



Guide des pratiques environnementales mises en œuvre dans l'immeuble

Et conseils pour optimiser vos efforts



Table des matières

Mot de la direction	3
---------------------	---

Énergie

Pratiques de gestion responsable de l'énergie	4
Conseils pour optimiser vos efforts en gestion de l'énergie	7

Eau

Pratiques de gestion responsable de l'eau	8
Conseils pour optimiser vos efforts en gestion de l'eau	10

Qualité de l'air

Pratiques pour l'optimisation de la qualité de l'air	11
Conseils pour optimiser vos efforts en gestion de la qualité de l'air	14

Entretien et matières résiduelles

Pratiques d'entretien ménager et de gestion des matières résiduelles	15
Conseils pour optimiser vos efforts en gestion d'entretien et de matières résiduelles	17



Mot de la direction

Des pratiques qui traduisent notre engagement concret envers la protection de l'environnement.

En tant que gestionnaire d'immeubles, il est de notre devoir de créer un impact positif sur l'environnement, non seulement grâce à nos pratiques de gestion, mais également par l'influence que nous exerçons au sein de notre milieu. Nous considérons que cet engagement permet de renforcer la résilience de nos immeubles en plus d'offrir des lieux de travail et de loisir de qualité.

Les principales pratiques écoresponsables que nous privilégions au sein de nos propriétés touchent quatre grandes sphères : la consommation de l'énergie, l'utilisation de l'eau, l'optimisation de la qualité de l'air ainsi que l'entretien ménager et la gestion des matières résiduelles. Elles nous ont d'ailleurs permis d'obtenir les certifications environnementales les plus reconnues (LEED, BOMA BEST).

L'efficacité de nos pratiques passe aussi par l'engagement concret de nos locataires. C'est pourquoi nous comptons sur votre collaboration pour adopter des initiatives ciblées et des comportements responsables.

Ce document vise à vous présenter les principales pratiques écoresponsables que nous mettons en œuvre au sein de la propriété, ainsi que des propositions d'initiatives à adopter afin que vous puissiez participer activement à nos efforts en matière de développement durable. Ensemble, nous pouvons faire une contribution significative pour l'environnement.

