

2024

GUIDE DES FACTEURS ESG EN IMMOBILIER

L'essentiel pour comprendre la performance extrafinancière de l'industrie immobilière canadienne



BOMA
QUÉBEC



Intègre les normes préliminaires NCID 1 et 2 au 1er avril 2024



Apprendre

Des définitions adaptées et un glossaire essentiel



Évaluer

Des références pour identifier ses besoins



Agir

Des outils précis afin de travailler efficacement

CE GUIDE A ÉTÉ DÉVELOPPÉ ET CONÇU EN COLLABORATION AVEC LE PÔLE IDEOS DE HEC MONTRÉAL

ideos
HEC MONTRÉAL

Pôle gestion de l'impact social

VERSION 1.0

AVRIL 2024

UN GUIDE POUR APPRENDRE, ÉVALUER ET AGIR

01

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS ET PRÉSENTATION	2
MOT DE LA PRÉSIDENTE	3
SECTION 1 - DÉFINITIONS ET CONCEPTS CLEFS	4
Introduction au concept	4
Glossaire de l'Écosystème ESG	6
Déterminer ses facteurs ESG	13
SECTION 2 - GRILLE DES FACTEURS ESG EN IMMOBILIER	15
Nomenclature des référentiels ESG	16
Facteurs et référentiels environnementaux	17
Facteurs et référentiels sociaux	20
Facteurs et référentiels de gouvernance	22
SECTION 3 - BOÎTE À OUTILS	24
Fiche 1 - Guide pour produire une déclaration ESG volontaire	i
Fiche 2 - Guide de calcul des émissions de gaz à effet de serre	ii
Fiche 3 - Glossaire des bonnes pratiques en cybersécurité et confidentialité	iii
Fiche 4 - Glossaire des bonnes pratiques de gouvernance et d'éthique	iv
Fiche 5 - Stratégie ÉDI pour une entreprise respectueuse des personnes	v
Fiche 6 - Résumé technique des facteurs ESG associés à la santé et sécurité	vi
Fiche 7 - Glossaire des bonnes pratiques de relations avec les communautés	vii

LA DIFFUSION DE CE GUIDE EST RENDUE POSSIBLE GRÂCE À L'APPORT DE NOS PARTENAIRES

PARTENAIRE PLATINE



PARTENAIRES OR



PARTENAIRE ARGENT



PARTENAIRES BRONZE



PARTENAIRE FORMATION & CONFÉRENCE



UNE DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE

La production de ce guide est rendue possible grâce à la volonté de membres de BOMA Québec. Ceux-ci se sont regroupés afin de réfléchir aux besoins et aux attentes des gestionnaires immobiliers. C'est dans ce contexte que BOMA Québec s'est adjoint les services de chercheurs en impact social et durabilité du milieu universitaire afin de l'accompagner dans cette démarche. Grâce aux informations recueillies lors d'une revue de littérature, d'un sondage et d'activités d'échange, les besoins des membres ont été identifiés afin de produire ce guide.

BOMA Québec remercie les membres qui ont permis la réalisation de ce projet.

Anne Marie Guèvremont
Realterm Canada Company

Éric Deblois
Beneva

Linda Plante
Carbonleo

Nathalie Gauthier
Groupe Petra

Nicolas Chung
Allied Properties REIT

Sylvain Mathieu
Groupe Petra

Linda Carbone
BOMA Québec

À PROPOS DU PÔLE IDEOS

Le Pôle IDEOS a pour mission de sensibiliser et soutenir la communauté de HEC Montréal, les organisations et les entrepreneurs ainsi que de diffuser les connaissances en mettant l'impact social au cœur de ses actions.

Le Pôle IDEOS privilégie une approche participative où les professeurs, les étudiants et les acteurs de l'écosystème seront appelés à collaborer et à contribuer au développement de sa mission. Les actions, programmes et projets d'IDEOS s'articulent en trois grands axes: sensibilisation, soutien et diffusion.

Le développement, la recherche, la rédaction et la révision de ce guide est l'œuvre des membres du Pôle suivant :

Jean-Michel Champagne, M.Sc. MBA
Conseiller principal - Direction de la transition durable

Luciano Barin-Cruz, Ph.D.
Professeur titulaire, Directeur - Pôle Ideos et Direction de la transition durable

Laurence Beaugrand-Champagne, M.Sc.
Directrice administrative - Pôle Ideos

Nadia-Karina Ponce-Morales, M.Sc.
Coordonnatrice - Direction de la transition durable

Dominique Anglade, MBA
Professeure associée, Co-leader - Direction de la transition durable

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Évoluer, avec des principes

L'intégration des facteurs ESG et l'innovation des pratiques dans une optique d'excellence en gestion immobilière comptent parmi les grandes priorités de BOMA Québec depuis toujours.

Les grands enjeux de notre époque requièrent des réponses et des solutions qui mettront des années à s'implanter. Parmi celles-ci, la transition énergétique des immeubles de la province, laquelle ira en s'accéléralant suivant l'entrée en vigueur des nouvelles exigences règlementaires, et l'intégration des facteurs ESG aux politiques des immeubles de l'avenir.

Les facteurs ESG font couler beaucoup d'encre, mais concrètement, comment intégrer cette approche à votre gestion immobilière afin d'atténuer le risque et de soutenir la création de valeur à long terme ? Les propriétaires et les gestionnaires ont besoin d'outils pour cheminer dans cet univers de manière avisée et tangible.

Ce guide, fruit du travail du nouveau comité ESG de BOMA Québec, est un premier pas dans la bonne direction. Il y en aura d'autres. Il est le fruit de plusieurs mois de travail et nous espérons sincèrement qu'il vous aidera à mieux comprendre cette réalité et à entreprendre des démarches ESG ancrées dans votre contexte particulier.

BOMA Québec encourage les gestionnaires immobiliers de tous les secteurs d'activités à faire partie du changement dans toutes les sphères liées à la saine gestion des bâtiments pour léguer des espaces plus sains, plus résilients, plus durables, et résolument ancrés dans les usages d'aujourd'hui.

Bonne lecture et bonne continuation.

Linda Plante

Présidente du conseil d'administration de BOMA Québec

Directrice générale, Royalmount, Carbonleo



SECTION 1

DÉFINITIONS ET CONCEPTS CLEFS

04

Les facteurs ESG permettent aux organisations d'être mieux comprises de leurs parties prenantes.

ENVIRONNEMENT
SOCIÉTÉ
GOUVERNANCE

Les facteurs ESG se définissent comme un ensemble de facteurs extrafinanciers permettant d'évaluer et comparer les organisations.

COMMENT UTILISER CE GUIDE

Ce guide est composé de trois sections. La section 1 présente les définitions et concepts clefs associés aux facteurs ESG de façon spécifique au monde de la gestion immobilière et est accompagnée d'un glossaire.

La section 2 présente une grille d'identification des facteurs ESG les plus pertinents pour les entreprises de gestion immobilière canadienne. Cette section comprend une liste exhaustive de facteurs ainsi que des référentiels majeurs s'y rapportant.

La section 3 est une boîte à outils contenant des fiches d'information. Elles sont basées sur les sections 1 et 2. Celles-ci peuvent être utilisées par les gestionnaires immobiliers afin d'orienter leurs actions, élaborer leur stratégie et préparer leurs déclarations extrafinancières.

INTRODUCTION AU CONCEPT

Les facteurs ESG sont nés de la volonté du monde de la finance de contrôler les risques liés aux investissements et aux prêts. Ils se basent principalement sur l'ensemble des éléments matériels qui pourraient avoir un effet sur la performance de l'organisation, mais qui ne sont pas comptabilisables dans les états financiers.

Toute organisation, peu importe sa taille ou sa forme, doit produire une forme de rapport financier, généralement un état financier consolidé et vérifié par un vérificateur externe. Toutefois, les états financiers se limitent aux activités et éléments financiers uniquement. Aussi, les états financiers étant consolidés, il est impossible d'avoir une compréhension précise des caractéristiques des différents actifs de l'entreprise, telle que les caractéristiques de son parc immobilier.

Il est donc facile d'imaginer que certaines parties prenantes de l'organisation, telles que les locataires, les prestataires de service, les créanciers et les investisseurs désirent connaître non seulement la situation financière d'une organisation, mais aussi la situation extrafinancière qui pourrait avoir une influence, positive ou négative, sur sa performance. De nombreuses entreprises et organisations produisent désormais des rapports annuels extrafinanciers, qui permettent de déclarer la performance et les réalisations par rapport aux facteurs ESG pertinents.

De plus, de nombreux aspects de la performance extrafinancière d'une organisation sont intimement liés au milieu où elle conduit ses opérations. Qu'une organisation soit propriétaire ou locataire, il est important pour elle de connaître les caractéristiques ESG de l'espace qu'elle occupe.



QUEL EST LE LIEN ENTRE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE, LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ORGANISATIONS ET LES FACTEURS ESG ?

05

Toute organisation, peu importe sa nature et sa taille, fait partie de la société et aspire à conduire ses opérations dans le respect des gens et de l'environnement; il s'agit d'une volonté de **développement durable (DD)**.

Chaque organisation doit trouver une façon d'intégrer ses objectifs de durabilité dans sa stratégie d'affaires. C'est ici qu'intervient le concept de **responsabilité sociale des organisations (RSE)**.

Selon **ISO26000 : 2010 - Lignes directrices relatives à la responsabilité sociétales**, la **responsabilité sociale d'entreprise (RSE)** signifie la responsabilité d'une entreprise vis-à-vis des répercussions de ses décisions et activités sur la société et l'environnement, se traduisant par un comportement transparent et éthique qui :

- Contribue au DD, y compris à la santé des personnes et au bien-être de la société,
- Prends en compte les attentes des parties prenantes,
- Respecte les lois en vigueur et est compatibles avec les normes internationales,
- Est intégré dans l'ensemble de l'organisation et mis en œuvre dans ses relations.

Afin d'évaluer si une entreprise est socialement responsable, il est possible de cibler un ensemble d'indicateurs pertinents à son industrie et ses opérations, appelés **les facteurs ESG**. Ces facteurs sont une multitude de conditions et d'indicateurs qui permettent d'évaluer des attributs non financiers d'une organisation, et ainsi prendre de meilleures décisions d'affaires.

QUI SONT LES ACTEURS CLÉS DE L'ÉCOSYSTÈME ESG?

L'ensemble des acteurs, critères, guides, outils, etc., qui touchent de près ou de loin à la performance extrafinancière d'une organisation forme un écosystème ESG.

Afin de visualiser la richesse de cet écosystème, le **Forum Économique Mondial** identifie les acteurs principaux en différentes catégories :

- **Les développeurs de cadres conceptuels** (*Framework Developers*),
- **Les établisseurs de standards** (*Standard Setters*),
- **Les vérificateurs** (*Assurers*),
- **Les fournisseurs d'informations** (*Data providers*) – marché général, données ESG générales et données ESG spécialisées),

- **Les services d'engagement actionnarial** (*Voting and Engagement Services*),
- **Les initiatives et coalitions générales** (*Broader Coalitions and Initiatives*),
- **Les initiatives et coalitions d'actionnaires** (*Investor Coalitions and Initiatives*).

Afin de mieux cibler les éléments pertinents de l'écosystème ESG, le **GLOSSAIRE DE L'ÉCOSYSTÈME ESG** présente une liste des acteurs et outils principaux pour les gestionnaires immobiliers canadiens.

LA CONSOLIDATION DES DÉCLARATIONS EXTRAFINANCIÈRES

Le 3 novembre 2021, lors de la COP26, la fondation de l'IFRS a annoncé la création de l'**ISSB (International Sustainability Standards Board)**.

L'ISSB a pour mission de créer des standards de déclaration extrafinancière (ESG) aussi complets et performants que les standards utilisés pour produire les états financiers consolidés, avec l'intention de voir les différents régulateurs nationaux les adopter de façon obligatoire.

Les premières normes de l'ISSB ont été publiées en juin 2023. **Elles portent sur les normes de déclaration extrafinancière (IFRS S1) et sur les risques climatiques et les émissions de GES (IFRS S2)**.

Il est attendu que ces normes seront adoptées par les autorités canadiennes et deviennent obligatoires pour les entreprises publiques (côtées en bourse). Des consultations se tiendront au printemps 2024 afin de préparer la publication des **Normes canadiennes d'information sur la durabilité (NCID) 1 et 2**.

Pour les entreprises à capital fermé et les organisations oeuvrant en gestion immobilière, l'effet de ces normes se fera sentir au travers des attentes des parties prenantes. Celles-ci pourraient exiger de leurs fournisseurs, locataires ou partenaires de déclarer leur performance ESG.

GLOSSAIRE DE L'ÉCOSYSTÈME ESG

Le glossaire contient un ensemble de définitions et explications des termes et des concepts associés à la durabilité des organisations et leur performance extrafinancière.

VOCABULAIRE GÉNÉRAL

ANALYSE DE CYCLE DE VIE

L'analyse du cycle de vie est une approche et un outil d'aide à la décision qui permet d'évaluer les impacts potentiels environnementaux, sociaux et des coûts d'un produit ou d'un service. C'est une approche exhaustive qui comprend à la fois toutes les étapes de la vie d'un produit ou d'un service et de nombreux enjeux de durabilité (changements climatiques, effets sur la biodiversité, utilisation de ressources minérales et fossiles, etc.).

Source

Centre international de référence sur l'analyse de cycle de vie et la transition durable (2023).

