historiquement, nos engagements totalisent 200,8 millions \$ et ont permis de réaliser 174 projets incluant la construction ou la rénovation de 6 448 logements.



Gestion immobilière de 2 immeubles et de 21 sites en location, en plus de services complets en gestion immobilière incluant la gestion financière, la négociation de baux, l'exploitation, la gestion de projets de réaménagement et de maintien d'actifs.



1,8 million de pi<sup>2</sup> de terrains à développer.

# Facteurs ESG

## Vers une société plus juste et plus durable.

**E**NVIRONNEMENT : projets écoresponsables

**S**OCIAL : projets sociaux, communautaires ou abordables

**G**OUVERNANCE : règles de gouvernance modernes et transparentes



# Environnement : projets écoresponsables.

Notre engagement en matière de développement durable se traduit par la réalisation de projets écoresponsables qui s'inspirent des certifications LEED, WELL et BOMA BEST ainsi que par des projets TOD (*Transit Oriented Development*) et à usage multiple qui provoquent des opportunités d'économie circulaire.

Notre politique-cadre ESG oriente nos décisions d'investissement.

Notre plan d'action touche nos projets, nos actifs sous gestion et nos espaces en gestion immobilière et il s'appuie sur :

- La pérennité et la rentabilité financière de nos actifs
- Des indicateurs de performance reconnus et mesurables
- Les meilleures pratiques de l'industrie



# Environnement : Scopes d'émissions.

SCOPE 1 = émissions directes de GES

SCOPE 2 = émissions indirectes liées à l'énergie

SCOPE 3 = autres émissions indirectes



# Social : projets sociaux, communautaires ou abordables.

Au Fonds immobilier, on croit que tout le monde a droit à un toit décent.

En travaillant de concert avec des organismes dévoués, on crée de meilleurs endroits pour loger les ménages à revenu modeste.



**200,8 millions \$  
investis**

**6 353 logements  
construits ou rénovés**

# Gouvernance : règles de gouvernance modernes et transparentes.

Le Fonds immobilier est dirigé par des chefs de file dont chacun est responsable d'équipes spécialisées. Ensemble, ils élaborent et mettent en place les stratégies de développement en lien avec la mission et les valeurs de respect, d'intégrité et de solidarité propres au Fonds immobilier.

- Notre conseil d'administration est composé d'une majorité d'administrateurs externes et indépendants.
- Notre politique investissement encadre nos décisions d'affaires.
- Un bilan social est réalisé sur tous nos partenaires-promoteurs et leurs fournisseurs avant la conclusion d'un partenariat.
- Deux comités complètent la gouvernance :
  - Le comité de gouvernance, qui voit à l'amélioration continue en la matière;
  - Le comité d'audit et de gestion intégrée des risques, qui veille à l'information financière produite.



# Facteurs ESG

## En route vers notre vision 2026.

- Accroître la part du portefeuille en immobilier durable
- Accroître l'expertise de l'équipe en ESG
- Adapter le processus d'investissement en lien avec la cible 2026
- Fournir les outils adéquats aux membres de l'équipe en appui avec la vision
- Développer l'offre en immobilier durable au Fonds immobilier et la promouvoir



# Espace Montmorency — Laval

Projet mixte de 450 millions \$ totalisant  
1,3 million de pi<sup>2</sup> d'espaces locatifs :

- 700 unités locatives;
- un basilaire commercial;
- des espaces de bureaux;
- un hôtel;
- 1 400 places de stationnement.

LEED Or v4 AQ (aménagement du quartier) obtenue.

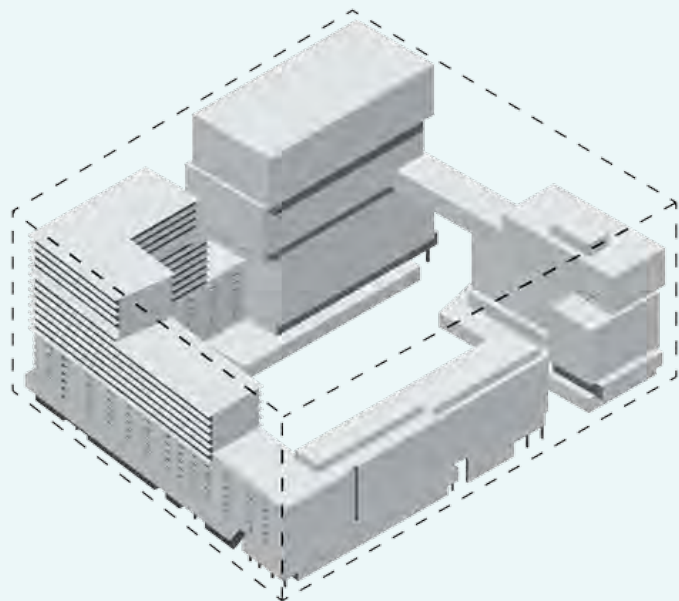
LEED Platine v4 NE (noyau et enveloppe, tour de bureaux) visée.