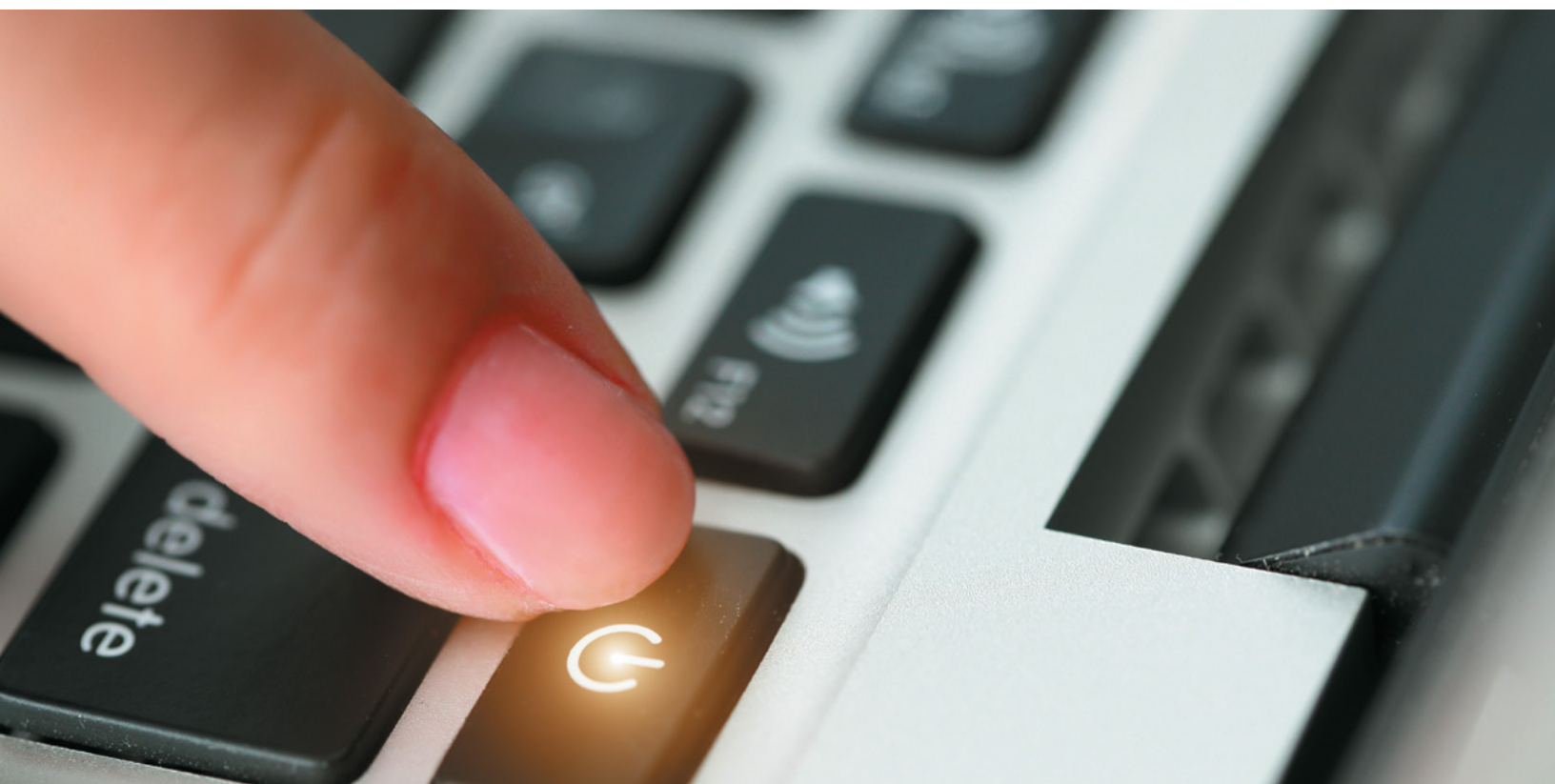
Karine Fortin

Première directrice,

Gestion des propriétés - Bureaux Québec

Pratiques de gestion responsable de l'énergie

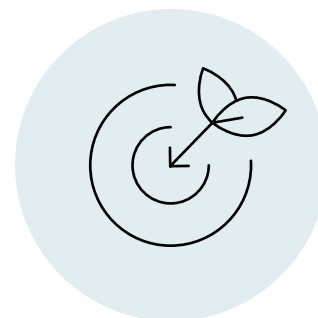
Au fil des ans, nous avons mis en place diverses pratiques de gestion responsable de l'énergie. Celles-ci nous permettent de réduire l'intensité énergétique de nos bâtiments et d'accroître nos efforts de décarbonation.



Cibles annuelles et suivi de la consommation énergétique

Afin de garantir l'efficacité de nos pratiques et d'en mesurer les retombées, nous réalisons des audits énergétiques tous les cinq ans. En complément, des analyses énergétiques en continu nous permettent d'assurer une gestion optimale de la performance énergétique. Nous pouvons ainsi cibler des améliorations possibles, que nous intégrons ensuite dans la mise à jour annuelle du plan de décarbonation de l'immeuble.

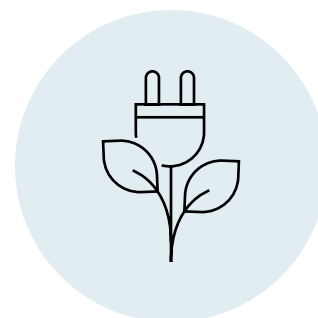
Dans cette foulée, nous nous fixons chaque année des cibles de réduction de la consommation d'énergie et d'émissions de GES, qui font partie d'un plan de gestion de l'énergie. Un comité énergie se réunit chaque mois pour suivre les progrès par rapport à nos cibles, déployer la mise en œuvre de mesures correctives au besoin et ajuster les stratégies, le cas échéant. L'efficacité des mesures est évaluée dans le cadre d'une revue annuelle, qui mène également à la définition de nouveaux objectifs.



Entretien des systèmes

Nous avons adopté des pratiques d'optimisation des systèmes électromécaniques (*recommissioning*) de l'immeuble, notamment les équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC). Ces vérifications périodiques visent à identifier d'éventuelles diminutions de leur efficacité, afin d'intervenir rapidement le cas échéant et de maintenir la consommation énergétique au minimum.

Afin de garantir l'efficacité des équipements et infrastructures et d'éviter toute perte de chaleur, nous avons mis en place un programme d'entretien du système de ventilation. Nous utilisons également une technique de sous-mesurage pour surveiller la consommation énergétique. Cela permet d'identifier les opportunités de réduction des coûts et des émissions de carbone. Nous utilisons aussi la solution CopperTree Analytics, qui nous permet de détecter toute anomalie en temps, et ainsi d'intervenir au besoin.