<https://ciraig.org/index.php/fr/analyse-du-cycle-de-vie/>

CARBONE INTRINSÈQUE

Souvent mesuré en CO2 équivalent (CO2e) grâce à une analyse de cycle de vie, le carbone intrinsèque ou carbone gris est la somme des émissions de gaz à effet de serre générées à travers l'acquisition de ressources, la conception, la production, la commercialisation, la distribution, l'entretien et la fin de vie utile.

Source

Office québécois de la langue française (2023). Entrer dans la ronde : vocabulaire de l'économie circulaire.

<https://www.oqlf.gouv.qc.ca/ressources/bibliotheque/dictionnaires/vocabulaire-economie-circulaire.aspx>

CARBONEUTRALITÉ

Situation dans laquelle les émissions anthropiques de gaz à effet de serre dans l'atmosphère sont entièrement compensées par l'absorption anthropique de ces gaz au cours d'une période donnée.

Source

Loi canadienne sur la responsabilité en matière de carboneutralité (L.C. 2021, ch. 22)

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE GOUVERNANCE (ESG)

Les critères ESG constituent les trois piliers de l'analyse extrafinancière en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Grâce aux critères ESG, on peut évaluer l'exercice de la responsabilité des entreprises, grâce à la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques (entreprises, collectivités, etc.)

Le critère environnemental tient compte notamment de : la gestion des déchets, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la prévention des risques environnementaux.

Le critère social prend en compte des éléments comme la prévention des accidents, la formation du personnel, le respect du droit des employés et le dialogue social.

Le critère de gouvernance vérifie, entre autres : l'indépendance du conseil d'administration, la structure de gestion et la présence d'un comité de vérification des comptes.

Source

Source : Autorité des marchés financiers (2023). Glossaire de la Finance Durable

https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/finance-durable/glossaire-de-la-finance-durable#Critres_ESG

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement.

Source

Rapport Brundtland (1987)
Gouvernement du Québec

07

ÉCOBLANCHIMENT

Informations fausses ou trompeuses, intentionnellement ou par inadvertance, concernant les caractéristiques environnementales ou de durabilité d'un produit, d'un actif et d'une activité qui peuvent avoir des conséquences sur l'évaluation d'importance relative financière ou non financière

Source

ISO14100 : 2022

MATÉRIALITÉ ET DOUBLE MATÉRIALITÉ

La matérialité doit être comprise comme le critère d'inclusion d'informations spécifiques dans les déclarations extrafinancières. Elle reflète (i) l'importance de l'information par rapport au phénomène que l'entreprise cherche à représenter ou expliquer, ainsi que (ii) la capacité à répondre aux besoins et attentes de l'entreprise et ses parties prenantes, permettant une prise de décision appropriée, et plus généralement (iii) les besoins de transparence afin de répondre à l'intérêt public.

La double matérialité est un concept qui présente des critères permettant de déterminer si une information ou un aspect en durabilité doit être inclus dans les déclarations d'entreprise. La double matérialité est l'union de la matérialité de l'impact et la matérialité financière. Une information ou un aspect en durabilité répond donc aux critères de double matérialité s'il est significatif du point de vue de l'impact sur la société et l'environnement, ou du point de vue financier, ou du point de vue de ces deux perspectives.

Source

European Sustainability Reporting (ESRS) Guidelines 1 - Double materiality conceptual guidelines for standard-setting

PARTIES PRENANTES

Individus ou groupes ayant un intérêt dans les décisions ou activités d'une organisation.

Les parties prenantes peuvent être primaires, c'est-à-dire liées directement au processus économique et à un contrat explicite, ou secondaires, c'est-à-dire liées volontairement ou involontairement à un contrat moral ou implicite.

Source

ISO (2010), ISO 26000 :2010. Lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale.

COLLINS-CHOBANIAN, Shari. «Stakeholder Theory of the Modern Corporation (Freeman)»

RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

La responsabilité d'une organisation vis-à-vis des répercussions de ses décisions et activités sur la société et l'environnement, se traduisant par un comportement transparent et éthique qui :

- contribue au DD, y compris à la santé des personnes et au bien-être de la société;
- prend en compte les attentes des parties prenantes;
- respecte les lois en vigueur et est compatible avec les normes internationales;
- est intégré dans l'ensemble de l'organisation et mis en œuvre dans ses relations.

Source

ISO (2010), ISO 26000 :2010. Lignes directrices relatives à la responsabilité sociétale.

TRANSITION SOCIOÉCOLOGIQUE

La transition vers la durabilité est le processus de transformation à long terme, multidimensionnel et fondamental par lequel les systèmes sociotechniques établis passent à des modes de production et de consommation plus durables.

Source

Markard, J., R. Raven and B. Truffer, «Sustainability transitions: An emerging field of research and its prospects», 2012

INSTRUMENTS ET ACTEURS CLÉS DE L'ÉCOSYSTÈME

ACCORD DE PARIS 2015

L'Accord de Paris découle de la Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques (CCNUCC) et vise à renforcer les efforts pour limiter l'augmentation de la température moyenne mondiale bien au-dessous de 2 °C et, si possible, à limiter cette augmentation à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels.

De plus en plus de pays, de régions, de villes et d'entreprises se fixent des objectifs de neutralité carbone. Les solutions à zéro carbone deviennent compétitives dans des secteurs économiques représentant 25 % des émissions. Cette tendance est particulièrement visible dans les secteurs de l'électricité et des transports et a créé de nombreuses nouvelles opportunités commerciales pour les pionniers.

D'ici 2030, les solutions zéro carbone pourraient être compétitives dans des secteurs représentant plus de 70 % des émissions mondiales

Source

United Nations Climate Change (2023). L'Accord de Paris. Qu'est-ce que l'Accord de Paris?

<https://unfccc.int/fr/a-propos-des-ndcs/l-accord-de-paris>

SYSTÈME D'ÉVALUATION DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL GRESB

Le GRESB est une plateforme de déclaration et d'évaluation comparative (benchmarking) pour les propriétaires et gestionnaire immobilier. Il permet à ceux-ci de déclarer de façon harmonisée certains de leur facteur ESG afin de pouvoir se comparer et déterminer les zones de risques et d'opportunités. Les critères utilisés par le GRESB sont compatibles avec les méthodologies et les critères des systèmes d'évaluation et de déclaration extrafinanciers internationaux reconnus, tels que le GRI, le TCFD et les PRI (principes d'investissement responsable des Nations-Unis).

08

Le GRESB Real Estate Assessment évalue la performance ESG des entreprises d'immobilier commercial selon un ensemble de facteurs spécifiques et matériels pour les investisseurs. Ceux-ci sont séparés en trois catégories - Management, Performance et Développement, permettant de produire un benchmark spécifiquement pour les entreprises de gestion immobilière et un autre pour les promoteurs immobiliers. Le GRESB évalue la performance ESG à l'échelle de l'entreprise, et non du bâtiment individuel. Il s'agit donc d'un outil d'agrégation.

Après validation des réponses par un vérificateur externe, les entreprises participantes obtiennent un pointage et une cote, ainsi qu'un rapport comparatif avec leurs pairs. Ces outils sont conçus pour simplifier la communication et les échanges avec les parties prenantes, dont les actionnaires et les créanciers, afin que ceux-ci aient une information complète et juste sur l'entreprise.

De plus, GRESB mène une veille des entreprises immobilières à capital ouvert (cotées en bourse ou incluses dans les indices boursiers spécialisés) afin de déterminer le niveau GRESB Public Disclosure de chaque entreprise. Sur une base annuelle, GRESB procède à une collecte des informations et déclarations publiques de ces entreprises afin de produire un pointage (0-70) et attribuer une cote (A-E) basée sur 22 indicateurs ESG pertinents. Pour une entreprise évaluée par le GRESB Public Disclosure, il est possible de connaître son niveau et surtout de pouvoir se comparer à un ensemble d'entreprises équivalentes.

NORMES DU GLOBAL REPORTING INITIATIVE (GRI)

Les normes du GRI visent à établir un rapport public sur ses impacts économiques, environnementaux et/ou sociaux, et par conséquent, sur ses contributions positives ou négatives à l'atteinte de l'objectif de développement durable.

À travers ce processus, une organisation identifie ses impacts significatifs sur l'économie, l'environnement et/ou la société et les déclare en conformité avec une norme acceptée à l'échelle internationale. La démarche du GRI vise trois objectifs : comparabilité des données, transparence de l'information et responsabilité à l'égard des parties prenantes.

Les normes du GRI sont divisées en quatre séries. La série 100 portent sur des enjeux universels :

1. **Série 100** - Normes universelles : ces normes définissent les principes d'élaboration de rapports qui caractérisent le contenu et la qualité d'un rapport. Elle comprend des exigences de préparation d'un rapport de développement durable (exactitude, équilibre, clarté, comparabilité, fiabilité, respect des délais) et décrit la manière dont les normes GRI peuvent être utilisées et référencées.

Les séries 200, 300 et 400 constituent des normes spécifiques à certains enjeux :

2. **Série 200** - Enjeux économiques (p. ex., lutte contre la corruption, comportement anticoncurrentiel, fiscalité, performance économique, présence sur le marché, impacts économiques indirects, politiques d'achats),
3. **Série 300** - Enjeux environnementaux (p.ex., effluents et déchets, matières, énergie, eau et effluents, biodiversité, émissions, évaluation environnementale des fournisseurs),
4. **Série 400** - Enjeux sociaux (p.ex., sécurité et santé au travail, formation et éducation, diversité et égalité des chances, lutte contre la discrimination, évaluation sociale des fournisseurs, relations employés/direction, liberté syndicale et négociation collective, travail des enfants, travail forcé et obligatoire, communautés locales, santé et sécurité des consommateurs, commercialisation et étiquetage, confidentialité des données des clients).

Source

2023 GRESB Real Estate Standard and Reference Guide

https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2023/real_estate/reference_guide/complete.html#assessments_structure

Source

Global Reporting Initiative (2023) Normes mondiales pour le reporting en matière de développement durable. h

<https://www.globalreporting.org/how-to-use-the-gri-standards/gri-standards-french-translations/>

SUSTAINABILITY ACCOUNTING STANDARDS BOARD (SASB)

Le SASB est un organisme sans but lucratif qui établit des normes sectorielles à l'intention des sociétés ouvertes pour la comptabilisation et la divulgation des questions qui ont une incidence significative sur l'environnement, la responsabilité sociale et la gouvernance.

Pour établir ses normes en matière d'informations à fournir sur le développement durable, le SASB tient compte des cinq éléments constitutifs suivants :

09

- environnement ;
- capital social ;
- capital humain ;
- innovation du modèle économique; et
- leadership et gouvernance.

Le SASB a élaboré un jeu complet de normes comptables couvrant 77 secteurs. Ces normes sont disponibles sous forme de graphique au moyen d'une grille sur l'importance relative selon les différents secteurs et peuvent être téléchargées et consultées dans une base de données exhaustive. Les mesures du SASB facilitent la comparaison entre les sociétés et la comparaison de la performance d'une société d'un exercice à l'autre.

Le SASB a été incorporé dans l'International Financial Reporting Standards Board (IFRS) et les deux premières normes en projet de l'International Sustainability Standards Board (ISSB) utilisent les normes SASB.

SCIENCE-BASED TARGETS INITIATIVE (SBTI)

L'initiative Science Based Targets est un projet conjoint du Carbon Disclosure Project (CDP), du Global Compact de Nations Unies, du World Resource Institute (WRI) et du World Wildlife Fund (WWF) qui vise à reconnaître les entreprises qui définissent un plan avec des objectifs clairs et transparents, basés sur la science, pour réduire leur empreinte carbone et des cibles basées sur des données scientifiques à court et à long terme. Les cibles de réduction à court terme doivent se situer dans la trajectoire pour limiter l'augmentation de la température globale à 1.5°C. De même, les effets de toute source d'émissions résiduelles doivent être neutralisés à travers des puits de carbone.

Le processus pour participer à l'initiative SBT consiste à :

- Prendre un engagement à travers une lettre
- Dans les 24 mois suivant la signature d'une lettre d'engagement, développer des cibles en accord avec des sources scientifiques. Pour ce faire, l'initiative met à la disposition des entreprises des outils tels qu'un budget carbone et un protocole de validation. Certains secteurs ont des méthodologies et des exigences particulières, comme le secteur du bâtiment pour qui les SBT sont en cours d'élaboration en 2023 (<https://sciencebasedtargets.org/sectors/buildings>)
- Valider ses cibles auprès de l'initiative SBT
- Communiquer ses cibles et élaborer un rapport de progrès annuellement.

Les petites et moyennes entreprises (500 employés et employés ou moins ne se situant pas dans les secteurs du pétrole et du gaz et des finances) bénéficient d'un processus simplifié, qui consiste en deux options :

1. Des cibles de réduction à court terme pour la portée 1 et 2 en absolu ou la réduction des émissions en intensité vers un niveau de référence du secteur et ce, en 2050 au plus tard
2. Des cibles net zéro qui incluent :
 - Des cibles de réduction à long terme en absolu pour les portées 1,2 et 3 sur la base de données scientifiques vers un niveau de référence du secteur, et ce, en 2050 au plus tard
 - Un engagement à neutraliser des émissions résiduelles lorsque la cible à long terme a été atteinte.

