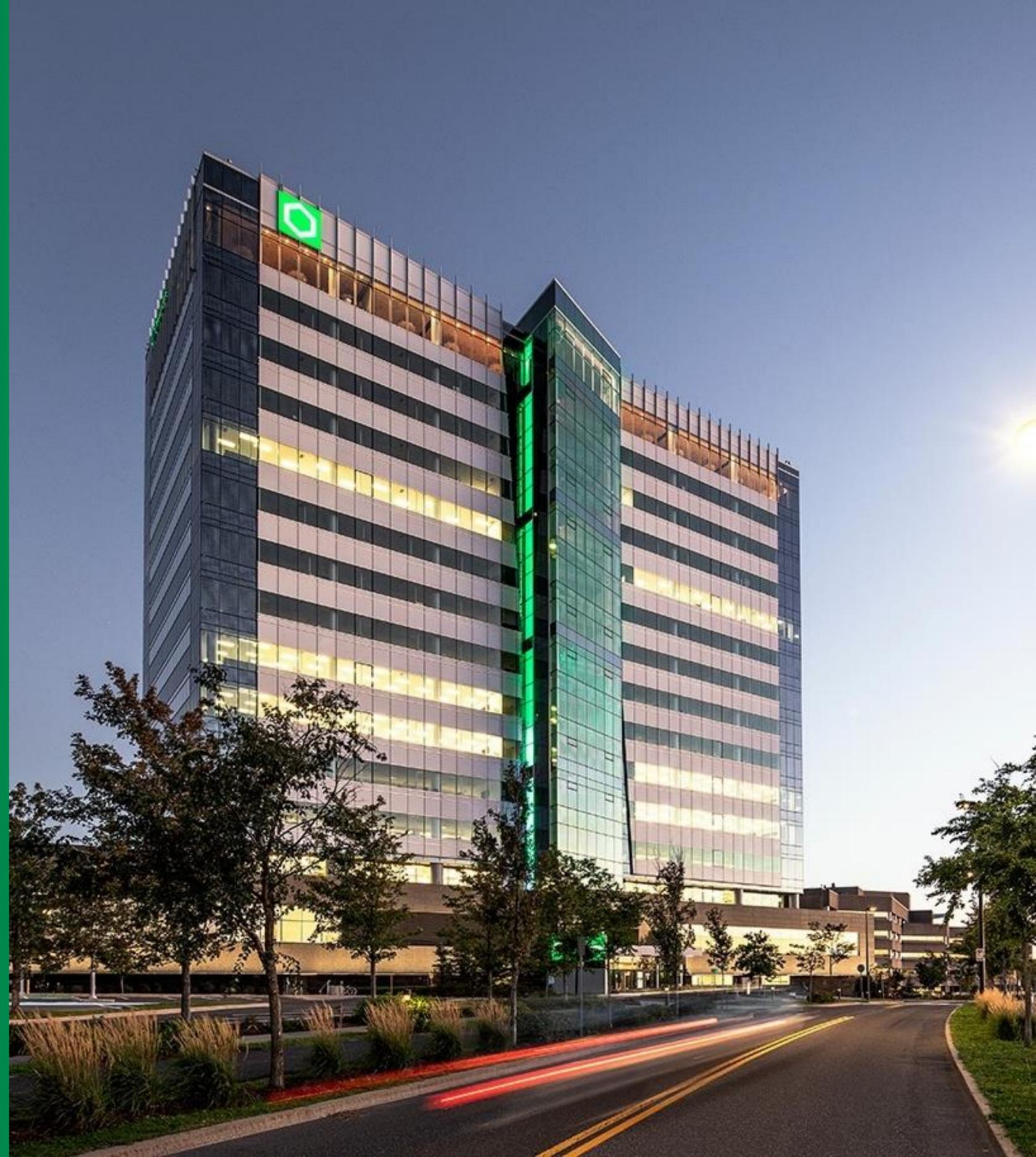


Certification BOMA BEST

Optimisation interne pour les
Immeubles commerciaux de
Desjardins

Direction de Gestion immobilière Desjardins
Frédéric Goulet

30 avril 2025



Objectif de la présentation

Pourquoi certifier nos immeubles ?

