

Fiera Immobilier Canada
Conception durable
Bulletin 2022



Portée

Le présent énoncé de conception durable (ECD) s'applique à tous les projets d'aménagement financés par Fiera Immobilier Canada (« FI Canada ») et décrit les exigences minimales et les cibles spécifiques pour l'aménagement d'immeubles de bureaux, logistiques, industriels et résidentiels. Il contient également des exigences en matière de développement durable pour nos projets de droits fonciers à vocation résidentielle.

Exigences minimales pour



Résidentiel



Industriel

Notre vision et nos engagements

Le fondement de notre stratégie d'ESG repose sur la conviction que la manière dont nous gérons nos fonds doit être responsable, résiliente et engagée. Notre vision consiste à concevoir des immeubles qui favorisent la transition vers une économie à faible émission de carbone, catalysent l'économie circulaire, inversent le déclin de la biodiversité, répondent aux besoins locaux, améliorent la qualité de l'air et maximisent le bien-être et la productivité des occupants.



Responsable

- Développer des projets avec des certifications environnementales de premier plan.
- Choisir des matériaux de construction dotés de caractéristiques environnementales et d'une certification d'approvisionnement responsable.
- Concevoir des immeubles qui consomment moins d'énergie et utilisent les ressources plus efficacement.
- Augmenter la quantité d'électricité renouvelable produite sur le site et être à l'avant-garde des technologies à faible émission de carbone.
- Protéger, restaurer, conserver et améliorer l'environnement naturel.



Résilient

- Intégrer des caractéristiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique dans la conception des immeubles.
- Concevoir des immeubles qui soient adaptés à l'avenir et qui favorisent la transition vers une économie à faible émission de carbone.



Engagé

- Créer des espaces qui soutiennent et renforcent équitablement les communautés, les entreprises et les travailleurs locaux.
- Fournir des immeubles sûrs, sains et sans incident, conçus pour maximiser le bien-être et la productivité des occupants.



Ressources de soutien

L'énoncé de conception de FI Canada doit être utilisé conjointement avec les règlements et les codes du bâtiment locaux.

Exigences minimales, objectifs et KPI de conception durable

RESPONSABLE							
Sujet	Catégorie	Indicateur de rendement	Exigence	Recommandé	Industriel	Résidentiel	
Impact local	Choix du site	Choix du site	•		Éviter les terrains de la ceinture de verdure qui n'ont pas été précédemment aménagés ou attribués dans un plan local actuel ou émergent		
				•	Situer le projet sur un site d'aménagement gris ou brun		
	Biodiversité	Aménagement paysager	Écologiste	•		Désigner un écologiste pour entreprendre un relevé de l'habitat de phase 1 et établir un plan de gestion de l'habitat du paysage	
				•		Planter un minimum de 75 % de plantes indigènes dans l'espace paysager à niveau	
					•	Augmenter le gain net de biodiversité de 10 % ou plus à long terme	
			•		Installer un toit végétal pour respecter les règlements locaux en la matière ou équiper 100 % de la surface de toit disponible d'un toit végétal, d'un système solaire photovoltaïque ou d'un toit blanc, ou d'une combinaison de ces éléments.		
Prévention de la pollution	Gestion du site	•		Créer et mettre en œuvre un plan de gestion de la qualité de l'air, du bruit, de l'érosion et de la sédimentation, ainsi que de l'entreposage et de la gestion des matières dangereuses			
Consommation des ressources	Énergie	Modélisation	•		Modéliser l'énergie conformément aux Lignes directrices de modélisation énergétique de la norme ZCB-Design ou à un équivalent régional (par exemple, le code BC Step)		
				•	Cible d'intensité totale de l'utilisation d'énergie (CITUE) et d'intensité de la demande d'énergie thermique (IDET) qui satisfait au moins au niveau 2 de la NVT, au code BC Step 3 ou à un équivalent régional		
		Suivi et comptage	•		Surveiller et déclarer l'intensité énergétique pendant la construction et l'utilisation finale totale à l'aide d'ENERGY STAR Portfolio Manager		
					Installer des systèmes de comptage de l'énergie pour enregistrer 100 % de la consommation d'énergie des immeubles		
				•	Installer des compteurs auxiliaires permanents pour tous les espaces locatifs et les systèmes à forte consommation d'énergie (> 20 %)		