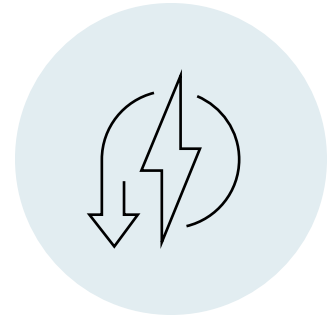


Investissements écoénergétiques

Nous sommes à l'affût de nouvelles initiatives permettant de réduire la consommation énergétique de notre immeuble. Par exemple, depuis quelques années, nous misons sur l'électrification intelligente, qui s'inspire de l'approche des « 3R », soit la réduction des besoins, la récupération de l'énergie et l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Cela se traduit notamment par la participation à l'option de gestion de la demande de puissance d'Hydro-Québec, qui nous amène à réduire la consommation en électricité de l'immeuble pendant les événements de pointe hivernale déterminés par la société d'État. Ce faisant, nous contribuons à diminuer la charge sur le réseau électrique québécois pendant ces périodes où la demande en électricité est très élevée.

Nous avons également entrepris des projets de relampage au DEL afin d'améliorer l'efficacité de l'éclairage, et nous étudions différents projets respectant la réalité de l'immeuble, dont la récupération de chaleur et l'ajout d'accumulateurs thermiques pour le stockage de l'énergie excédentaire. Enfin, tous les nouveaux équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation sont à haute performance énergétique.





Conseils pour optimiser vos efforts en gestion de l'énergie

L'optimisation de la consommation énergétique de notre immeuble repose sur des pratiques de pointe, mais également sur la collaboration avec nos locataires. Pour optimiser vos efforts, nous vous recommandons donc les initiatives suivantes :

- Audit énergétique de vos locaux ;
- Programme de réduction de la consommation d'énergie (planification de mesures de réduction de la consommation) ;
- Installation de compteurs d'énergie dans vos locaux ;
- Utilisation systématique d'ampoules DEL lors de remplacement d'éclairage ;
- Installation d'appareils certifiés Energy Star (p. ex. : réfrigérateurs, lave-vaisselle) ;
- Arrêt des ordinateurs et de vos écrans en fin de journée, plutôt qu'une simple mise en veille ;
- Installation de multiprises intelligentes afin d'éviter la consommation d'énergie invisible (charges fantômes) ;
- Débranchement des chargeurs lorsque vos appareils sont chargés ;
- Désactivation des fonctions GPS, wifi et Bluetooth sur vos appareils mobiles si vous ne vous en servez pas ;
- Programmation de vos moniteurs et ordinateurs pour que leur consommation soit réduite lorsqu'ils ne sont pas utilisés ;
- Baisse de la luminosité des écrans ;
- Choix d'ordinateurs certifiés Energy Star lors de leur remplacement.

Nous vous rappelons également qu'il est interdit d'utiliser des appareils de chauffage d'appoint dans l'immeuble.

Pratiques de gestion responsable de l'eau

L'eau est une ressource précieuse, en particulier l'eau potable. Dans nos efforts pour gérer nos immeubles dans le respect de l'environnement, nous privilégions donc différentes mesures visant à réduire le gaspillage d'eau et à optimiser la qualité de l'eau.



Suivi régulier de la consommation et de la qualité de l'eau

Afin d'évaluer et d'améliorer notre consommation d'eau dans l'immeuble, nous effectuons des audits réguliers. Nous exerçons ainsi un suivi des données de consommation fournies par les compteurs d'eau et les comparons à celles d'immeubles de la même catégorie.

De plus, nous surveillons la qualité de l'eau afin de prévenir toute contamination pouvant entraîner des problèmes de santé. Dans cette foulée, afin de nous assurer que la bactérie *Legionella* ne se développe pas dans nos systèmes, nous avons mis en place un programme bien documenté de gestion de la légionellose, qui comprend l'identification des zones nécessitant un contrôle et la mise en œuvre d'un plan d'entretien des équipements.



Entretien des équipements et gestion des incidents

Nous veillons à mettre à jour les équipements de plomberie afin de réduire la consommation d'eau. Cette approche comprend notamment l'installation d'aérateurs sur les robinets d'évier et d'appareils de plomberie à faible débit, en particulier lorsque des salles de bain privées sont installées dans la propriété.

Enfin, l'immeuble est doté d'un protocole en cas de dégât d'eau, qui prévoit des procédures claires permettant une intervention rapide lors d'incidents. Celui-ci prévoit par ailleurs des inspections régulières et proactives pour détecter tout signe de moisissure.