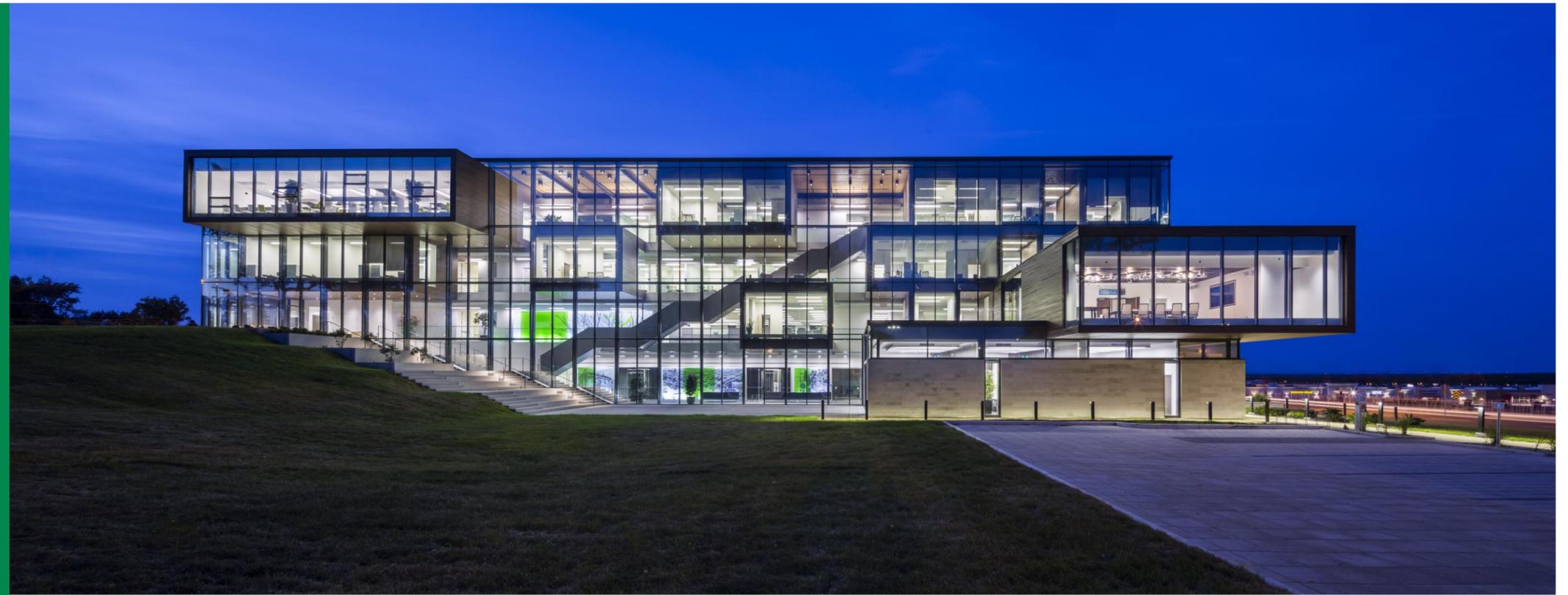
- ❖ Introduction
- ❖ Avantage de la certification pour Desjardins
- ❖ Défis pour certifier les immeubles Boma Best
- ❖ Contributions pour la certification
- ❖ Certification à l'interne
- ❖ Meilleures pratiques environnementales
- ❖ Plan d'action pour l'amélioration continue

La Direction de Gestion immobilière Desjardins de la Cité de la coopération c'est...