Consommation des ressources	Énergie	Énergie renouvelable	•		Réaliser une étude de faisabilité sur les énergies renouvelables sur le site
				•	Installer des panneaux solaires sur les toits
				•	Concevoir le projet de manière à permettre l'installation de systèmes d'énergie renouvelable sur place capables de générer 5 % de la consommation totale d'énergie
				•	S'engager à acheter 100 % de l'électricité de la construction auprès de sources renouvelables
		Conception passive	•		Prendre en compte les principes de conception passive tels que : > Rapport fenêtre/mur maximal (~ 35 %) > Optimisation de la masse thermique, de l'exposition du site au soleil et au vent > Réduction au minimum du facteur de forme du bâtiment
			•	Obtenir une certification de Maison passive ou un équivalent	
	Eau	Modélisation		•	Concevoir le projet de manière à réduire d'au moins 50 % la consommation d'eau potable
				•	Concevoir des systèmes d'arrosage permettant de réduire la consommation d'au moins 30 %
		Suivi et comptage	•		Surveiller et déclarer la consommation d'eau pendant la construction
			•		Installer des compteurs d'eau pour enregistrer 100 % de la consommation d'eau des immeubles
				•	Installer des compteurs auxiliaires permanents pour les systèmes à forte consommation d'eau (> 20 %).
		Mesures	•		Installer des appareils de plomberie ou utiliser des sources d'eau non potable qui permettent de réduire d'au moins 20 % la consommation d'eau potable
				•	Fournir une partie de l'eau nécessaire au projet par la récupération des précipitations ou au moyen d'autres systèmes naturels en circuit fermé
		•		Envisager l'utilisation de systèmes non mécaniques de traitement des eaux usées, tels que les rigoles de drainage biologique	
Déchets	Gestion des déchets de construction	•		Élaborer un plan de gestion des déchets de construction et de démolition afin de cibler un taux de détournement d'au moins 75 %	
			•	Élaborer et mettre en œuvre un plan de gestion des déchets de construction et de démolition et cibler un taux de détournement de 90 %	
			•	S'engager à détourner 99 % du métal, du papier et du carton, 100 % de la terre et de la biomasse, 95 % de la mousse rigide, des tapis et des isolants, 90 % de tous les autres déchets	
	Surveillance	•		Surveiller et déclarer la production et la voie d'élimination des déchets de construction au moins une fois par année	
		•		Fournir un rapport final sur la gestion des déchets détaillant tous les déchets produits et la voie d'élimination	



Consommation des ressources	Déchets	Installations de déchets	•		Prévoir un espace suffisant pour les installations de tri des déchets pour tous les flux de déchets produits sur le site, y compris les matières biologiques, le cas échéant	
		Économie circulaire	•		Concevoir le projet de manière à ce que la déconstruction permette de récupérer efficacement les matériaux et les éléments	
	•			Envisager l'utilisation de bois lamellé-croisé (CLT) et d'autres matériaux de construction renouvelables dans la mesure du possible		
	•			Concevoir le projet de manière à permettre l'adaptabilité et la flexibilité du type d'utilisation	S.O.	
Gouvernance ESG	Gestion ESG	Responsabilité ESG	•		Attribuer la responsabilité de la gestion et du suivi des progrès vers les objectifs et les engagements ESG du projet	
		Cibles ESG		•	Fixer des objectifs et des engagements ESG spécifiques au projet	
	Certifications	Alignement	•		Aligner le projet sur la norme LEED Argent ou l'équivalent	Aligner le projet sur le niveau 2 de la NVT ou l'équivalent
		Réalisation		•	Atteindre LEED Or ou plus; la Norme du bâtiment à carbone zéro du CBDCa	Atteindre le niveau 3 de la NVT ou supérieur; la Norme du bâtiment à carbone zéro du CBDCa
	Achats durables	Plan d'achat	•		Établir le plan et les besoins relatifs aux achats, tels que des produits locaux, non toxiques, recyclés ou certifiés par des tiers	
		Suivi des achats	•		Suivre le pourcentage de matériaux d'origine locale	
			•	•	Acheter 100 % du bois auprès de sources FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification ou programme de reconnaissance des certifications forestières)	
			•	•	Cibler le projet en vue de la certification FSC	
•	•		Envisager l'utilisation de bois lamellé-croisé (CLT) et d'autres matériaux renouvelables dans la mesure du possible			