SBTI FOREST, LAND AND AGRICULTURE (FLAG)

La méthodologie SBTi FLAG vise à répondre depuis 2022 aux limites présentes dans l'initiative SBT concernant la valorisation des solutions que les secteurs agricoles, forestiers et de l'usage des sols, en particulier la capacité de séquestration du carbone par la photosynthèse (biomasse) ou dans les sols. En autres mots, contrairement à la méthodologie de l'initiative SBT, FLAG tient compte non seulement des émissions liées aux secteurs agricoles et forestiers et au changement d'usage des sols, mais de façon plus importante, la séquestration des émissions par ces secteurs. Elle inclut également une obligation pour les entreprises participantes de publier un engagement envers la l'absence de déforestation dans l'ensemble de leur chaîne de valeur.

Les entreprises participantes peuvent adopter une approche par commodité (en intensité) ou bien une approche sectorielle (en réduction absolue). SBTi FLAG doit être utilisée en complémentarité avec d'autres outils (notamment le prochain guide du GHG Protocol prévue pour la fin de 2023).

Source

Deloitte (2023). Centre de l'information financière

<https://www.iasplus.com/fr-ca/standards/regulation/reglementation/sasb-sustainability-disclosures>

SASB (2023). Site Internet

<https://www.sasb.org/blog/what-you-need-to-know-about-the-issbs-international-applicability-of-the-sasb-standards-project/>

Source

Science-based targets initiative (2023). Science-based Targets. Driving Ambitious Corporate Climate Action

<https://sciencebasedtargets.org/>

Source

Science-based targets initiative (2023). Science-based Targets FLAG.

<https://sciencebasedtargets.org/sectors/forest-land-and-agriculture>

TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TCFD)

La TCFD est un groupe qui a travaillé sur les publications d'informations financières relatives au climat, encourageant les acteurs économiques à publier des informations en matière de risques financiers liés au climat grâce à un cadre qui tient compte des éléments suivants :

- la gouvernance de l'organisation concernant les risques et les opportunités liés au climat ;
- la stratégie de planification financière de l'organisation face aux impacts réels et potentiels des risques et opportunités liés au climat ;
- la gestion de risques liés au climat; et
- les différents indicateurs et cibles utilisés pour évaluer les risques et les opportunités liés au climat lorsque ces informations sont matérielles.

Le cadre de référence du TCFD est exigé par un nombre croissant d'investisseurs, de régulateurs et de normalisateurs internationaux. Le cadre du TCFD a été intégré par l'ISSB et sert de base aux normes IFRS S1 et S2.

Source

TCFD (2023) TCFD Knowledge Hub

<https://www.tcfhub.org/>

TASK FORCE ON NATURE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES (TNFD)

La TNFD est un groupe qui travaille sur la publication d'informations financières relatives à la nature, constitue un cadre pour la gestion de l'analyse des risques et opportunités liés à la nature afin d'en tenir compte lors de la prise de décisions commerciales et financières. Ce cadre, en sa première version bêta, comprend trois éléments :

- des concepts et définitions clés fondés sur la science, pour aider un large éventail d'acteurs du marché à comprendre la nature et les risques et opportunités liés à la nature ;
- des recommandations en matière de divulgation alignées sur l'approche et le langage de l'orientation sur le climat élaboré par la TNFD ; et
- des conseils pratiques sur l'analyse des risques et opportunités liés à la nature que les entreprises et les institutions financières pourraient envisager d'intégrer dans leurs processus de gestion des risques et du portefeuille.

Les recommandations de la TNFD s'appuient sur les travaux effectués par le Groupe de travail sur la publication d'informations financières relatives au climat (TCFD), en adoptant les mêmes quatre piliers et en s'alignant dans la mesure du possible sur ses recommandations de haut niveau en matière de divulgation. Le cadre bêta de la TNFD est conçu en vue d'un alignement futur sur la base de référence mondiale des normes de durabilité que l'International Sustainability Standards Board (ISSB) est en train d'élaborer.

Source

<https://tnfd.global/>

ORGANISATIONS POUR L'ÉLABORATION DE NORMES

CDP

Le CDP (anciennement Carbon Disclosure Project) est une organisation de bienfaisance à but non lucratif qui gère un système de déclaration volontaire des impacts environnementaux pour des investisseurs, des compagnies, des villes, des états et des régions. Le CDP maintient une plateforme en ligne qui contient des données sur les risques et opportunités en matière de changements climatiques, de la sécurité en eau et de la déforestation.

Plus spécifiquement, les entreprises remplissent des questionnaires du CDP adapté selon leur domaine d'activité. Chaque année, le CDP utilise l'information recueillie et donne une note aux compagnies et aux villes basées sur leur processus de déclaration et de leadership environnemental. À travers cette méthode de notation indépendante, le CDP mesure le progrès des entreprises et des villes et les incite vers une amélioration continue.

Le CDP entretient également un réseau de fournisseurs accrédités pour accompagner des entreprises et des villes dans le processus de déclaration volontaire.

Source

<https://www.cdp.net/>

INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS BOARD (IFRS)

L'IFRS est un organisme à but non lucratif qui établit les référentiels en vigueur à l'international en matière de norme comptable. Le mandat de l'organisme est de développer des normes de haute qualité, caractérisées par leur fiabilité, leur intelligibilité.

Les normes IFRS (International financial reporting standards) sont les normes internationales d'informations financières destinées à standardiser la présentation des données comptables au niveau international. Les normes comptables IFRS sont publiées par le bureau des standards comptables internationaux (International Accounting Standards Board, IASB).

Source

IFRS (2023)

<https://www.ifrs.org/>

INTERNATIONAL SUSTAINABILITY STANDARDS BOARD (ISSB)

Mise sur pied en novembre 2021, lors de la COP26, par la IFRS (International Financial Reporting Standards) l'ISSB, est un organisme dont l'objet est de développer des standards de durabilité qui faciliteront l'élaboration de rapports extrafinanciers des entreprises selon des critères ESG (environnementaux, sociaux et gouvernance).

Les normes établies par l'ISSB permettront aux entreprises de fournir à l'ensemble des marchés financiers des informations stratégiques sur leur impact dans les domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance. Les schémas suivants permettent de comprendre l'interaction entre les normes internationales en matière de comptabilité et les normes en matière de durabilité.

En 2023, l'ISSB a publié ses deux premières normes :

IFRS S1 Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité

Cette première norme concerne les exigences générales en matière de présentation d'informations financières liées à la durabilité. Elles s'inspirent des recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (GIFCC) du Conseil de stabilité financière et d'éléments de cadres et de normes élaborées par des organismes internationaux axés sur la durabilité.

IFRS S2 Informations à fournir en lien avec les changements climatiques

Cette norme intègre et développe les recommandations du Groupe de travail sur l'information financière relative aux changements climatiques (Task Force on Climate-related Financial Disclosures – TCFD). Elle comprend des obligations d'information sectorielles fondées sur les normes du SASB.

Se basant sur les normes IFRS S1 et S2, les **Normes canadiennes d'information sur la durabilité (NCID) 1 et 2** ont été dévoilées en mars 2024 et serviront de cadre légal de déclaration au Canada.

NORME CANADIENNE D'INFORMATION SUR LA DURABILITÉ (NCID)

Le Conseil canadien des normes d'information sur la durabilité (CCNID) mène des travaux visant l'adoption de normes d'information sur la durabilité au Canada. Le CCNID élabore des **Normes canadiennes d'information sur la durabilité (NCID)** en se fondant sur la base de référence mondiale établie par le Conseil des normes internationales d'information sur la durabilité (ISSB) et en apportant des modifications au besoin pour servir l'intérêt public canadien.

Comme le CCNID s'est engagé à utiliser la base de référence mondiale établie par l'ISSB, les projets des normes canadiennes d'information sur la durabilité NCID 1 et NCID 2 se fondent sur IFRS S1 et IFRS S2 et des modifications sont proposées pour tenir compte du contexte canadien. Le CCNID a également publié pour commentaires un document présentant les critères proposés pour la modification, au besoin, des Normes IFRS d'information sur la durabilité en vue de leur utilisation au Canada. Il est notamment proposé, pour les normes NCID 1 et NCID 2, d'établir des dates d'entrée en vigueur et un allègement transitoire propres au Canada afin de faciliter la mise en œuvre éventuelle des normes canadiennes.

Les consultations canadiennes sur les deux projets de normes se dérouleront tout au long de l'année 2024. Le CCNID pourra ensuite présenter ses normes aux autorités financières et aux législateurs, afin que ceux-ci les rendent obligatoires. Cette obligation s'appliquera dès le premier janvier 2025 (date d'entrée en vigueur provisoire) pour les entreprises avec une obligation d'information du public.

Source

IFRS (2023)

<https://www.ifrs.org/groups/international-sustainability-standards-board/>

Source

Conseil canadien des normes d'information sur la durabilité (2024)

<https://www.frascanada.ca/fr/ccnid>

ORGANISATION INTERNATIONALE DE NORMALISATION (ISO)

L'ISO est une organisation internationale non gouvernementale, indépendante, dont les 168 membres sont les organismes nationaux de normalisation. ISO réunit des experts qui mettent en commun leurs connaissances pour élaborer des Normes internationales d'application volontaire, fondées sur le consensus, pertinentes pour le marché, soutenant l'innovation et apportant des solutions aux enjeux mondiaux.

Présentement, l'ISO a élaboré de nombreuses normes relatives à différents domaines technologiques, du management et de la production. La liste suivant présente quelques normes pertinentes en matière d'ESG:

- ISO 9001 – Systèmes de management de la qualité
- ISO 14001 – Systèmes de management environnementale
- ISO 14100 – Recommandations relatives aux critères environnementaux pour les projets, les actifs et les activités visant à soutenir le développement de la finance verte
- ISO 26000 – Lignes directrices relatives à la responsabilité sociale (RSE)
- ISO 27001 – Systèmes de management de la sécurité de l'information
- ISO 45001 – Systèmes de management de la santé et de la sécurité au travail
- ISO 50001 – Systèmes de management de l'énergie

WORLD ECONOMIC FORUM (WEF)

Le Forum économique mondial (WEF) est une fondation à but non lucratif qui offre un cadre de réflexion sur l'économie mondiale entre décideurs économiques et politiques. Le Forum publie, depuis 1979, un rapport sur la compétitivité globale et des analyses sur les performances économiques régionales et les risques mondiaux. Il développe des réunions régionales et des groupes thématiques, sur le changement climatique ou les nouvelles technologies.

WORLD BUSINESS COUNCIL FOR SUSTAINABLE DEVELOPMENT (WBCSD)

Le Conseil mondial des affaires sur le développement durable (WBCSD) rassemble environ 200 entreprises internationales autour d'un engagement commun pour le développement durable sur la base des trois piliers que sont la croissance économique, l'équilibre écologique et le progrès social.

Les activités du WBCSD consistent à faciliter le partage de connaissances, animer et accélérer l'adoption de normes et d'outils relatifs au DD, et d'élaborer des prises de positions communes lors de l'élaboration de politiques. Actuellement, les priorités du Conseil se situent autour de l'action climatique, de l'équité et des actions concernant la nature.

AUTRES ORGANISATIONS, MAINTENANT INCORPORÉES DANS L'ISSB

CLIMATE DISCLOSURE STANDARDS BOARD (CDSB)

Le CDSB était composé de huit organisations : CERES, Carbon Disclosure Project (CDP), Climate Registry (TCR), International Emissions Trading Association (IETA), World Council for Business and Sustainable Development (WBCSD), World Economic Forum (WEF) et World Resources Institute (WRI).

Conçu comme un forum collaboratif, il visait à offrir un cadre mondial pour l'élaboration de rapports en matière de changement climatique. En autres mots, les organisations participantes se sont donné comme objectif d'améliorer les pratiques et les normes actuelles pour associer la performance financière et la performance en matière de climat. Conséquent avec cet objectif, le CDSB a été incorporé au sein de la Fondation IFRS pour appuyer les travaux de l'ISSB.

INTERNATIONAL INTEGRATED REPORTING COUNCIL (IIRC) ET VALUE REPORTING FOUNDATION

L'IIRC était une coalition mondiale regroupant des autorités de réglementation, des investisseurs, des entreprises, des instances de normalisation, des représentants de la profession comptable et des organisations non gouvernementales (ONG). Grâce aux principes de la pensée intégrée, le cadre intégré de présentation de l'information et les normes du SASB, la VRF visait à aider les entreprises à communiquer leur stratégie à long terme et à fournir une vue d'ensemble plus détaillée de leur performance financière.

Le 9 juin 2021, l'IIRC et le Sustainability Accounting Standards Board (SASB) ont annoncé officiellement leur fusion pour former la Value Reporting Foundation (VRF). Par la suite, la VRF a été incorporée au sein de la Fondation IFRS.

Source

ISO (2023)

<https://www.iso.org/fr/about-us.html>

Source

World Economic Forum (2023). Site Internet du WEF

<https://www.weforum.org/>

World Economic Forum (2023). Global Risks Report 2023

<https://www.weforum.org/reports/global-risks-report-2023/>

Source

WBCSD (2023). Site Internet du WBCSD

<https://www.wbcsc.org/Overview/Our-approach>

Source

CDSB (2023).