- ❖ 24 employés incluant des techniciens, du personnel administratif et des gestionnaires
- ❖ 13 immeubles au Québec et 1 en Ontario
- ❖ Près de 1 800 000 pi²



Avantages de la certification pour Desjardins

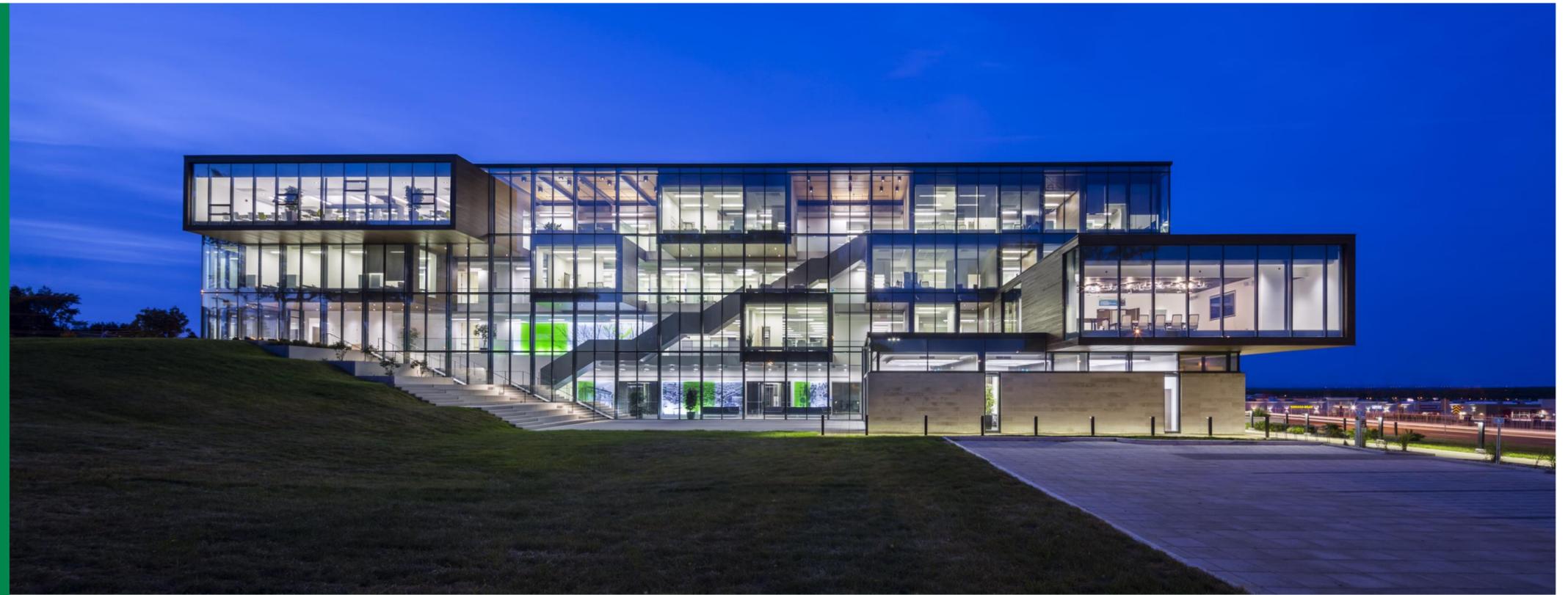


Amélioration de la réputation : La certification BOMA BEST est reconnue comme un **standard de durabilité** et de **gestion intelligente** des bâtiments. Elle améliore la réputation des immeubles certifiés en démontrant leur engagement envers des pratiques durables.

Attraction des locataires de qualité : les immeubles certifiés attirent des locataires de qualité, tels que des entreprises soucieuses de l'environnement et de la durabilité.

Augmentation de la demande : la certification peut augmenter la demande pour les espaces dans les immeubles certifiés, en raison de leur **conformité aux normes élevées de durabilité et de gestion**.