Sujet	Catégorie	Indicateur de rendement	Exigence	Recommandé	Industriel	Résidentiel
Transition climatique	Carbone opérationnel	Modélisation	●		Évaluer la faisabilité et la portée de la construction à neutralité carbone et de la conception pour une exploitation neutre en carbone	
				●	Créer un plan de neutralité carbone d'ici 2035 ou avant, et l'aligner sur les engagements du gouvernement, le cas échéant	
			●		Prendre en compte les émissions de GES dans la modélisation énergétique	
				●	Viser une intensité de GES (kg eqCO ² /m ² /an) de 10 % inférieure à la référence CRREM 1.5 C	Viser une intensité de GES (kg eqCO ² /m ² /an) de 10 ou 10 % inférieure à la référence CRREM 1.5 C
		Rendement	●		Cibler une réduction de 25 % de la consommation d'énergie par rapport aux exigences locales et au code du bâtiment actuels	
				●	Atteindre ou dépasser la référence régionale CRREM 1.5C	
		Mesures	●		Privilégier les systèmes de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude fonctionnant à l'électricité, dans la mesure du possible	
					La conception du projet permet l'électrification future	
			●	limiter les réfrigérants et les isolants à ceux dont le potentiel de réchauffement de la planète est inférieur à 5		
	Carbone incorporé	Modélisation	●		Réaliser une analyse du cycle de vie (ACV) de l'ensemble de l'immeuble, conformément à la Norme du bâtiment à carbone zéro du CBDCA ou à une norme équivalente	
				●	Démontrer (via l'ACV) une réduction minimale de 20 % du carbone incorporé	
				●	Aligner la réduction du carbone incorporé sur les cibles régionales, le cas échéant, par exemple : Canada : 30 % de réduction d'ici 2025; Vancouver : 40 % de réduction d'ici 2030	
		Rendement	●		Mesurer et déclarer le carbone incorporé total du projet (kg eq CO ² /m ²)	
				●	Atteindre une intensité de carbone incorporé de 970 kg eq CO ² /m ² ou moins	Atteindre une intensité de carbone incorporé de 800 kg eq CO ² /m ² ou moins
		Mesures	●		Demander aux fournisseurs de présenter des déclarations environnementales de produits vérifiées pour les matériaux à volume élevé (par exemple, la structure, l'enveloppe et les principales finitions).	
			●		Exiger des fournisseurs qu'ils proposent des options à faible émission de carbone telles que : > Béton à faible teneur en carbone (par exemple, ciment Portland au calcaire) > Acier à contenu recyclé élevé > Bois certifié > Isolation à faible impact	
				Minimiser la construction en dépression, dans la mesure du possible		
	●		Envisager l'utilisation de structures à ossature en bois au-dessus de fondations en béton pour les projets de construction d'immeubles bas			



Résilience climatique	Risque et résilience climatiques	Évaluation	•		Entreprendre une évaluation des risques d'inondation pour évaluer les impacts climatiques futurs des tempêtes et des inondations	
			•		Entreprendre une évaluation des risques climatiques pour identifier les risques climatiques actuels et futurs des projets	
	Atténuation des changements climatiques	Mesures		•	Incorporer des mesures pour améliorer la résilience lorsque des risques élevés ont été identifiés dans le rapport sur la valeur à risque du climat	
				•	Concevoir l'espace de manière à intégrer des mesures d'intervention et de secours en cas de catastrophe, notamment en conformité avec le niveau 2 de la NVT GES 3.1	
Transport à faible émission de carbone	Transport durable	Transport public	•		Situer le projet à moins de 0,8 km d'un nœud de transport public actuel ou prévu	Situer le projet à moins de 0,8 km d'un nœud de transport public actuel ou prévu et obtenir une note cycliste minimale de 50
	Véhicules électriques (VE)	Véhicules électriques (VE)	•		Installer des bornes de recharge des VE de niveau 2 ou supérieur sur 5 % ou plus des places de stationnement	
				•	Installer des bornes de recharge des VE sur 20 % ou plus des places de stationnement (si > 10 places)	Installer des bornes de recharge des VE pour chaque immeuble auquel est associé un espace de stationnement
			•		Concevoir le projet de manière à ce que plus de 25 % des places de stationnement comprennent une prise de courant capable de fournir une recharge de niveau 2	
				•	Concevoir le projet de manière à ce que 100 % des places de stationnement soient adaptées aux VE	
Potentiel piétonnier	Potentiel piétonnier	•		S.O.	Situer le projet de manière à obtenir une note WalkScore minimale de 50	