LEED Or v4 NE (noyau et enveloppe, tours résidentielles) visée.

PARTENAIRES : MONTONI, Groupe Sélection, Montez Corporation, Fonds immobilier de solidarité FTQ

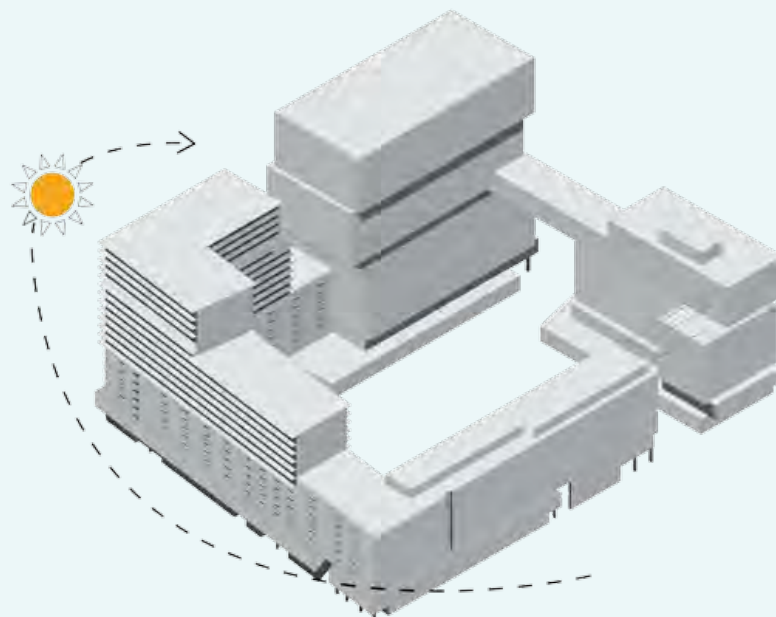


## Une stratégie « bâtiments blocs » simple, mais innovante



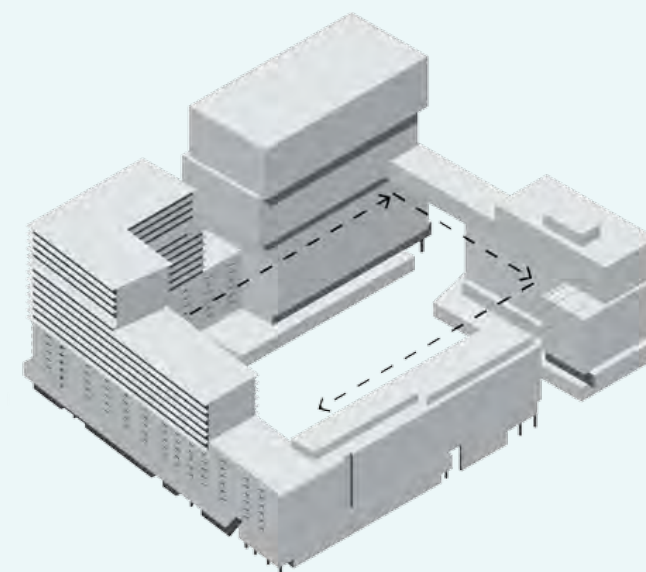
### BLOCS EMPILÉS

Créer un bâtiment avec cour qui se subdivise en petits blocs pour offrir des espaces identifiables et distincts.



### AJUSTÉ À LA COURSE DU SOLEIL

Élever le coin sud-est pour créer des toitures végétales et des terrasses et bonifier l'éclairage naturel des espaces.



### CONNECTÉ

Relier les blocs avec des boucles programmatiques et des espaces de circulation répartissant bien les différentes fonctions publiques.



# Édifice Louis-Laberge

## — Montréal

Immeuble de bureaux de catégorie A totalisant 321 000 pieds carrés de superficie et abritant le siège social du Fonds de solidarité FTQ.

Premier immeuble à obtenir la double certification de niveau platine au Québec :

- BOMA BEST - Platine (depuis 2019)
- LEED v.4 O+M - Platine (depuis 2020)

Propriétaire : Fonds de solidarité FTQ

Gestion immobilière : Fonds immobilier de solidarité FTQ



# S'investir pour une société meilleure.

En collaboration avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), le Fonds immobilier gère le nouveau Fonds capital pour TOIT dont le but est de réaliser 1 000 nouveaux logements abordables au Québec d'ici trois ans. Ce nouveau fonds privilégie les projets développés en partenariat ou avec la participation de coopératives, d'organismes à but non lucratif, d'offices municipaux ou de sociétés municipales d'habitation, d'organismes municipaux ou d'autres entités à but non lucratif.

**1 000 nouveaux logements abordables**  
**250 M\$ d'investissement dont**  
**175 M\$ proviennent du MAMH et**  
**75 M\$ du Fonds de solidarité FTQ**



## Fonds d'investissement pour le logement étudiant (FILE)

- Permet de financer la construction de 300 logements incluant 500 chambres à prix abordable pour la clientèle étudiante.
- Développement des projets est assuré par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE).