<https://www.cdsb.net/>

Source

VRF

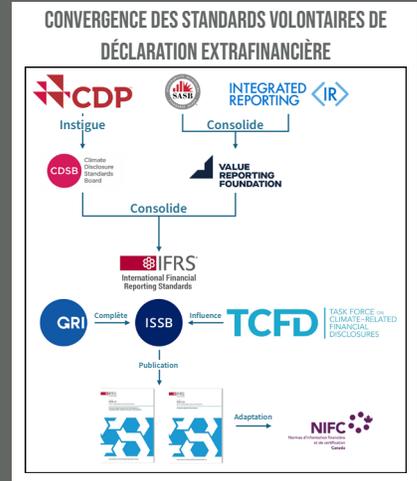
<https://www.valuereportingfoundation.org/>

DÉTERMINER SES FACTEURS ESG

13

Les facteurs ESG sont en voie de passer d'un ensemble d'outils d'analyse de risque pour les investisseurs à un cadre normatif standardisé qui implique la collaboration de l'ensemble des acteurs des organisations et de leur chaîne de valeur. L'ISSB consolidera plusieurs outils déjà utilisés de façon volontaire, et s'arrimera sur les normes de déclaration GRI qui sont, en général, déjà utilisées par les entreprises.

Les éléments fondamentaux qui seront réunis au sein des normes développées par l'ISSB se basent sur le CDP, ainsi que sur les normes du SASB, qui sont utilisées pour déterminer les enjeux ESG élémentaires par catégorie d'industrie. L'infographie suivante présente de façon visuelle les éléments de base de cette consolidation.



LES FACTEURS ESG SONT DES COMPLÉMENTS ESSENTIELS AUX FACTEURS ÉCONOMIQUES DANS LA PRISE DE DÉCISIONS.

Les firmes spécialisées utilisent des méthodologies comprenant des centaines de facteurs et d'indicateurs afin de créer des cotes ESG standardisées. Les firmes d'investissements et les banques ont développé leur propre grille d'analyse de facteurs ESG basée sur la gestion du risque. De nombreuses entreprises, généralement de grande taille, ont aussi développé des grilles de facteurs ESG qui sont incluses dans leurs appels d'offres pour faire affaire avec des fournisseurs répondant à leurs standards. Bien qu'il existe de nombreux facteurs ESG, chaque organisation doit déterminer les facteurs matériels de son industrie, c'est-à-dire ceux qui sont importants et significatifs pour ses parties prenantes clés.

POUR LES ENTREPRISES DE GESTION IMMOBILIÈRE, LEURS FACTEURS ESG SONT UTILISÉS POUR RÉPONDRE À TROIS MODES D'ÉVALUATION DE LA PERFORMANCE ORGANISATIONNELLE

01 LES CERTIFICATIONS SPÉCIALISÉES

BOMA BEST, LEED, BREEM, WELL, etc.

Obtenir une certification permet de démontrer l'atteinte d'un niveau performatif auprès de ses parties prenantes et constitue une forme de déclaration de performance extrafinancière. Le Répertoire des certifications disponibles dans le secteur de la gestion immobilière de BOMA Québec en fait une recension.

02 LES FIRMES D'ÉVALUATION ET LES ANALYSTES

Thomson Eikon, Morningstar, S&P Global, GRESB*, etc.

Produire des rapports annuels et contribuer aux plateformes de divulgation volontaire ESG permet d'obtenir une visibilité auprès des firmes d'évaluation et aide les analystes financiers, les investisseurs et les créanciers à évaluer sa performance extrafinancière.

03 LES STANDARDS DE DÉCLARATION

GRESB*, NCID, SASB, GRI, CDSB, etc.

Utiliser les outils de divulgation volontaire appropriés permet une traçabilité et une comparabilité de sa performance avec celle de l'industrie, aide le dialogue avec les parties prenantes et permet d'identifier les facteurs ESG qui sont matériels à son organisation.



G R E S B

*Le double rôle du GRESB

L'organisation produit une évaluation extrafinancière des entreprises immobilières à capital ouvert et comprend un système d'autodéclaration et d'évaluation pour les entreprises volontaires.

FACTEURS DE MATÉRIALITÉ EN GESTION IMMOBILIÈRE

Les facteurs ESG d'une entreprise de gestion immobilière doivent être déterminés en fonction de leur matérialité, c'est-à-dire de leur **pertinence** et de leur **importance** par rapport aux **attentes des parties prenantes** de l'organisation.

Les facteurs de matérialité identifiés à la section 2 de ce guide s'appuient sur une revue de la littérature, des bases de données ESG et les référentiels du monde de la gestion immobilière.



Les parties prenantes sont des individus ou groupes ayant un intérêt dans les décisions ou activités d'une organisation.

Certains facteurs peuvent être importants pour différentes raisons uniques à chaque organisation. Cette classification aide à comprendre, mais aussi à limiter, les facteurs ESG à intégrer dans sa stratégie.

ACTIONNAIRES

Des critères sont surveillés et évalués par les firmes d'évaluation ESG, sur lesquels les actionnaires se basent pour leur prise de décisions.

OCCUPANTS/LOCATAIRES

Des critères pourraient faire l'objet de demande d'information de la part des occupants afin que ceux-ci puissent produire leur propre rapport extrafinancier.

DÉVELOPPEMENTS DES AFFAIRES

Des critères pourraient faire l'objet de demande d'information ou faire partie de critère de sélection dans le cadre d'un appel d'offres.

OBTENTION DE FINANCEMENT

Des critères pourraient faire l'objet de question ou de demande d'information dans le cadre d'une démarche de financement, d'emprunt ou de subvention.

CONFORMITÉ ACTUELLE ET FUTURE

Des critères pourraient faire l'objet d'exigences dans le cadre des normes à venir de déclaration extrafinancière, ou être obligatoires dans certaines régions.

Les entreprises de gestion immobilière sont confrontées à une pléthore de demandes, d'exigences et d'obligations en lien avec leurs performances ESG, et doivent conséquemment adopter les bons référentiels pour y répondre.

Le défi est double : une entreprise doit non seulement déterminer les facteurs ESG qui sont pertinents pour son modèle d'affaires, mais aussi sélectionner les référentiels qui sont appropriés pour répondre à ses besoins. Le nombre de ressources et de références sur les différents facteurs est très grand et il est facile de s'y perdre.

LES FACTEURS ESG DOIVENT ÊTRE DÉTERMINÉS, DÉFINIS ET ENCADRÉS PAR DES RÉFÉRENTIELS SPÉCIALISÉS.

SECTION 2

GRILLE DES FACTEURS ESG EN IMMOBILIER

15

La grille contient un ensemble de facteurs et de référentiels ESG portant sur des sujets matériels de l'industrie immobilière canadienne

ENVIRONNEMENT
SOCIÉTÉ
GOUVERNANCE

Il existe de nombreux référentiels ESG. Choisir les bons référentiels n'est possible qu'en identifiant les facteurs matériels pour son organisation.

COMMENT UTILISER CETTE GRILLE

Cette grille sert à identifier les facteurs ESG les plus pertinents pour les entreprises de gestion immobilière canadienne. Elle distingue les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernances selon dix catégories secondaires.

Chacune des catégories secondaires est complétée par un résumé des attentes par rapport à l'industrie immobilière, ainsi que d'une liste non exhaustive des référentiels ESG les plus communs pour y répondre.

TYPE DE FACTEURS

CATÉGORIE SECONDAIRE

MÉCANISMES ET FACTEURS

Catégorie principale de facteurs devant être considérés dans la stratégie ESG d'une entreprise immobilière.

OUTILS ET MOYENS

Liste d'éléments pouvant faire partie de la stratégie ESG d'une organisation. Les outils et moyens permettent de cibler spécifiquement l'ensemble des activités pouvant affecter la performance extrafinancière d'une organisation et ainsi orienter les priorités.

RÉFÉRENTIELS

Ceux-ci représentent un ensemble de ressources identifiées afin d'orienter la réflexion des gestionnaires afin de guider leurs actions, obtenir des informations et assurer la crédibilité de leur démarche.

TYPE DE RÉFÉRENTIELS

1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
4. SPÉCIALISTES ET CONSULTANTS RSE 
5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES 
6. CRITÈRES DE LA FINANCE DURABLE 

NOMENCLATURE DES RÉFÉRENTIELS ESG

Les référentiels ESG étant très nombreux, il est pertinent de les séparer en différents types afin d'aider les gestionnaires immobiliers à mieux comprendre les attentes envers eux et choisir les outils qui leur conviennent.

1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES



Cette catégorie comprend tous les documents et guides qui servent à définir les critères ESG, à établir une nomenclature pertinente et à orienter la réflexion des entreprises. Il est possible d'utiliser ceux-ci pour construire des outils, des rapports et des stratégies spécifiques.

3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE



Cette catégorie comprend les référentiels de déclaration extrafinancière, c'est-à-dire les guides et outils reconnus qui permettent aux entreprises de déclarer leurs facteurs ESG de façon standardisée. Certains sont volontaires et flexibles, et certains sont contraignants et contrôlés.

5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES



La participation à des associations d'affaires, telles que BOMA Québec ou BOMA Canada, peut permettre de répondre à certains facteurs ESG en ayant accès à des ressources documentaires, de la formation et des communautés d'échange.

2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS



Cette catégorie comprend tous les documents et guides qui servent à définir les critères ESG, à établir une nomenclature pertinente et à orienter la réflexion des entreprises. Il est possible d'utiliser ceux-ci pour construire des outils, des rapports et des stratégies spécifiques.

4. SPÉCIALISTES ET CONSULTANTS RSE



Dans certains cas, il n'existe pas d'outil permettant de répondre à un enjeu ESG, et il faut faire appel à des spécialistes externes afin de rencontrer un facteur ESG (ex. vérificateur). Les spécialistes et consultants permettent d'amener une expertise ponctuelle ou continue afin de répondre à des critères précis.

6. CRITÈRES DE LA FINANCE DURABLE



Les investisseurs et les prêteurs catégorisent leurs portefeuilles selon des facteurs ESG afin de produire des méta-indicateurs et répondre aux demandes de leurs propres parties prenantes. Ces méta-indicateurs peuvent être des opportunités ou des risques, selon la performance de l'entreprise.

LA GRILLE DES FACTEURS ESG EN IMMOBILIERS PRÉSENTE UN ENSEMBLE DE FACTEURS SPÉCIFIQUES À CETTE INDUSTRIE ET UNE LISTE NON EXHAUSTIVE DE DIFFÉRENTS RÉFÉRENTIELS.

FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX

17

(1) CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ÉMISSIONS DE GES

Système de gestion de l'environnement	Présence d'un système de gestion de l'environnement complet permettant de traiter des enjeux environnementaux pertinents pour les parties prenantes.	ISO 14001 - SYSTÈME DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
Calcul des émissions de périmètre 1 et 2	<p>Rapport de déclaration des sources d'émissions de périmètre 1 et 2 couvrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Utilisation des combustibles fossiles (opération immobilière, véhicule, groupe électrogène), (2) Consommation électrique / Boucle thermique, (3) Utilisation de combustibles renouvelables / Achat de crédits compensatoires, (4) Perte d'halocarbure confirmée des systèmes de climatisation et refroidissement. 	GHG PROTOCOL	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
		GRESB SECTION PERFORMANCE - ENERGY	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		IFRS S2 CLIMATE-RELATED DISCLOSURES	6. CRITÈRES DE LA FINANCE DURABLE 
		BOMA BEST 4.0	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
		ISO 50001 – MANAGEMENT DE L'ÉNERGIE	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		ISO 14064 : 2018 GAZ À EFFET DE SERRE	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
Calcul des émissions de périmètre 3	<p>Rapport de déclaration des sources d'émissions de périmètre 3 couvrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Les émissions associées aux approvisionnements selon une approche de cycle de vie (matériaux de construction et rénovation, services professionnels, infonuagique et informatique, mobiliers, eau, énergies) (2) Les émissions associées à la mobilité professionnelle (avion, train, taxi, bateau), (3) Les émissions associées à l'élimination des matières résiduelles, (4) Les déplacements pendulaires du personnel. 	ODD 13 - MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
		SBTI (SCIENCE BASES TARGET INITIATIVES)	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		GHG PROTOCOL	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
		SBTI (SCIENCE BASES TARGET INITIATIVES)	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
		IFRS S2 CLIMATE-RELATED DISCLOSURES	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
		ISO 14064:2018 GAZ À EFFET DE SERRE	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
Analyse des risques climatiques	<p>Rapport d'évaluation des risques climatiques sur les infrastructures immobilières portant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Les risques de transition - renforcement du cadre législatif, augmentation des coûts des émissions indirectes et intrinsèques, mouvement du marché et désinvestissement, perte d'intérêt des investisseurs, risque réputationnel. (2) Les risques physiques - augmentation du niveau de la mer, inondation, tempête et vents extrêmes, feu de forêt, affaissement et glissement de terrain, stress hydrique et thermique, précipitation extrême. 	ISO 14025:2006 MARQUAGES ET DÉCLARATIONS ENVIRONNEMENTAUX – DÉCLARATIONS ENVIRONNEMENTALES DE TYPE III	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		GRESB - CLIMATE-RELATED RISK MANAGEMENT	4. SPÉCIALISTES ET CONSULTANTS RSE 
		TCFD (RECOMMENDATIONS OF THE TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES)	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		IFRS S2 CLIMATE-RELATED DISCLOSURES	6. CRITÈRES DE LA FINANCE DURABLE 
		UN ENVIRONMENT PROGRAM - CLIMATE RISK IN THE REAL ESTATE SECTOR	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
		3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE	6. CRITÈRES DE LA FINANCE DURABLE 

(SUITE) CHANGEMENT CLIMATIQUE ET ÉMISSIONS DE GES

Programme de compensation des émissions de GES

Rapport des efforts, programmes et achats de crédits compensatoires

GHG PROTOCOL

1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES



ISO 14064 : 2018 GAZ À EFFET DE SERRE

2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS



18

(2) ENVIRONNEMENT NATUREL ET RESSOURCES

Politique et procédure de réduction et d'élimination des risques et impacts pour la biodiversité dans les approvisionnements