Avantages de la certification pour Desjardins



Augmentation de la valeur: Les immeubles certifiés BOMA BEST peuvent voir **leur valeur marchande augmenter** en raison de leur conformité aux normes de durabilité et de gestion intelligente.

Comparaison des prix: Selon certaines études, les immeubles certifiés peuvent avoir une valeur marchande supérieure **de 5% à 15%** par rapport aux immeubles non certifiés.

Attraction des investisseurs: Les immeubles certifiés attirent des investisseurs intéressés par des propriétés durables et bien gérées.
Moins d'investissement à prévoir.

Défis de la certification à l'interne

Investissement de temps : Le temps consacré à la certification varie selon les différents projets de l'équipe. Nous avons parfois **plusieurs immeubles à certifier par année**, ce qui rallonge le temps de complétion.

La compréhension des différentes plateformes utilisés à l'interne peut aussi être un enjeu (Métrio, Énergie Star Portfolio Manager, Measurabl)

Planification : Il est parfois compliqué de planifier tous les différents audits et études en plus des projets constants. Le tout doit aussi être prévu dans nos mises à jour budgétaire de l'année précédente.

Investissement financier : La première certification à l'interne peut s'avérer plus onéreuse dû à l'achat de nouveaux équipements pour fin d'analyse, de formation, de mise à niveau des systèmes, etc..

Défis pour certifier les immeubles Boma Best

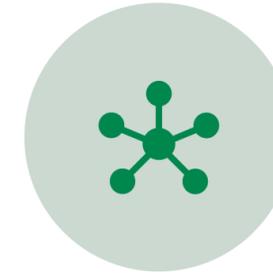
Investissement financier

Type d'audits	Coût estimé (CAD)
Audit énergétique	10,000 +
Caractérisation des matières résiduelles	2,500 +
Audit de radon	2,500 +
Caractérisation de l'amiante	4,000 +
Audit de l'eau	2,000 +
Audit de l'air	2,500 +
Audit d'accessibilité universelle	10,000 +
Audit de risque climatique	9,000 +
Total	42 500\$

Facteurs de variation des coûts



Surface : plus de surface = nécessite plus temps



Complexité des systèmes : les systèmes énergétiques, de gestion des déchets et de qualité de l'air complexes peuvent nécessiter des analyses plus approfondies



Accessibilité : la localisation de l'immeuble peut influencer le prix



Spécificité des audits : peut nécessiter des compétences spécifiques (amiante, radon, énergétique ASHRAE niv. 2)



Fréquence : certains audits et études doivent être faits aux 3 ans, d'autres aux 5 ans

Mobilisation de nos partenaires internes

Équipe projets

Équipe exploitation

Ressources humaines

Communication

Marketing...



**Équipe
technique
Desjardins**
(Connaissance des
systèmes)

Installation et maintenance des systèmes

- **Installation** : Responsable de l'installation des systèmes électriques et mécaniques dans les immeubles (systèmes de chauffage, ventilation, climatisation (CVC))
- **Maintenance préventive** : Nettoyage, vérification et remplacement des pièces (utilisation du système de planification PLANON)

Gestion de l'énergie

- **Optimisation énergétique** : Utilisation optimale de l'énergie dans l'immeuble.
- **Surveillance et contrôle** : Assurer l'efficacité et détecter les anomalies.

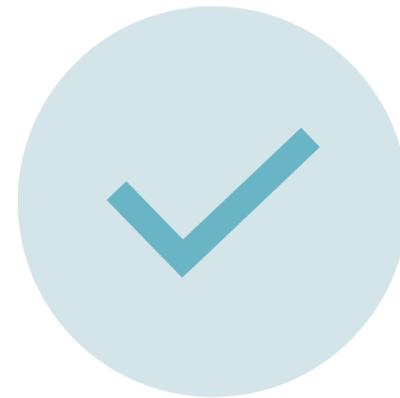
Cette collaboration est primordiale



AVOIR UNE MAINTENANCE PROACTIVE : UNE MAINTENANCE PRÉVENTIVE RÉGULIÈRE RÉDUIT LES PROBLÉMATIQUES LIÉES AUX SYSTÈMES ÉLECTRIQUES ET MÉCANIQUES.