Participation cumulative du Fonds immobilier : 5,5 M\$

Nombre d'unités : 90

**Partenaires investisseurs** : Fondation, Fondation de la famille J.W. McConnell, Sœurs des Saints Cœurs de Jésus et de Marie

## Les Habitations Le Domaine

- Acquisition de 726 logements répartis dans 111 bâtiments à Montréal par l'OBNL Gérer son quartier afin de réaliser des travaux de rénovation tout en maintenant des loyers abordables

Participation du Fonds immobilier : 9,5 M\$

Nombre d'unités : 726

**Partenaires investisseurs** : Desjardins, Fondation Lucie et André Chagnon, SCHL



## Han-Logement

Fonds d'investissement permettant à l'OBNL Han-logement de financer la construction de 500 logements abordables et adaptés aux besoins des personnes ayant un handicap physique ou une déficience intellectuelle

Participation du Fonds immobilier : 11,7 M\$

Nombre d'unités : 82



# Campus Simons – Québec

Centre multiservice de traitement  
des commandes de 573 000 pi<sup>2</sup>  
destiné aux activités de Simons.

Partenaires : Simons, Fonds  
immobilier de solidarité FTQ



# Survol de l'atelier



16h00  
–  
16h05

Mot de  
bienvenue

16h05  
–  
16h10

Activité brise-  
glace

16h10  
–  
16h15

Les enjeux en  
immobilier  
durable

16h15  
–  
16h36

Conférences

16h36  
–  
16h52

Activité  
de groupe  
aux tables

16h52  
–  
16h58

Présentation  
des résultats

16h58  
–  
17h00

Mot de la fin

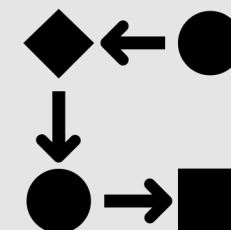


# Activité de groupe : jeu de rôle



16  
minutes

- En fonction du rôle qui vous a été attribué, décidez collectivement de LA MESURE à prioriser en immobilier pour lutter contre les changements climatiques tout en favorisant la protection de la biodiversité en milieu urbain.



# Survol de l'atelier



16h00  
–  
16h05

Mot de  
bienvenue

16h05  
–  
16h10

Activité brise-  
glace

16h10  
–  
16h15

Les enjeux en  
immobilier  
durable

16h15  
–  
16h36

Conférences

16h36  
–  
16h52

Activité  
de groupe  
aux tables

16h52  
–  
16h58

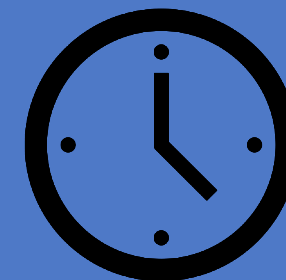
Présentation  
des résultats

16h58  
–  
17h00

Mot de la fin

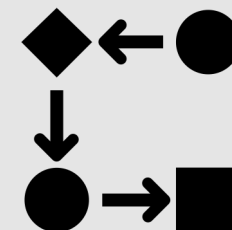


# Présentation des résultats



6  
minutes

- Les leaders de table sont invités à présenter en 30 secondes à l'assemblée le résultat des discussions intervenues à chaque table. Les conférenciers sont ensuite invités à voter pour la mesure qu'ils préfèrent.



# Survol de l'atelier



16h00  
–  
16h05

Mot de  
bienvenue

16h05  
–  
16h10

Activité brise-  
glace

16h10  
–  
16h15

Les enjeux en  
immobilier  
durable

16h15  
–  
16h36

Conférences

16h36  
–  
16h52

Activité  
de groupe  
aux tables

16h52  
–  
16h58

Présentation  
des résultats

16h58  
–  
17h00

Mot de la fin

# Mot de la fin



2  
minutes



**CHAIRE** 25 ans

**Ivanhoé Cambridge  
d'immobilier**

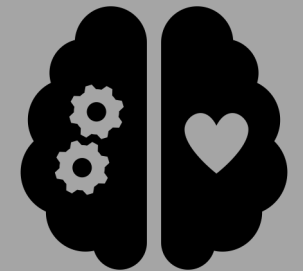
**ESG** UQÀM

**OCVI<sup>2</sup>**

Observatoire et centre de valorisation  
des innovations en immobilier

**ESG** UQÀM

# Invitation à la Brain Date



**CHAIRE** 25 ans

**Ivanhoé Cambridge  
d'immobilier**

**ESG** UQÀM

**OCVI<sup>2</sup>**

Observatoire et centre de valorisation  
des innovations en immobilier

**ESG** UQÀM



**Merci pour votre attention!**

[Chaire.ivanhoecambridge@uqam.ca](mailto:Chaire.ivanhoecambridge@uqam.ca)