Conseils pour optimiser vos efforts en gestion de l'eau

La consommation d'eau dans notre immeuble relève également de nos locataires. Nous vous invitons donc à vous assurer d'en faire une utilisation responsable. Pour ce faire, nous vous suggérons de :

- Réaliser un audit de la consommation d'eau dans vos bureaux;
- Faire installer un sous-compteur d'eau potable si vos locaux sont équipés d'appareils consommant de l'eau, afin de suivre la consommation et de repérer rapidement toute anomalie;
- Mettre en œuvre un programme de surveillance et de gestion des dégâts d'eau;
- Installer des équipements permettant de réduire la consommation d'eau (aérateurs sur les robinets, appareils de plomberie à faible débit dans votre salle de bain privée, etc.);
- Faire des inspections régulières et proactives pour détecter tout signe de fuite d'eau et de moisissure (inspections visuelles annuelles des murs, fenêtres, faux plafonds et autres);
- Mettre en place une procédure interne afin d'agir rapidement en cas de dégât d'eau, notamment en contactant votre représentant de l'équipe de relations client;
- Offrir des séances de formation et de sensibilisation à votre personnel sur la consommation responsable de l'eau.

Pratiques pour l'optimisation de la qualité de l'air

La qualité de l'air intérieur d'un immeuble est un élément essentiel, puisqu'il s'agit d'un environnement où les gens passent de nombreuses heures. Or, plusieurs composantes et équipements qu'on y retrouve peuvent émettre des polluants, dont les matériaux de construction, le mobilier et les fournitures.



Nous exerçons donc une vigie rigoureuse et continue de la qualité de l'air dans toute la propriété, à l'aide de tests réguliers et d'un programme d'entretien préventif des équipements de ventilation. Cela nous permet de veiller à ce que la qualité de l'air soit optimale en tout temps et de garantir un environnement de travail sain à nos locataires et leurs occupants.

Entretien et mise à niveau des équipements

Nous avons établi des procédures d'entretien strictes qui permettent de garantir que tous les systèmes de ventilation et de filtration de l'air fonctionnent de façon optimale. Cela comprend le remplacement régulier des filtres et l'entretien préventif des systèmes.

En outre, pour assurer une filtration à haute efficacité de l'air neuf entrant, nous avons installé des filtres à air possédant la cote MERV 13, une note attribuée sur la base de tests développés par l'American Society of Heating, Refrigerating and Air Conditioning Engineers (ASHRAE). Ces filtres protègent contre les bactéries, les gouttelettes respiratoires, les huiles de cuisine, la plupart des fumées et des poussières, les insecticides et la majorité des composés volatils de peinture.

De plus, nous avons mis en place des procédures pour gérer la qualité de l'air lors des travaux de rénovation et d'entretien de l'immeuble. Celles-ci sont intégrées dans nos exigences particulières et nos devis standards, afin de nous assurer qu'elles soient prises en compte par les entrepreneurs.



Gestion des substances polluantes

Le programme de gestion des matériaux dangereux vise à prévenir les risques liés à l'exposition à des substances comme l'amiante, le plomb, le mercure et la silice. Il comprend un inventaire rigoureux des matériaux présents dans les bâtiments, des inspections périodiques, annuelles pour l'amiante et tous les cinq ans pour les autres substances, ainsi que des recommandations sur leur manipulation, leur retrait ou leur encapsulation. Ce programme s'inscrit dans une démarche proactive de santé et sécurité, en assurant un suivi continu et une mise à jour régulière des données.



L'utilisation de matériaux à faible émission de composés organiques volatils (COV) s'inscrit dans une politique d'approvisionnement responsable visant à limiter les impacts sur la qualité de l'air intérieur. Cette approche est particulièrement appliquée lors des travaux de construction, de rénovation et d'entretien, dans le cadre desquels des procédures particulières sont intégrées aux devis standards et communiquées aux entrepreneurs. Elle permet de réduire les émissions nocives et de favoriser un environnement sain pour les occupants, en complément des programmes de gestion des produits chimiques et des matériaux dangereux.

Par ailleurs, nous avons mis en place un programme de sécurité des frigorigènes, qui nous permet de veiller à ce que les systèmes de réfrigération soient adéquatement entretenus et fonctionnent de manière optimale. Ce faisant, nous pouvons éviter toute fuite de réfrigérant pouvant compromettre la qualité de l'air intérieur. En outre, nous procédons à l'élimination progressive des frigorigènes à fort potentiel de réchauffement climatique.