RÉACTIVITÉ: ÊTRE EN MESURE DE FOURNIR LA DOCUMENTATION RAPIDEMENT.



OPTIMISATION : DÛ AUX CRITÈRES BOMA, LES ÉLECTROMÉCANICIENS PEUVENT IDENTIFIER ET METTRE EN ŒUVRES DES AMÉLIORATIONS POUR AUGMENTER L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'EAU ET D'ÉNERGIE.



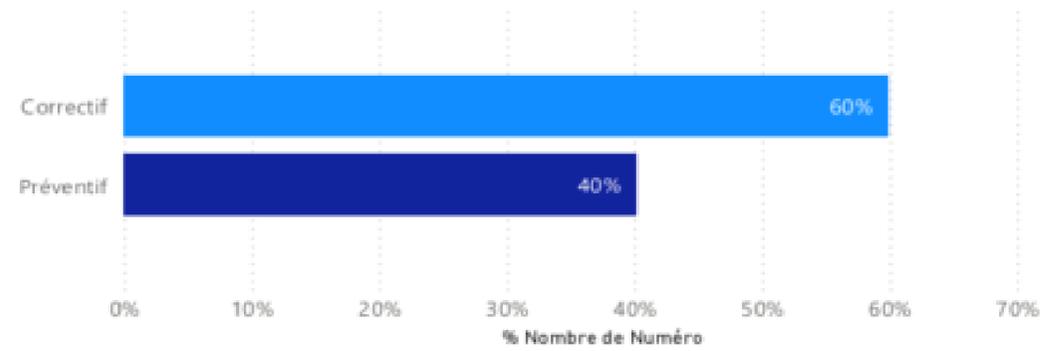
ÉCONOMIE DE COÛTS : AVOIR UNE ÉQUIPE DÉDIÉE PERMET DE RÉDUIRE LES COÛTS RELIÉS À L'EMBAUCHE DE PRESTATAIRES EXTERNES (TEST D'AIR, TEST D'EAU, TOURNÉES PRÉVENTIVES, ETC.)