TNFD (TASKFORCE ON NATURE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES)

3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE



SBTI SCIENCE BASES TARGET INITIATIVES)

1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES



GRI 304

3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE



ODD 15 - VIE TERRESTRE

1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES



Analyse des risques et des impacts sur la biodiversité

Programme de protection et mise en valeur des écosystèmes - espace végétalisé, terrains, toitures vertes, rehaussement de la biodiversité, accès et mise en valeur pour la communauté

TNFD (TASKFORCE ON NATURE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES)

3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE



Politique et procédure de réduction et d'élimination des impacts pour la biodiversité dans les projets de développement

TNFD (TASKFORCE ON NATURE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES)

3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE



CDP - CARBON DISCLOSURE PROJECT SECTION WATER SECURITY

3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE



GRESB - SECTION PERFORMANCE (WATER)

2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS



Programme de gestion et de contrôle de la pollution de l'eau

SASB - WATER & WASTEWATER MANAGEMENT

3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE



Politique et objectif de gestion de l'eau (eau domestique, eau pluviale, eau sanitaire)

GRESB RA4 - WATER EFFICIENCY MEASURES

2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS



Rapport de déclaration détaillée de la consommation, de l'usage et de l'élimination de l'eau

ISO 14008 - ÉVALUATION MONÉTAIRE DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES



BOMA BEST 4.0 - SECTION EAU

2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS



Gestion de l'eau

ODD6 - EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT

1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES



Programme de réduction des risques et d'amélioration de la gestion des eaux de pluie - désimperméabilisation des surfaces, système de rétention, création de zones de captation, création de stationnements/surfaces asphaltées perméables

ODD14 - VIE AQUATIQUE

1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES



TNFD (TASKFORCE ON NATURE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES)

3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE



GRI 304

3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE



Programme de gestion et de traitement des eaux de processus - entretien préventif des systèmes d'eau mitigée, système et méthode de détection des fuites des réseaux d'eau de CVAC, programme de contrôle de la régionale et d'entretien des tours d'eau

ODD14 - VIE AQUATIQUE

1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES



(SUITE) ENVIRONNEMENT NATUREL ET RESSOURCES

19

Contrôle des émissions polluantes	Programme d'entretien préventif des systèmes de climatisation contenant des halocarbures	BOMA BEST 4.0	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
		ODD 11 - VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
	Programme d'entretien des systèmes à combustion et des groupes électrogènes	BOMA BEST 4.0	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
		BOMA BEST 4.0	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
	Programme de suivi et de maintien de la qualité de l'air	SASB - AIR QUALITY	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
Gestion des matières résiduelles	Programme d'électrification des flottes de véhicules et des appareils d'entretien et de maintenance à combustible	IFRS S2 CLIMATE-RELATED DISCLOSURES	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE
		GHG PROTOCOL	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
		BOMA BEST 4.0	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
	Programme de gestion et de réduction des matières résiduelles domestiques incluant : La réduction/élimination des sources déchets éliminés (enfouissement ou incinération) La minimisation des sources de MR recyclables Un programme de récupération des contenants consignés adapté à la nouvelle réglementation québécoise Un programme de récupération des matières organiques Un accès à des points de dépôt pour les matières dangereuses ou techniques	GRESB SECTION PERFORMANCE - WASTE / RA5 WASTE MANAGEMENT MEASURES	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
		PROGRAMME DE RECONNAISSANCE ICI ON RECYCLE +	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
		SASB - WASTE & HAZARDOUS MATERIALS MANAGEMENT	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
		ODD 12 - CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLE	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
		2022 BOMA CIRCULAR PROCUREMENT BRIEF	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES
		PROGRAMME DE CONFORMITÉ DES RECYCLEURS DE L'ARPE	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES
		BOMA BEST 4.0	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
Élimination et remplacements des matières dangereuses ou toxiques	Programme de gestion des matières dangereuses et techniques couvrant l'utilisation et l'élimination des matières résiduelles dangereuses telles que : tubes fluorescents, matières toxiques, déchets biomédicaux, contenant sous pression, piles, batteries, résidus électroniques, glycol usé, produits pétroliers, déchets de rénovation contenant de l'amiante ou du plomb	PROGRAMME DE CONFORMITÉ DES RECYCLEURS DE L'ARPE	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES
		BOMA BEST 4.0	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
	Programme de remplacement et élimination des systèmes d'éclairage contenant du mercure	CONVENTION DE MINAMATA SUR LE MERCURE	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
		PROGRAMME RECYC-FLUO	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES
	Programme de prévention antiparasitaire sans pesticides	RÈGLEMENTS MUNICIPAUX ET CODE DES PESTICIDES DU QUÉBEC	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
	Programme de traitement des tours de refroidissement à l'eau et de prévention de la légionelle	CODE DE SÉCURITÉ - RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
		GUIDE DE LA RBQ - TOURS DE REFROIDISSEMENT À L'EAU - PROGRAMME D'ENTRETIEN	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
	Programme de gestion de l'amiante (bâtiment construit avant 1980, ou ayant des composantes à base d'amiante)	GESTION SÉCURITAIRE DE L'AMIANTE ; GUIDE EXPLICATIF	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
	Programme de gestion du plomb (Eau potable, Surface peinte à la céruse)	RECOMMANDATIONS SUR LE PLOMB DANS L'EAU POTABLE DE SANTÉ CANADA	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
		GUIDE DE PRÉVENTION DE L'EXPOSITION AU PLOMB (CNESST)	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
Programme de gestion des BPC (bâtiment comportant des ballasts installés avant 1980)	RÈGLEMENT CONCERNANT LES BPC	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES	

FACTEURS SOCIAUX

20

(3) ÉQUITÉ, DIVERSITÉ ET INCLUSION

Milieu de travail équitables et inclusifs	Présence d'un programme en ÉDI incluant : (1) Politique ÉDI et instances de gouvernance (ex. : comité interne) (2) Recensement ÉDI (3) Plan d'action, cibles et objectifs (4) Divulgence des renseignements exigés par le Règlement sur les sociétés par actions de régime fédéral (2001) - si applicable	CERTIFICATION - CERTIFIÉE PARITÉ LA GOUVERNANCE AU FÉMININ	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
		BOMA BEST 4.0	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
		BNQ 9825-900 - CERTIFICATION EMPLOYEUR REMARQUABLE - DIVERSITÉ	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
		ODD5 - ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES	
Représentativité dans les instances décisionnelles	Programme d'accessibilité universelle aux espaces (1) Accessibilité physique au bâtiment (2) Accessibilité physique dans le bâtiment (3) Lieu et espace de travail inclusif (4) Accessibilité universelle des outils et plateformes numériques	GRESB SE5 DIVERSITY, EQUITY, AND INCLUSION (DEI)	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
		PROGRAMME VOLONTAIRE D'ACCÈS À L'ÉGALITÉ EN EMPLOI	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES	
		TROUSSE D'INFORMATION DU CCDI	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES	
		GRI 405-2	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE	
Embauche et rétention de personnel issu de groupes sous-représentés	Politique et procédure favorisant la participation des personnes issues de groupe sous-représentée dans les instances décisionnelles	RESSOURCES PUBLIQUES UNIVERSITAIRES - CONTENUS D'UN PROGRAMME ÉDI	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES	
	Déclaration de la composition des conseils exécutifs et administratifs (ratio homme-femme, ratio de personnes issues de groupe sous-représenté)	GUIDE SUR L'ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES	
	Programme et initiative envers les groupes sous-représentés	2022 BOMA CANADA - RESSOURCES SUR L'ACCESSIBILITÉ	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES	
	Intégration des nouveaux employés - enjeux de santé-sécurité	CERTIFICATION - CERTIFIÉE PARITÉ LA GOUVERNANCE AU FÉMININ	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
Formation et développement	Heures et budget de formation et de développement professionnel	DÉCLARATION OBLIGATOIRE DE LA COMPOSITION DES ADMINISTRATEURS	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE	
	Système d'évaluation et de rémunération basé sur la performance ESG	CERTIFICATION - CERTIFIÉE PARITÉ LA GOUVERNANCE AU FÉMININ	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
		DÉCLARATION OBLIGATOIRE DE LA COMPOSITION DES ADMINISTRATEURS	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE	
		GUIDE DE LA CNEST - INTÉGRATION DES NOUVEAUX TRAVAILLEURS	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES	
		LOI SUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DU TRAVAIL	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES	
		RESSOURCES D'ACCOMPAGNEMENT CARREFOUR RH	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES	
		PROGRAMME VOLONTAIRE D'ACCÈS À L'ÉGALITÉ EN EMPLOI	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES	
		GRI 404-1	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE	
		GRESB SE2.2 EMPLOYEE ENGAGEMENT PROGRAM	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
		SASB - (SUSTAINABILITY ACCOUNTING STANDARDS BOARD)	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES	
		GRESB - LEG : PERSONNEL ESG PERFORMANCE TARGETS	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
		ISO 14001 - SYSTÈME DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	

(4) DROITS HUMAINS ET SANTÉ-SÉCURITÉ

Santé et sécurité	Système de gestion de la santé-sécurité audité par un tiers	ISO45001 - SYSTÈME DE GESTION DE LA SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
	Programme de santé-sécurité et santé mieux-être au travail couvrant : (1) Politique en SST couvrant les enjeux associés à la sous-traitance des tâches à risque (2) Guide de l'entrepreneur/Clause contractuelle pour la réalisation des travaux de maintenance, démolition et construction (3) Comité en santé-sécurité et mieux-être (4) Système d'amélioration continue et d'identification des risques (5) Programme de gestion des risques associés au télétravail (6) Politique de droit à la déconnexion (7) Évaluation et suivi des indicateurs stratégiques en SST	LOI SUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL (QUÉBEC) GRESB SE3.1 EMPLOYEE HEALTH & WELL-BEING PROGRAM / SE4 EMPLOYEE SAFETY INDICATORS	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES  2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		GUIDE SUR LE DROIT À LA DÉCONNEXION DE L'ONTARIO	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
		GRI SECTION 403	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
		NORME CAN/BNQ 9700-800 ENTREPRISE EN SANTÉ	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		GRESB SE3.2 EMPLOYEE HEALTH & WELL-BEING MEASURES	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		ENGAGÉ RSE (AFNOR) SELON ISO26000	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
Santé et mieux-être	Programme et plan d'action en prévention, promotion et pratiques organisationnelles favorables à la santé et au mieux-être en milieu de travail	OIT - RAPPORT : METTRE FIN AU TRAVAIL DES ENFANTS, AU TRAVAIL FORCÉ ET À LA TRAITE DES ÊTRES HUMAINS	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
		ODD8 - TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
Esclavage moderne, travail des enfants et abus	Politique ou engagement envers l'élimination du travail des enfants dans les opérations et la chaîne de valeur Politique sur l'âge minimal des travailleurs de l'entreprise et ses sous-traitants respectant les normes de l'OCDE		

(5) RELATION AVEC LA COMMUNAUTÉ ET ACCEPTABILITÉ SOCIALE DES PROJETS

Bon voisinage	Programme de philanthropie corporative transparent et efficace	BOMA BEST 4.0 - SECTION ACCESSIBILITY AND WELLNESS	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
	Système de communication/Relation avec le voisinage Programme de gestion des relations avec la communauté	GUIDE DE BONNES PRATIQUES DU CPEQ	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES 
Relation avec les locataires/occupants	Système de communication/Relation avec les occupants (affichage des coordonnées, assignation d'une personne pour gérer les relations avec les occupants)	BOMA BEST V4 - SECTION ACCESSIBILITY AND WELLNESS	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		GRESB SE8 STAKEHOLDER GRIEVANCE PROCESS, SECTION TC TENANT AND COMMUNITY	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
Acceptabilité sociale des projets	Programme de gestion de l'acceptabilité sociale des projets comprenant : (1) Une stratégie de communication et de présentation du projet (2) Un mécanisme de consultation des parties prenantes (3) Un mécanisme de suivis des attentes des parties prenantes (4) Une charte de projet pour gérer les relations avec les parties prenantes	ENVISION - SYSTÈME D'ÉVALUATION DE LA DURABILITÉ DES PROJETS D'INFRASTRUCTURE	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		AA1000 STAKEHOLDER ENGAGEMENT STANDARD	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 

FACTEURS DE GOUVERNANCE

22

(6) GOUVERNANCE ORGANISATIONNELLE

Gestion de la qualité	Système de gestion de la qualité complet et audité par un tiers	ISO9001 - SYSTÈME DE MANAGEMENT DE LA QUALITÉ	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
	Programme de gestion des risques légaux et des enjeux législatifs	SASB - MANAGEMENT OF THE LEGAL & REGULATORY ENVIRONMENT	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
Règle de gouvernance	Disponibilité et transparence des politiques régissant la gouvernance	GRI SECTION 202 ET 405	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE
		SASB - BUSINESS ETHICS	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
		SASB - COMPETITIVE BEHAVIOR	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
Politique de rémunération	Disponibilité et transparence des politiques de rémunération	GRI SECTION 202 ET 405	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE
Entreprise à mission	Programme de reconnaissance de la mission de l'entreprise et de sa responsabilité sociale	BCORP	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
		ENGAGÉ RSE (AFNOR) SELON ISO26000	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS

(7) Approvisionnement et chaîne de valeur

Approvisionnement responsable	Programme d'approvisionnement responsable comprenant des exigences et des mécanismes de surveillances, d'accompagnement et de contrôle des fournisseurs	NSF/ANSI 391.1 - 2019 - GENERAL SUSTAINABILITY ASSESSMENT CRITERIA	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES	
		GRESB SE6 SUPPLY CHAIN ENGAGEMENT PROGRAM, SE7.2 MONITORING EXTERNAL SUPPLIERS/SERVICE PROVIDERS	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
		GUIDE DES INDICATEURS D'ACQUISITION RESPONSABLE DU QUÉBEC	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES	
		ISO14025:2006 - DÉCLARATIONS ENVIRONNEMENTALES DE TYPE III	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
Gestion de la chaîne de valeur et collecte de données	Évaluation et comptabilisation du cycle de vie des approvisionnements	BOMA BEST 4.0	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS	
		Utilisation de critère d'approvisionnement responsable	ECPAR - RÉSEAU D'ORGANISATIONS POUR L'APPROVISIONNEMENT RESPONSABLE (GUIDES, FORMATIONS ET OUTILS)	5. ASSOCIATIONS D'AFFAIRES
		Système de gestion des sous-traitants et des fournisseurs incluant : (1) Des questionnaires de qualification des fournisseurs (2) Un suivi de la conformité (3) Le respect des exigences contractuelles	PLATEFORMES DE GESTION DES FOURNISSEURS SPÉCIALISÉES	4. SPÉCIALISTES ET CONSULTANTS RSE

(8) Cybersécurité

Sécurité des systèmes internes, gestion des risques et sécurité des données personnelles	Système de gestion de la sécurité de l'information incluant : (1) La protection des renseignements personnels (2) La gestion de l'information et (3) L'audit des programmes de cybersécurité	DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES
		ISO27001 - SYSTÈMES DE MANAGEMENT DE LA SÉCURITÉ DE L'INFORMATION	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS
		SSAE 18 (SYSTÈME DE VÉRIFICATION DES RAPPORTS SOC 1, 2 ET 3)	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS

(9) ÉTHIQUE ORGANISATIONNELLE

Politique et programme anti-corruption	Programme de gestion anticorruption couvrant :	GRI 205 - LUTTE CONTRE LA CORRUPTION 2016	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
	(1) L'identification des risques de corruptions dans une matrice occurrence-impact		
Gestion des risques	(2) L'évaluation périodique de l'efficacité des mécanismes anticorruption existants	ISO37001 - SYSTÈMES DE MANAGEMENT ANTICORRUPTION	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
	(3) La formation aux dirigeants, administrateurs et employés	SASB - CRITICAL INCIDENT RISK MANAGEMENT	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
	(4) Un système de gestion du programme audité par un tiers	SASB - SYSTEMIC RISK MANAGEMENT	1. CODES, STANDARDS, NORMES ET PRINCIPES 
	Programme d'évaluation, prévention et gestion des incidents critiques et des risques	GRESB RP2.1 ESG INCIDENT MONITORING, SECTION RM RISK MANAGEMENT, RA1 RISK ASSESSMENTS PERFORMED ON STANDING INVESTMENTS PORTFOLIO	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 

(10) TRANSPARENCE ET DÉCLARATION

Engagement de l'entreprise envers la durabilité	Engagement de la direction envers la durabilité et structure managériale pour son opérationnalisation	ISO14001 - SYSTÈME DE GESTION DE L'ENVIRONNEMENT	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		GRESB - ESG POLICIES	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
			6. CRITÈRES DE LA FINANCE DURABLE 
		GRESB - ESG COMMITMENTS AND OBJECTIVES	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
			6. CRITÈRES DE LA FINANCE DURABLE 
		IFRS S1 - GENERAL REQUIREMENT	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
IFRS S2 - CLIMATE-RELATED DISCLOSURE	6. CRITÈRES DE LA FINANCE DURABLE 		
Système de déclaration extrafinancier (général)	Rapport annuel extrafinancier - séparé ou intégré aux états financiers consolidés	GRI 2 : INFORMATIONS GÉNÉRALES 2021	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
	Surveillance et contrôle des déclarations et redditions de comptes locales	GRESB SE7.1 MONITORING PROPERTY/ ASSET MANAGERS	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
		GRESB RP1 ESG DISCLOSURE	2. CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS 
	Déclaration volontaire standardisée	CDP - SYSTÈME DE DÉCLARATION STANDARDISÉ	3. TRANSPARENCE ET DÉCLARATION VOLONTAIRE 
		IFRS S1 - GENERAL REQUIREMENT	6. CRITÈRES DE LA FINANCE DURABLE 

SECTION 3 BOÎTE À OUTILS

24

La boîte à outils contient des fiches détaillées afin d'appuyer les gestionnaires immobiliers à améliorer leurs pratiques ESG.

**ENVIRONNEMENT
SOCIÉTÉ
GOUVERNANCE**

Le choix des facteurs prioritaires découle d'une consultation des membres de BOMA Québec et peut varier entre les organisations

COMMENT UTILISER CETTE BOÎTE À OUTILS

La boîte à outils est composée d'un ensemble de huit fiches thématiques pouvant être utilisées individuellement ou ensemble, afin d'appuyer les organisations dans leur démarche ESG.

Ces fiches contiennent une définition du

facteur, une proposition de démarche d'amélioration en entreprise et une liste de référentiels pertinents.

Les définitions et les contenus des fiches 1 à 7 s'appuient sur les références indiquées au glossaire (page 6 à 12).

INDEX DES FICHES

Fiche 1 Guide pour produire une déclaration ESG volontaire

Fiche 2 Guide de calcul des émissions de gaz à effet de serre

Fiche 3 Glossaire des bonnes pratiques en cybersécurité et confidentialité

Fiche 4 Glossaire des bonnes pratiques de gouvernance et d'éthique

Fiche 5 Stratégie ÉDI pour une entreprise respectueuse des personnes

Fiche 6 Résumé technique des facteurs ESG associés à la santé et sécurité

Fiche 7 Glossaire des bonnes pratiques de relations avec les communautés

FICHE 1

GUIDE POUR PRODUIRE UNE DÉCLARATION ESG VOLONTAIRE



DÉFINITIONS

Le rapport de déclaration extrafinancière (rapport ESG) est un outil qui permet de partager des informations clés avec ses parties prenantes.

Bien qu'il n'y ait pas de règles applicables aux entreprises sans obligation d'information du public (généralement celles à capital fermé), il est préférable d'adopter une méthodologie de déclaration qui couvre les risques et opportunités en durabilité (ROD) à partir des données disponibles pour une période de temps déterminée.

RISQUES ET OPPORTUNITÉS EN DURABILITÉ

Le rapport ESG doit mettre l'emphase sur les risques et opportunités liés à la durabilité (ROD). L'identification des ROD d'une entreprise doit être réalisée grâce aux référentiels pertinents, à une identification des obligations légales et à une analyse des attentes de ses parties prenantes.

PÉRIODE DE DÉCLARATION ET INCLUSIONS

Le rapport ESG doit être basé sur les données disponibles et couvrir une année entière. Le rapport ESG annuel doit servir de synthèse à l'ensemble des projets, initiatives et indicateurs de durabilité de l'entreprise.

UTILISER LES RESSOURCES EXISTANTES



G R E S B

Le [GRESB](#) est une plateforme de déclaration et d'évaluation comparative (benchmarking) pour les propriétaires et gestionnaire de portefeuille immobilier.

Elle permet à ceux-ci de déclarer de façon harmonisée certains de leur facteur ESG afin de se comparer et de déterminer les zones de risques et d'opportunités.

Les critères du GRESB sont nombreux et couvrent l'ensemble de l'entreprise. Utile pour les analystes et les investisseurs, utiliser les critères du GRESB peut toutefois être intimidant pour une entreprise de taille moyenne ou débutant sa démarche ESG.

Les ressources et documents associés au GRESB Real Estate Assessment peuvent être utiles pour tous les gestionnaires immobiliers, petits et grands.



L'OBJECTIF D'UNE DÉCLARATION EXTRAFINANCIÈRE EST DE PARTAGER UN PORTRAIT PRÉCIS, PERTINENT ET UTILE DE SON ENTREPRISE POUR SES PARTIES PRENANTES

LA NOUVELLE NORME NCID 1 EXIGE UNE STRUCTURE DE DÉCLARATION DES RAPPORTS ESG COUVRANT QUATRE ÉLÉMENTS CLEFS

GOUVERNANCE

- Permettre à l'utilisateur de comprendre la structure de gouvernance de l'organisation en matière de risques et d'opportunités liés aux ROD
- Décrire l'organe de gouvernance responsable de la surveillance des risques et opportunités liés à la durabilité
- Identifier les rôles et modes de gestion à l'intérieur de l'organisation pour l'identification et le suivi des ROD

STRATÉGIE

- Permettre aux utilisateurs de comprendre la stratégie d'identification et de gestion des ROD
- Présenter la liste des ROD selon leur temporalité (court, moyen et long terme)
- Décrire la chaîne de valeur et le modèle d'affaires de l'entreprise et les ROD associés selon leur importance et leur niveau de concentration
- Divulguer la stratégie de prise de décision concernant les ROD, décrire comment l'entreprise les prend en considération, ainsi que les contreparties (*trade-off*) des prises de décisions liées aux ROD
- Divulguer les informations et la performance financière et les flux de trésorerie, de façon quantitative et qualitative, selon les ROD actuels et anticipés pouvant affecter la performance de l'entreprise
- Décrire, de façon qualitative, le niveau de résilience de l'entreprise et de sa stratégie par rapport aux ROD

GESTION DES RISQUES

- Permettre à l'utilisateur de comprendre comment l'organisation identifie, évalue et gère les ROD
- Décrire les processus de l'organisation pour identifier, prioriser et suivre les ROD
- Décrire le profil de risque de l'entreprise et son processus de gestion des risques
- Décrire la manière dont les processus d'identification, d'évaluation et de gestion des ROD sont intégrés dans la gestion globale des risques de l'organisation

CIBLES ET INDICATEURS

- Permettre à l'utilisateur de comprendre la performance de l'organisation grâce à des indicateurs, cibles et objectifs, ainsi que leur progression, et ce, pour chaque ROD pouvant affecter la performance de l'organisation
- Identifier les paramètres utilisés par l'organisation pour évaluer ROD, qu'ils soient liés à une norme IFRS, d'autres normes ou un paramètre interne
- Les risques climatiques ainsi que les émissions de GES de périmètres 1, 2 et 3
- Les éléments matériels spécifiques à l'industrie ou les industries auxquelles appartient l'entreprise

APPLICABILITÉ DE LA NORME NCID 1

La norme de déclaration extrafinancière **IFRS S1 - Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité** a été publiée en 2023. Dans les mois suivants sa publication, les autorités financières des différents pays et régions ont été tenus de déterminer les modalités d'application de cette nouvelle norme. Au Canada, l'exposé-sondage de la norme de déclaration extrafinancière **NCID 1 - Obligations générales en matière d'informations financières liées à la durabilité** a été publié en mars 2024.

Lorsque les autorités de réglementation et les législateurs l'imposeront, seules les entreprises avec une obligation d'information du public devront suivre cette norme de déclaration. Toutefois, son effet se fera sentir plus largement, car les entreprises avec une obligation de déclaration devront obtenir certaines informations de leurs fournisseurs, tel que les gestionnaires d'espaces commerciaux et industriels.

LA STRUCTURE DE DÉCLARATION EXTRAFINANCIÈRE IFRS S1 / NCID 1 EST BASÉE SUR LES TRAVAUX DU TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURE (TCFD).

RAPPORT ESG COMPLET OU DÉCLARATION PARTIELLE

Quel standard suivre pour produire un rapport ESG complet?

La structure de déclaration la plus appropriée pour produire un rapport ESG public est celle du **Global Reporting Initiative (GRI)**. La structure du GRI permet de classer les éléments de déclarations selon une nomenclature universelle.

De plus, le GRI permet de restreindre la divulgation aux éléments qui sont disponibles et importants – il n’y a pas d’obligation de répondre à chacun des critères, mais il faut indiquer les éléments d’exclusion.

Finalement, les rapports suivant les normes GRI peuvent être validés et audités par une firme externe, au même titre que les états financiers, si l’entreprise le désire ou ses parties prenantes l’exigent.

Comment faire une déclaration ESG partielle ?

Si une entreprise veut communiquer sur sa performance ESG sans produire un rapport complet afin de répondre à des attentes de ses parties prenantes, elle peut le faire. Il existe plusieurs formes de déclaration partielle, par exemple :

- Un rapport annuel d’activité suivant une méthodologie interne non standardisée;
- Un bilan public des émissions de GES;
- Une analyse de matérialité et des ROD;
- Un rapport des certifications de l’entreprise (BOMA BEST, LEED, WELL, ISO, etc.);
- Une déclaration de fournisseur dans le cadre d’un processus d’appel d’offres;
- Etc.

MATÉRIALITÉ EN IMMOBILIER - SASB ET NCID 2

L’exposé-sondage de la norme NCID 2, Informations à fournir en lien avec les changements climatiques est basé sur la norme IFRS S2 Informations à fournir en lien avec les changements climatiques. Cette nouvelle norme est accompagnée d’annexes basées sur les contenus des normes SASB, identifiant des ROD spécifiques à différentes industries.