Sujet	Catégorie	Indicateur de rendement	Exigence	Recommandé	Industriel	Résidentiel
Santé et bien-être	Santé, sécurité et bien-être	Suivi de la santé et de la sécurité sur le chantier	●		Suivre et déclarer les données relatives à la sécurité sur le site, notamment le taux de blessures, les accidents évités de justesse, les accidents mortels, le taux de jours perdus et le taux de gravité	
		Rangement des vélos		●	Installer un espace pour vélo par 10 occupants de l'immeuble	Installer une place de vélo par logement (taille du logement : studio, 1 à 3 chambres à coucher); deux places de vélo (taille du logement : > 4 chambres à coucher)
				●	Fournir un espace de rangement de qualité pour les vélos (casiers payants) et des douches sur place	Fournir un espace de rangement de qualité pour les vélos (casiers payants)
		Certifications / cadres		●	S'aligner sur au moins une des normes suivantes : > Les conditions préalables de la norme WELL sont remplies et les preuves sont fournies pour que les futurs occupants puissent obtenir la certification; > Certification Fitwel 2 étoiles > Conditions préalables pour LEED BD+C v4.1 : nouvelle construction	
		Qualité de l'air	●		Répondre aux exigences de la norme ASHRAE 62.1-2016, articles 4, 5, 6.2, 6.5 et 7, ou d'une norme locale équivalente, selon celle qui est la plus stricte	S.O.
			●	Concentration totale cible de COV et de formaldéhyde pour répondre aux exigences relatives aux points LEED BD+C : nouvelle construction v4.1 – matériaux à faible émission (1 point ou plus).	S.O.	
	Confort des occupants	Confort des occupants		●	S.O.	Fournir des fenêtres ouvrantes pour 100 % des occupants
			●		Incorporer les points suivants dans la conception dans la mesure du possible : > Éclairage/éclairage naturel > Son et acoustique > Confort thermique > Ventilation naturelle > Qualité de l'air et de l'eau > Accès à un espace extérieur sain	
				●	S.O.	Installer des thermostats intelligents pour mesurer en temps réel la température, l'humidité, les niveaux d'éclairage, la consommation d'énergie et gérer automatiquement la consommation d'énergie en fonction des habitudes et des horaires des résidents
		Espace d'agrément et espace commun	●		S.O.	Concevoir l'immeuble de manière à maximiser le plaisir des occupants et l'accès à des espaces de conditionnement physique, de travail et de socialisation où ils peuvent développer un sentiment d'appartenance à la communauté



Impact social	Contrat responsable	Contrat responsable	•	Fournir des détails sur une politique qui traite des appels d'offres, des salaires équitables et des droits des travailleurs, ou avoir une telle politique	
				•	Encourager la rémunération de la main-d'œuvre de la chaîne d'approvisionnement au salaire de subsistance (www.livingwage.ca)
	Participation des parties prenantes	Plan de participation de la communauté	•	Identifier les principales parties prenantes et effectuer une évaluation des besoins de la communauté	
			•	Élaborer un plan de participation de la communauté et organiser au moins une consultation publique par année	
				Suivre et déclarer les initiatives de participation de la communauté et les plaintes	
			•	Créer un forum pour la participation et la contribution continues de la communauté	
	Logement abordable	Logement abordable	•	S.O.	Respecter ou dépasser les exigences de la politique locale en matière de logement abordable
				•	S.O.
	Développement économique local	Suivi	•	Suivre et déclarer le pourcentage de main-d'œuvre locale utilisée pendant la construction	
		Plan		•	Créer un plan pour l'emploi et les compétences afin d'identifier les possibilités d'amélioration d'éducation, d'emploi et de compétences au niveau local
Accessibilité	Accessibilité	•	Prendre en compte les mesures d'accessibilité suivantes dans la conception du projet : <ul style="list-style-type: none"> > Entrées publiques accessibles aux fauteuils roulants > Tous les espaces fonctionnels principaux sont accessibles en fauteuil roulant et aux malvoyants et malentendants > Alertes d'urgence visuelles et sonores > Aménagements inclusifs tels que des éviers accessibles, des poignées utilisables par les personnes à mobilité réduite 		
			•	Obtenir la certification Rick Hansen Foundation Accessibility Certification ^{MC} ou un équivalent	