Enfin, nous nous engageons à garantir une évacuation optimale des gaz d'échappement et à maintenir l'efficacité des systèmes de ventilation pour minimiser les risques liés à la qualité de l'air intérieur.



Conseils pour optimiser vos efforts en gestion de la qualité de l'air

Vous pouvez adopter différentes initiatives pour contribuer à l'optimisation de la qualité de l'air dans vos bureaux. En voici quelques-unes :

- Test de qualité de l'air dans vos bureaux ;
- Installation de sondes mesurant la qualité de l'air ou les émissions de CO₂ ;
- Acquisition de mobilier à faibles émissions de COV ;
- Inventaire des équipements contenant des frigorigènes dans vos bureaux, afin de cibler ceux qui ont un fort potentiel de réchauffement climatique dans un plan de remplacement ;
- Inventaire des matériaux dangereux et des produits chimiques sous votre gestion, et mise en place d'une procédure pour les gérer adéquatement et de façon sécuritaire ;
- Politique interne de gestion de la qualité de l'air, qui prévoit des procédures et des instructions aux entrepreneurs en cas de travaux.

Pratiques d'entretien ménager et de gestion des matières résiduelles

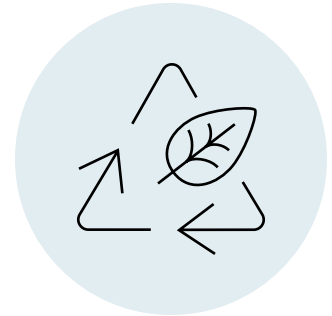
Dans le cadre de l'entretien ménager de l'immeuble, nous utilisons des produits possédant des certifications écologiques. De plus, un protocole exhaustif de nettoyage et de désinfection est déployé lors de la saison grippale ainsi qu'en cas de pandémie. Ces pratiques sont évaluées régulièrement dans le cadre d'audits, afin de s'assurer de leur efficacité.



Par ailleurs, la collecte des matières résiduelles se fait de façon responsable. D'abord, nous pratiquons le tri depuis plusieurs années et collectons ainsi les matières recyclables, les matières organiques et les déchets électroniques.

De plus, pour nous assurer de faire une gestion optimale des matières résiduelles, nous effectuons une caractérisation tous les ans afin d'identifier les catégories et les quantités de déchets produits dans notre immeuble. Sur la base de cette évaluation, nous élaborons ensuite un plan d'action visant à améliorer la réduction à la source et à augmenter notre taux de diversion, c'est-à-dire le ratio entre la quantité de déchets détournés des sites d'enfouissement et la quantité totale de déchets générés. Ce plan prévoit des pratiques pour la gestion des matières résiduelles dans les activités quotidiennes et pendant les rénovations.

Ces efforts permettent de maintenir un environnement propre et sain tout en réduisant l'impact environnemental des activités se déroulant dans l'immeuble.





Conseils pour optimiser vos efforts en gestion d'entretien et de matières résiduelles

Nous comptons sur la collaboration de nos locataires pour optimiser la gestion des matières résiduelles. En effet, vous avez un rôle important à jouer à cet égard, entre autres en ce qui concerne le tri des déchets. Voici quelques initiatives à privilégier :

- Affichage près des contenants de tri des déchets, élimination des poubelles uniques et sensibilisation pour faire le tri correctement ;
- Sensibilisation pour la récupération des piles, des déchets électroniques et d'autres matériaux pouvant être recyclés ou revalorisés ;
- Programme de gestion antiparasitaire, lorsque pertinent (p. ex., dans une cuisine) ;
- Procédure interne de nettoyage améliorée durant la saison grippale et en cas de pandémie (désinfection des surfaces fréquemment touchées, mise à disposition de désinfectant, etc.) ;
- Utilisation de produits écologiques dans les cuisinettes ;
- Audit interne des pratiques de nettoyage dans vos espaces ;
- Réduction des déchets à la source (p. ex., bannissement de l'utilisation du plastique à usage unique, utilisation de contenants réutilisables et réduction des emballages) ;
- Adoption de procédures internes pour le recyclage des déchets lors de travaux de construction et de rénovation.

Nous vous invitons également à nous faire part de toute possibilité d'amélioration en matière d'entretien ménager et de gestion des déchets.



Pour plus d'information, informez-vous auprès
de relationsclients.ejp@canderel.com.

Édifice JACQUES-PARIZEAU