Pour l’industrie immobilière commerciale, les critères spécifiques sont contenus à l’annexe B36 de la norme IFRS S2 et porte sur la/les::

- Consommation, suivis, réduction et gestion de l’énergie;
- Consommation, suivis, réduction et gestion de l’eau;
- Gestion des locataires et collaboration pour réduire leur impact environnemental;
- Expositions aux changements climatiques des actifs et risques d’inondations.

Tout comme pour la norme NCID 1, la norme NCID 2 sera applicable aux entreprises avec une obligation d’information du public. Toutefois, l’ensemble des entreprises désirant produire une déclaration extrafinancière portant sur les risques climatiques de leurs opérations peuvent utiliser cette norme.

De plus, des entreprises locataires pourraient décider d’utiliser ces normes afin d’évaluer les risques de leurs baux et orienter leurs décisions de locations.

**DÉTERMINER
SES RISQUES ET
OPPORTUNITÉS
EN DURABILITÉ**

GUIDE DE CALCUL DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE



CALCULER SES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET SERRE

Pourquoi calculer ses émissions?

Les **émissions de gaz à effet de serre (GES)** constituent l'élément de déclaration ESG le plus courant. Les nouvelles normes ESG qui deviendront obligatoires pour les entreprises publiques obligent de calculer les émissions de GES de l'ensemble de leur chaîne de valeur.

Ceci signifie que les gestionnaires d'immeuble, qui fournissent des biens et services à différentes entreprises, se feront de plus en plus exiger de divulguer les émissions de GES liées à leurs activités.

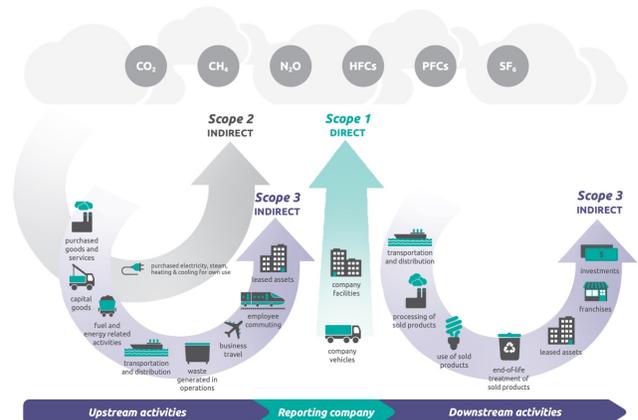
Afin de bien évaluer les émissions de GES générées pour produire une unité économique, il importe d'adopter une méthodologie standard ainsi que des facteurs d'équivalence. Les émissions de GES peuvent alors être déclarées selon une unité standard, le kg de CO₂ équivalent (CO₂é).

TYPLOGIE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET SERRE

Les émissions de GES incluent les émissions de gaz carbonique (CO₂), ainsi que celle de méthane (CH₄), de dioxyde d'azote (NO₂), d'halocarbure, d'hexafluorure de soufre (SF₆) et de trifluorure d'azote (NF₃). Ces six gaz peuvent être relâchés dans l'atmosphère à différentes étapes de la chaîne de valeur d'une entreprise.

Ceci signifie qu'une entreprise doit non seulement surveiller ses propres émissions, mais aussi celle de ses fournisseurs (en amont) et de l'utilisation de son produit ou sa fin de vie (en aval). Cette approche d'évaluation des émissions de GES d'un produit, d'un actif ou d'un service de son extraction à sa disposition est appelée **l'analyse de cycle de vie (ACV)**.

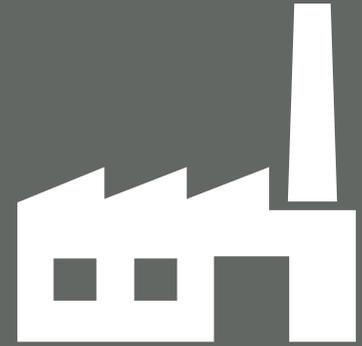
Le **GHG Protocol** est reconnu comme la référence à consulter pour bien identifier les sources de GES d'une activité économique selon les principales normes de déclaration extrafinancières.



VUE D'ENSEMBLE DES SOURCES D'ÉMISSION DE GES DANS LA CHAÎNE DE VALEUR SELON LE GHG PROTOCOL

SOURCE: [WRI/WBCSD CORPORATE VALUE CHAIN \(SCOPE 3\) ACCOUNTING AND REPORTING STANDARD \(PAGE 5\)](#)

DISTINGUER LES ÉMISSIONS DE PÉRIMÈTRES 1, 2 ET 3



01

Les **émissions de périmètre 1** sont des émissions directes relâchées dans le cadre des opérations de l'entreprise. Elles se calculent en utilisant les données sur les combustibles utilisés, les polluants émis et les pertes d'halocarbure, et en leur appliquant un facteur de conversion.

02

Les **émissions de périmètre 2** sont des émissions énergétiques indirectes relâchées par une centrale électrique pour produire l'énergie. Elles se calculent en multipliant la consommation d'électricité par un facteur d'émission déclaré par le fournisseur d'énergie.

03

Les **émissions de périmètre 3** sont des émissions indirectes émises par une autre entité en amont ou en aval de de l'entreprise. Ces sources sont nombreuses et se calculent grâce aux déclarations des fournisseurs, à l'utilisation de facteurs d'équivalence et à des analyses de cycle de vie réalisées par des spécialistes. Elles couvrent les biens et services achetés, les déplacements professionnels, les déplacements pendulaires, la génération de déchets et dans certains cas l'utilisation des produits vendus.

La comptabilisation rigoureuse et transparente des émissions de **périmètre 1, 2 et 3** rend possible la comparaison entre entreprises.

Par exemple, une entreprise établie dans un édifice dont elle est propriétaire déclarera les émissions associées à la combustion de gaz naturel pour le chauffage dans son périmètre 1, alors qu'une entreprise locataire de ses espaces devra les déclarer dans son périmètre 3. Il sera ainsi possible de comparer de façon juste les émissions nécessaires pour produire une unité économique entre deux entreprises d'une même industrie, même si elles ont des différences fondamentales dans leur modèle d'affaires.



S'ENGAGER À RÉDUIRE SES GES ET DÉCLARER SES ÉMISSIONS

ÉTABLIR SA CIBLE DE RÉDUCTION

Le secteur privé doit jouer un rôle de premier plan dans la décarbonation de l'économie. Utiliser des cibles basées sur la science afin d'élaborer sa stratégie est crucial. C'est pour cela que le mouvement [Science Based Target initiative \(SBTi\)](#) a été créé. Pour établir une cible de décarbonation basée sur la science selon la méthode du SBTi, une entreprise doit suivre 5 étapes.

1. S'ENGAGER OFFICIELLEMENT AUPRÈS DU SBTI

Produire une lettre d'engagement confirmant l'engagement de l'entreprise à établir des cibles de réductions de ses émissions de GES aligné sur la science.

3. VALIDER SES CIBLES AUPRÈS DU SBTI

À travers un formulaire, les entreprises participantes doivent faire valider leurs cibles par un comité technique du SBTi.

5. PRODUIRE UN RAPPORT DE PROGRÈS ANNUEL

Les entreprises doivent poursuivre leurs engagements en produisant un rapport annuel faisant état de leurs émissions de gaz à effet de serre.

2. DÉVELOPPER DES CIBLES SCIENTIFIQUES

Le SBTi met à la disposition des entreprises des outils tels qu'un budget carbone et un protocole de validation. Certains secteurs ont des méthodologies et des exigences particulières à respecter.

4. COMMUNIQUER SES CIBLES

Une fois la cible de décarbonation validée par le SBTi, les entreprises sont encouragées à communiquer leurs engagements auprès de leurs parties prenantes.



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

FACTEURS D'ÉQUIVALENCE EN GES DES DIFFÉRENTES SOURCES D'ÉMISSIONS D'UN ÉDIFICE

Sources d'émissions principales	Équivalence en CO2	Unité
Périmètre 1		
Gaz naturel	1,878	kg CO2é /m3
Essence	2,289	kg CO2é /litre
Diesel	2,663	kg CO2é /litre
Mazout #2	2,725	kg CO2é /litre
R-22	1,810	tonne CO2é / kg
R-123	0,077	tonne CO2é / kg
R-134a	1,430	tonne CO2é / kg
R-407c	1,774	tonne CO2é / kg
R-410a	2,088	tonne CO2é / kg
Sources : Règlement sur la déclaration obligatoire de certaines émissions de contaminants dans l'atmosphère du Québec Règlement sur les halocarbures (Québec)		
Périmètre 2 - Par province		
Colombie-Britannique	15	g CO2é/KWh
Alberta	540	g CO2é/KWh
Saskatchewan	730	g CO2é/KWh
Manitoba	2,0	g CO2é/KWh
Ontario	30	g CO2é/KWh
Québec	1,7	g CO2é/KWh
Nouveau-Brunswick	300	g CO2é/KWh
Nouvelle-Écosse	690	g CO2é/KWh
Île-du-Prince-Édouard	300	g CO2é/KWh
Terre-Neuve-et-Labrador	17	g CO2é/KWh
Yukon	80	g CO2é/KWh
Territoires du Nord-Ouest	170	g CO2é/KWh
Nunavut	840	g CO2é/KWh
Sources : Rapport d'inventaire national 1990-2021 : Sources et puits de gaz à effet de serre au Canada		

PRODUIRE UNE DÉCLARATION D'ÉMISSION DE PÉRIMÈTRE 1 ET 2 POUR LES LOCATAIRES

Un gestionnaire immobilier peut se voir demander le bilan des émissions de GES pour les espaces occupés par un locataire. Étant donné la diversité des formes contractuelles liant un occupant et un gestionnaire immobilier, les méthodes de calcul et de déclaration des émissions de GES varient.

Les règles pour calculer les émissions de GES associées à la location d'un espace sont définies par l'**annexe A du GHG Protocol - Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard**. Elles prennent en considération la proportion de l'édifice utilisée par l'occupant, la présence ou non de compteur divisionnaire et la forme de relation contractuelle.

L'objectif d'une déclaration aux occupants doit être d'établir de façon précise les émissions de périmètre 1 et 2 du gestionnaire immobilier associées aux espaces qu'ils occupent afin que ceux-ci puissent déclarer leurs émissions de périmètre 3.

Avec les nouvelles normes IFRS S1 et IFRS S2, toutes les sociétés ouvertes qui sont locataires devront exiger de leurs locataires un rapport des émissions de GES associés à leurs espaces.

Les entreprises à capital fermé ont aussi besoin de ces rapports afin de produire leurs déclarations extrafinancières ou de répondre à des demandes de leurs parties prenantes.

ATTENTION

Il ne faut jamais que des émissions de périmètre 1 soient déclarées par deux entités différentes. Par exemple, si un occupant paie directement ses factures de gaz naturel, alors les émissions de combustion constituent ses émissions de périmètre 1, et celle de périmètre 3 du gestionnaire d'immeuble, et vice-versa.

GLOSSAIRE DES BONNES PRATIQUES EN CYBERSÉCURITÉ ET CONFIDENTIALITÉ



DÉFINITIONS

La gestion des systèmes informatiques en gestion immobilière comporte deux facettes : la protection des systèmes et la protection de l'information. Le **système de gestion de la cybersécurité, de la protection des données et de la confidentialité** d'une entreprise est un facteur ESG qui est pris en compte par les évaluateurs et les analystes de façon superficielle. Les évaluations ESG se limitent à une analyse de la présence d'un système de gestion et ses caractéristiques à l'intérieur d'une analyse plus large des systèmes de gestion des risques.

PROTECTION DES SYSTÈMES

La **protection des systèmes, ou cybersécurité**, consiste à protéger contre l'usage ou l'accès non autorisé aux objets et systèmes connectés, incluant les équipements physiques, les programmes et les données. Les attaques informatiques posent une menace importante pour les gestionnaires immobiliers, car elles ont le potentiel de nuire aux opérations, de permettre des fraudes ou de se voir exiger des rançons.

PROTECTION DES DONNÉES

La **protection des données, ou confidentialité**, consiste à la bonne gestion des informations auxquelles l'entreprise a accès afin d'assurer que leur utilisation et leur partage soient faits selon les usages prescrits, dans le respect de la confidentialité, et de façon à éviter leur utilisation malicieuse, la perte ou le vol de données. Ces données incluent les données d'entreprise, mais aussi les données associées aux parties prenantes externes, telles que les clients, les partenaires, les fournisseurs, etc.

BOMA

Cyber Security Governance Guide



BOMA Canada publie des guides et offre des conférences portant sur la cybersécurité afin d'aider les gestionnaires immobiliers dans la conception de leurs pratiques de gestion.



BONNES PRATIQUES ESG DE GESTION DES SYSTÈMES INFORMATIQUES EN GESTION IMMOBILIÈRE



ATTENTES DES ÉVALUATEURS ESG

POLITIQUE DE CYBERSÉCURITÉ ET DE PROTECTION DES DONNÉES

Une entreprise doit, au minimum, se doter d'une **politique spécifiquement sur la cybersécurité et la protection des données** et la partager sur demande. Si celle-ci fait partie d'une politique de gouvernance plus large et généraliste, la cybersécurité et la protection des données doivent faire l'objet d'une section ou d'un chapitre distinct de cette politique.

L'absence d'une telle politique peut nuire à l'obtention de contrats, de prêts ou d'investissements. Différents outils et méthodes pour établir une politique de cybersécurité et de protection des données sont présentés à la **section 2 du Guide des facteurs ESG en immobilier**.