Contact



Jag Singh

Directeur, ESG

Jag.Singh@fierarealestate.com

416 866-2477

info@fierarealestate.com

fieraimmobilier.com

Le présent document est strictement confidentiel et il ne doit être utilisé qu'à des fins de discussion seulement. Son contenu ne doit pas être divulgué ni distribué, directement ou indirectement, à une partie autre que la personne à laquelle il a été remis et à ses conseillers professionnels. Les informations présentées dans ce document, en totalité ou en partie, ne constituent pas des conseils en matière de placement, de fiscalité, juridiques ou autres, ni ne tiennent compte des objectifs de placement ou de la situation financière de quelque investisseur que ce soit. Fiera Immobilier et les membres de son groupe ont des motifs raisonnables de croire que le présent document contient des informations exactes à la date de sa publication; toutefois, aucune déclaration n'est faite quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces informations et il ne faudrait donc pas s'y fier. Fiera Immobilier et les membres de son groupe déclinent toute responsabilité à propos de l'utilisation du présent document. Fiera Immobilier et les membres de son groupe ne recommandent aucunement d'acheter ou de vendre des titres ou des placements mentionnés dans du matériel de marketing. Les services de courtage ou de conseils ne sont offerts qu'aux investisseurs qualifiés conformément aux lois sur les valeurs mobilières applicables dans chaque territoire. Le rendement passé d'un fonds, d'une stratégie ou d'un placement ne constitue pas une indication ou une garantie des résultats futurs. Les informations en matière de rendement supposent le réinvestissement de la totalité du revenu de placement et des distributions et elles ne tiennent pas compte des frais ni de l'impôt sur le revenu payés par l'investisseur. Tous les placements comportent un risque de perte. Le présent document peut contenir des « déclarations prospectives » qui reflètent les prévisions actuelles de Fiera Immobilier et/ou des membres de son groupe. Ces déclarations reflètent les opinions, les attentes et les hypothèses actuelles en ce qui concerne les événements futurs et sont fondées sur les informations présentement disponibles. Bien qu'elles soient fondées sur ce que Fiera Immobilier et les membres de son groupe estiment être des hypothèses raisonnables, rien ne garantit que les résultats, le rendement ou les réalisations réels seront conformes à ces déclarations prospectives. Fiera Immobilier et les membres de son groupe ne sont pas tenus de mettre à jour ni de modifier les déclarations prospectives du fait de nouvelles informations, d'événements nouveaux ou pour tout autre motif. Les données en matière de stratégie, comme les ratios et les autres indicateurs, pouvant figurer dans ce document, sont fournies à titre de référence seulement et elles peuvent être utilisées par les investisseurs éventuels pour évaluer et comparer la stratégie. D'autres indicateurs sont disponibles et ils devraient également être pris en compte avant d'investir, car ceux qui sont mentionnés dans ce document sont choisis par le gestionnaire de manière subjective. Une pondération différente de ces facteurs subjectifs mènerait probablement à des conclusions différentes. Les informations en matière de stratégie, y compris les données sur les titres et sur l'exposition, ainsi que d'autres caractéristiques, sont valides à la date indiquée, mais elles peuvent changer. Les titres spécifiques mentionnés ne sont pas représentatifs de tous les placements et il ne faut pas présumer que les placements indiqués ont été ou seront rentables. Le rendement et les caractéristiques de certains fonds ou stratégies peuvent être comparés à ceux d'indices réputés et largement reconnus. Les titres peuvent toutefois différer considérablement de ceux qui composent l'indice représentatif. Il n'est pas possible d'investir directement dans un indice. Les investisseurs qui ont pour stratégie de suivre un indice peuvent obtenir des rendements supérieurs ou inférieurs à ceux de l'indice. En outre, ils devront payer des frais qui réduiront le rendement de leurs placements, alors que le rendement de l'indice n'est pas affecté par des frais. En règle générale, un indice utilisé pour évaluer le rendement d'un fonds ou d'une stratégie, selon le cas, est celui dont la composition, la volatilité ou d'autres éléments se rapprochent le plus de ceux du fonds ou de la stratégie. Tout placement comporte divers risques que les investisseurs éventuels doivent examiner attentivement avant de prendre une décision de placement. Aucune stratégie de placement ni technique de gestion des risques ne peut garantir des rendements ou éliminer les risques, peu importe les conditions du marché. Chaque investisseur est tenu de lire tous les documents constitutifs connexes et de consulter ses propres conseillers concernant les questions juridiques, fiscales, comptables, réglementaires et connexes avant d'effectuer un placement.