**Systeme
d'exploitation
immobiliere
permettant une
proaction de
l'equipe technique**

Répartition des bons de travail acquittés dans Planon

Année Trimestre

% des Correctifs vs Préventifs



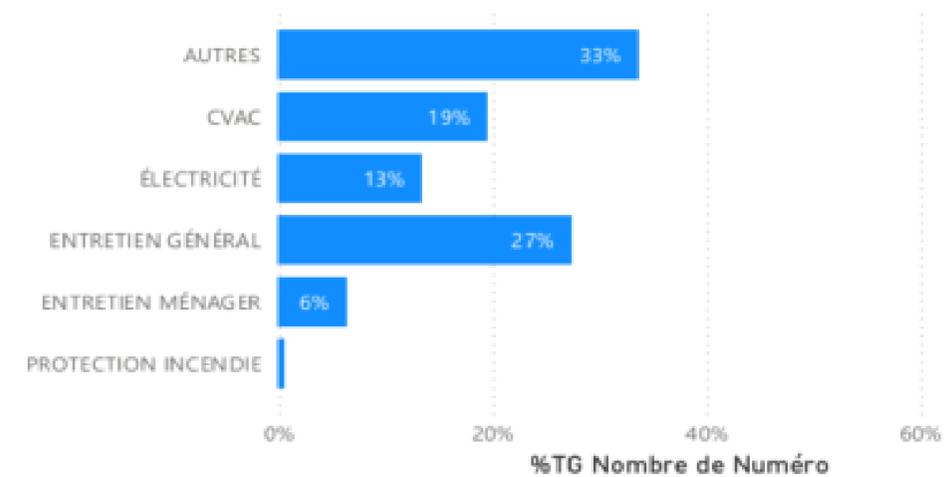
5723

Correctifs

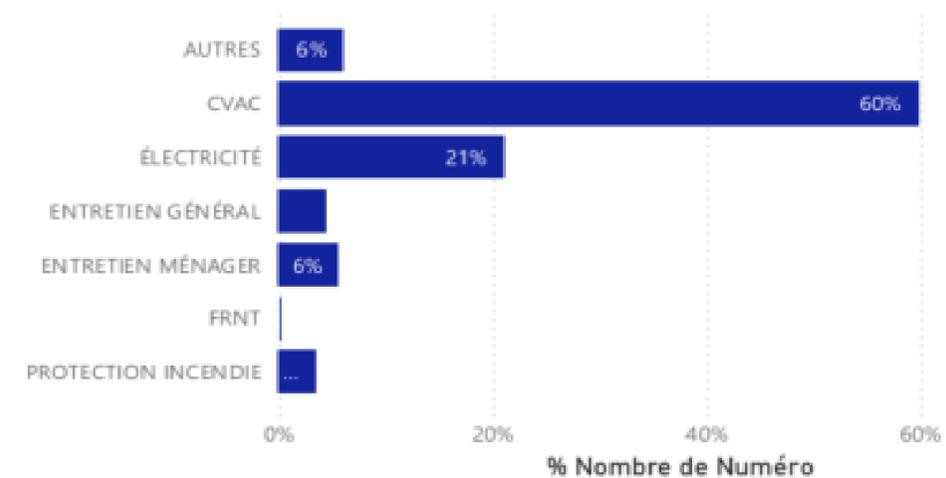
3839

Préventifs

Répartition des BT correctifs par domaine



Répartition des BT préventifs par domaine



**Équipe
d'entretien
ménager :
prolongement de
notre service client**

Nettoyage des espaces communs, des bureaux, des salles de réunion et des sanitaires

Tri des déchets recyclables, compostables et non recyclables

Utilisation de produits répondant aux normes environnementales

Inspections régulières des installations détectant les problèmes potentiels et signalement à l'équipe de maintenance.

Les avantages de certifier à l'interne



Portfolio : Gestion centralisée des immeubles et des certifications du portfolio



Questionnaire Boma Best simple et facile à comprendre (accompagnement BOMA)



Coût moindre : l'expertise de notre équipe permet de réduire les frais de consultants externes



Connaissance de nos immeubles et l'investissement de temps/\$

Les avantages de certifier à l'interne



L'expertise de l'équipe technique permet de répondre rapidement aux exigences



Mise à jour constante de nos documents internes

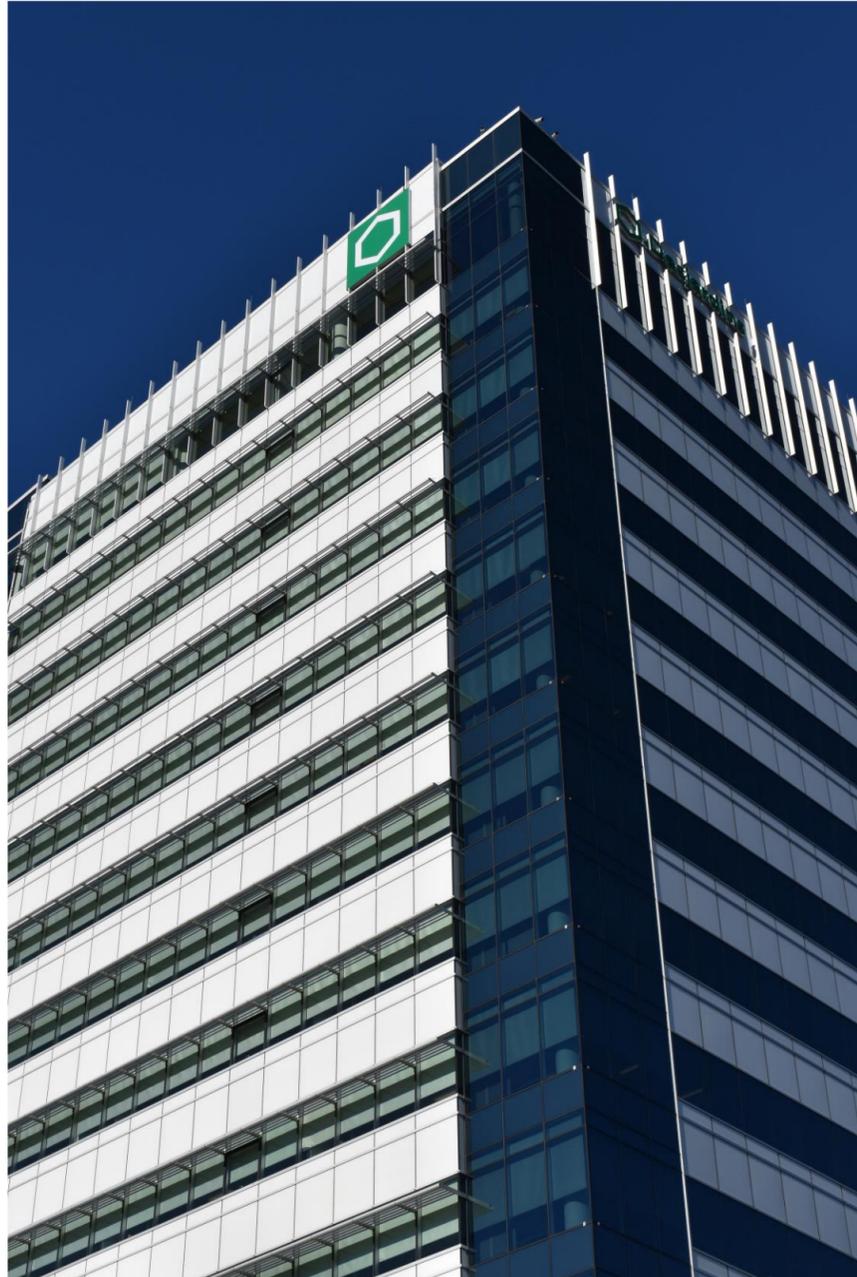


Identification des améliorations nécessaires



Bonne source d'informations permettant la planification des PDMA, GES...

Projets à venir 2026 en lien avec l'optimisation de nos systèmes



- ❖ Conversion de l'éclairage au LED dans les immeubles non optimisés
- ❖ Installation de systèmes de contrôle d'éclairage avec détection
- ❖ Optimisation des réseaux de chauffage et refroidissement
- ❖ Ajout de variateurs de vitesse sur les pompes du réseau de refroidissement

Meilleures pratiques environnementales



- ❖ **Audit énergétique, niv. 2** : Bilan énergétique, mesures d'économie calculées et quantifiées. Permet d'inclure des mesures au plan d'investissement et sert aussi pour nos plans de décarbonation.
- ❖ **Meilleure gestion de l'énergie** = réduction de la consommation = réduction des GES.
- ❖ Évaluation et mise en place d'initiatives en gestion de la consommation de l'eau potable

Meilleures pratiques environnementales



- ❖ **Optimisation de la gestion des matières résiduelles** : permet d'empreinte environnementale due au tri des matières. Desjardins utilise beaucoup le principe d'économie circulaire.
- ❖ **Gestion des émissions toxiques** : risques associés au radon, réduction des polluants atmosphériques
- ❖ **Le suivi de la qualité des environnements intérieurs** permet d'optimiser les systèmes de ventilation afin d'assurer une bonne qualité d'air

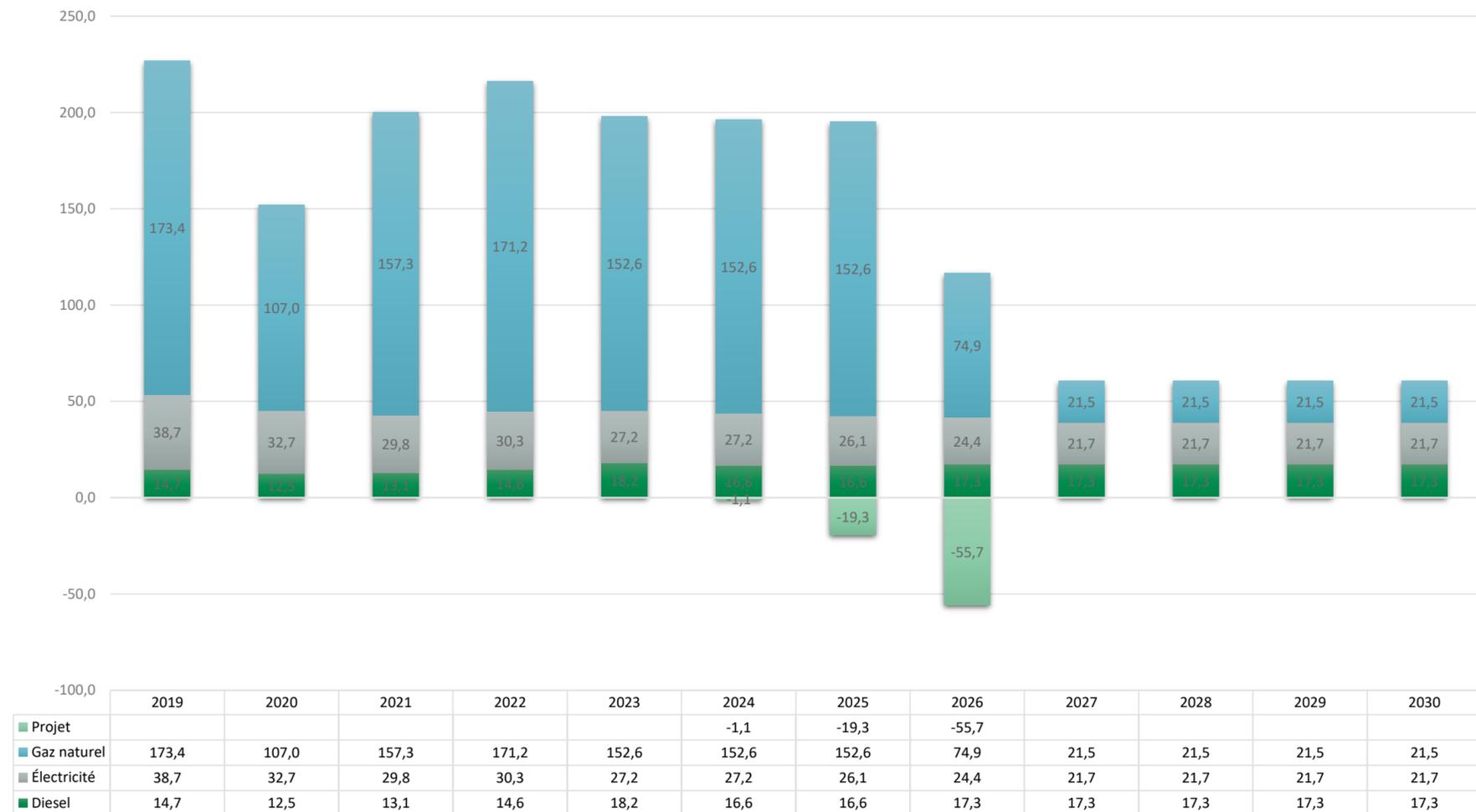
Sommaire LÉVIS

**+15,6%
EN 2025**

**-60,2%
EN 2030**

Superficie locative pi.ca. 1 215 259

Émissions de GES de la Cité de Lévis par catégorie (tCO2 eq)



Questions
?



Merci