BONNES PRATIQUES EN GESTION IMMOBILIÈRE

SYSTÈME DE MANAGEMENT DE LA SÉCURITÉ DE L'INFORMATION (SMSI)

Une politique de cybersécurité et de gestion des données doit s'accompagner d'un **système de management de la sécurité de l'information (SMSI)** pour être fonctionnel. Le SMSI permet d'obtenir un meilleur résultat dans le cadre d'une certification immobilière (ex. : BOMA BEST), achever un rapport de déclaration ESG selon les normes du GRI, ainsi que mieux se classer dans les évaluations ESG (ex. : GRESB). En gestion immobilière, un SMSI devrait inclure :

- L'identification des **codes, normes et lois** en vigueur en fonction de la législation locale des édifices
- Une **identification des ensembles de données** sous la responsabilité de l'entreprise
- Une **identification de l'ensemble des systèmes** bâtiment connectés et leurs accès
- Un **plan de gouvernance des données**, comprenant les rôles et responsabilités internes, le rôle des fournisseurs de service, les risques et les protocoles en cas d'incident.



PRATIQUES D'AFFAIRES EXEMPLAIRES

SYSTÈME DE GESTION DE LA CYBERSÉCURITÉ CERTIFIÉ

Lorsque la cybersécurité, la protection des données et la confidentialité posent des risques critiques pour une entreprise et ses parties prenantes, celle-ci peut aller plus loin en utilisant des référentiels reconnus. La norme **ISO/IEC 27001:2022 - Sécurité de l'information, cybersécurité et protection de la vie privée** est reconnue en matière de systèmes de management de la sécurité de l'information (SMSI). Elle définit les exigences auxquelles un SMSI doit répondre et fournit des lignes directrices pour l'établissement, la mise en œuvre, la tenue à jour et l'amélioration continue d'un SMSI. L'obtention d'une certification ISO/IEC 27001 : 2022 peut aussi être une exigence d'affaires d'un client, d'un investisseur, d'un créancier ou même d'un assureur.

PUBLICATION D'UN RAPPORT DE CONTRÔLE INTERNE DES DONNÉES

Les **rapports SSAE 18 SOC 1, 2 et 3** sont des rapports de contrôle interne permettant à une entreprise de démontrer à ses utilisateurs la façon dont elle gère ses finances et ses données. Ce type de rapport est particulièrement commun chez les entreprises offrant des services financiers ou de gestion des données numériques. Un rapport SSAE 18-SOC 3 vise spécifiquement à démontrer les bonnes pratiques de gestion des données et de l'information, et est souvent utilisé comme un outil de marketing de la part des fournisseurs de service.

Pour une entreprise de gestion immobilière, il est peu probable qu'un client ou un locataire exige un tel type de rapport. Toutefois, il est possible de demander ce type de rapport de la part de fournisseurs externes mandatés pour gérer certains types de données critiques, tels que les institutions financières et les fournisseurs de services numériques dématérialisés (Cloud).

GLOSSAIRE DES BONNES PRATIQUES DE GOUVERNANCE ET D'ÉTHIQUE



DÉFINITIONS

Les facteurs de gouvernance cherchent spécifiquement à évaluer le niveau d'éthique organisationnelle de l'entreprise. L'éthique organisationnelle est une réflexion critique sur nos choix, décisions et comportements, et qui vise le bien commun. C'est un domaine de la gestion qui voit à l'analyse et au développement des pratiques, programmes et structures, de l'attribution de récompenses et du leadership nécessaires pour encourager une conduite éthique et responsable du personnel et des gestionnaires dans les organisations, et favoriser des relations éthiques et responsables avec les parties prenantes de ces dernières*». Les principaux facteurs touchant la gouvernance évalués par les référentiels ESG portent sur la gestion des risques, la composition et la rémunération des dirigeants, la cybersécurité, la confidentialité, les relations avec les actionnaires, la rigueur financière et le contrôle des comportements déviants. Plusieurs facteurs de gouvernance sont généraux pour toutes les entreprises et touchent principalement les hautes fonctions, tels que le conseil exécutif ou administratif. Toutefois, certains facteurs touchent plutôt les opérations et les activités de l'entreprise.



BONNES PRATIQUES ESG DE GOUVERNANCE EN GESTION IMMOBILIÈRE



ATTENTES MINIMALES DES ÉVALUATEURS
ESG

GESTION DE LA QUALITÉ

La présence de mécanismes et d'une structure de gestion de l'ensemble des informations de l'entreprise n'est pas un facteur ESG en soit, mais permet de créer une structure informationnelle regroupant les enjeux de gouvernance couverts par les référentiels ESG et d'en démontrer leur bonne gestion.

POLITIQUE ET RÈGLES D'APPROVISIONNEMENT ÉTHIQUE ET RESPONSABLE

Un programme d'approvisionnement responsable doit couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur de l'entreprise, incluant les fournisseurs directs et indirects. Il doit inclure les règles d'attribution des contrats, des mécanismes de surveillance anticorruption, les critères ESG des produits et services, et des mécanismes de collecte de données.

SYSTÈME DE GESTION DE LA CYBERSÉCURITÉ ET DE LA CONFIDENTIALITÉ

La présence d'une politique et de procédures de gestion de la cybersécurité et de la confidentialité est un facteur de gouvernance surveillé étroitement par de nombreuses parties prenantes de l'entreprise.

POLITIQUE ET UN CONTRÔLE DE LA CORRUPTION ET DES COMPORTEMENTS DÉVIANTS

Les politiques anticorruptions d'une entreprise doivent couvrir l'ensemble des fonctions d'entreprises et comprennent l'ensemble des règles touchant à la gouvernance d'entreprise, la rémunération des dirigeants, les programmes de formation du personnel et les mécanismes de surveillance.

*définition tirée de: MARTINEAU, J. T., T. Pauchant et M. Tremblay (2017). « La gestion de l'éthique dans les organisations québécoises : déploiement, portrait actuel et pistes de développement souhaitables », Éthique publique, vol. 19, no 1.



STRATÉGIE DE PARTAGE D'INFORMATION EXTRAFINANCIÈRE

BONNES PRATIQUES EN GESTION IMMOBILIÈRE

Pour une entreprise de gestion immobilière voulant démontrer sa bonne gouvernance, il est important d'avoir une stratégie de déclaration et de transparence de la performance extrafinancière.

La stratégie de déclaration ESG de l'entreprise constitue un facteur de gouvernance important largement surveillé, car les firmes d'évaluation ESG et les analystes les utilisent comme principale source d'information.

Le choix de la méthode de déclaration, les inclusions et exclusions des facteurs déclarés, la rigueur des déclarations et la vérification des déclarations par un tiers sont des facteurs ESG en eux-mêmes et auront une influence importante sur l'évaluation ESG de l'entreprise.

Obtenir une ou plusieurs certifications en gestion immobilière, tel que **BOMA BEST**, ou participer à des classements et des concours en gestion immobilière, tel que les **TOBY AWARDS**, constitue une forme de partage d'information extrafinancière et démontre le contrôle de l'entreprise sur ses opérations.

Pour les entreprises possédant un important portefeuille d'actif immobilier, participer au **GRESB Real Estate Assessment** est une forme de déclaration volontaire qui contribue à améliorer la performance du secteur et envoie un signal positif aux investisseurs et aux créanciers.



SYSTÈMES DE GESTION DE LA QUALITÉ ET DE L'ENVIRONNEMENT CERTIFIÉS

PRATIQUES D'AFFAIRES EXEMPLAIRES

Les normes **ISO 9001 : 2015 - Systèmes de management de la qualité** et **ISO14001 - Systèmes de management environnemental** forment les piliers qui permettent à une organisation de comprendre, gérer et contrôler sa performance extrafinancière. Ces systèmes existent depuis longtemps et ont été adoptés par de nombreuses entreprises afin d'améliorer leur efficacité opérationnelle et de répondre aux exigences de leurs parties prenantes. Aujourd'hui, ces deux systèmes peuvent aussi servir pour s'assurer que les systèmes de gestion de l'entreprise couvrent les facteurs ESG importants pour l'entreprise, que les données de déclaration critiques soient collectées, et que l'entreprise puisse facilement faire la démonstration de leur exactitude.

PUBLICATION D'UNE DÉCLARATION ESG ANNUELLE

Une entreprise désirant produire un rapport de déclaration extrafinancière n'est pas nécessairement tenue de suivre une méthodologie unique. Toutefois, les **déclarations conformes aux normes du GRI** sont considérées les plus complètes et crédibles dans le milieu. Une entreprise qui décide de faire ses déclarations extrafinancières selon les exigences des normes IFRS S1 et S2 peut le faire selon les normes du GRI, car celles-ci sont compatibles et plus exhaustives. De plus, utiliser les normes du GRI permet une meilleure interopérabilité avec les clients et les fournisseurs internationaux, dont ceux situés en Europe et qui sont soumis à des normes de déclarations extrafinancières plus strictes.

SYSTÈME DE GESTION ANTICORRUPTION CERTIFIÉ

Dans certains cas, les enjeux de corruption et de comportement déviant peuvent être critiques pour une entreprise, et celle-ci doit alors mettre en place un système de gestion spécifique. La norme **ISO 37001-Systèmes de management anticorruption** a été créée spécifiquement pour établir les modalités des programmes anticorruption à l'intérieur d'une entreprise.

Les enjeux de mauvaise gouvernance sont une des causes principales de poursuites, d'arrêt des activités et de scandales de gestion. Ceci est particulièrement problématique pour les entreprises à capital fermé qui n'ont pas à rendre autant de comptes aux autorités publiques.

Mettre en place des règles de gouvernance exemplaire prend du temps, mais est essentiel pour gérer et réduire ses risques extrafinanciers.



STRATÉGIE ÉDI POUR UNE ENTREPRISE RESPECTUEUSE DES PERSONNES



DÉFINITIONS

Équité, diversité et inclusion (ÉDI)

L'**équité, diversité et inclusion (ÉDI)** est une expression regroupant différents concepts reliés aux gestes, méthodes et moyens afin de créer des milieux de vie et de travail respectueux pour toute personne.

Il faut voir les initiatives et les gestes favorisant l'ÉDI comme des moyens d'action permettant à une organisation d'innover, de créer un climat inclusif, et surtout d'instaurer un sentiment de justice sociale. C'est pour ces trois raisons que plusieurs facteurs ESG qui sont utilisés par les firmes d'investissements et les analystes se basent sur des éléments de diversité.

ÉQUITÉ

L'**équité** garantit le juste traitement et un accès égal aux opportunités d'emploi ou d'avancement. La notion réfère également aux efforts déployés pour identifier et éliminer les possibles obstacles qui entravent la pleine participation des groupes sous-représentés dans toutes les sphères d'activités.

DIVERSITÉ

La **diversité** renvoie à la pluralité des expériences personnelles et professionnelles, ainsi qu'aux différences entre les cultures. La notion reflète les différences en matière de race, de couleur, de lieu d'origine, de religion, de statut d'immigrant, de statut d'autochtone, d'origine ethnique, de situation de handicap, de sexe, d'orientation sexuelle, d'identité de genre et d'âge.

INCLUSION

L'**inclusion** est l'action de créer et de promouvoir des environnements où chaque individu ou groupe d'individus se sent accueilli et respecté dans ses différences, de manière à ce que toutes les personnes puissent participer pleinement aux activités menées par une organisation.

Il faut voir les initiatives et les gestes favorisant l'ÉDI comme des moyens d'action permettant à une organisation d'innover, de créer un climat inclusif, et surtout d'instaurer un sentiment de justice sociale. C'est pour ces trois raisons que plusieurs facteurs ESG qui sont utilisés par les firmes d'investissements et les analystes se basent sur des éléments de diversité.

RISQUES ET OPPORTUNITÉS DE L'ÉQUITÉ, DIVERSITÉ ET INCLUSION EN GESTION IMMOBILIÈRE

La présence d'un programme de gestion de l'ÉDI, incluant des politiques, procédures, mécanismes et personnes-ressources est un élément pris en compte par différents référentiels ESG, et sert de base pour déterminer la performance sociale de l'entreprise.

POUR LES ENTREPRISES DE GESTION IMMOBILIÈRE, LA MISE EN PLACE D'UN PROGRAMME DE GESTION DE L'ÉDI EST UN BESOIN ÉMERGENT. LES DIFFÉRENTS OUTILS PRÉSENTÉS À LA SECTION 2 DU GUIDE DES FACTEURS ESG EN IMMOBILIER PERMETTENT DE COUVRIR QUATRES ÉLÉMENTS PRINCIPAUX DEVANT SE TROUVER DANS UN PROGRAMME DE GESTION DE L'ÉDI.

01

Un programme de gestion de l'ÉDI doit, entre autres, veiller à assurer la **satisfaction des occupants**. Chaque négociation de baux ou de contrats avec des partenaires locaux ou internationaux est unique, et une meilleure compréhension des attentes, des besoins et des référentiels culturels d'autrui grâce à une équipe diversifiée et des gestionnaires ouverts sont des atouts précieux.

02

Un programme de gestion de l'ÉDI doit aussi assurer la **conformité légale** et éviter les actions en justice. Pour les agences de prêts ou les actionnaires, une stratégie EDI peut indiquer une meilleure résilience et un risque financier plus faible associé à des actions en justice liées à de la discrimination, l'équité salariale ou les conditions de travail.

03

Pour une entreprise de gestion immobilière, un programme de gestion de l'ÉDI peut aussi permettre de résoudre des enjeux managériaux qui ne sont pas couverts par les référentiels ESG. Parmi ceux-ci, le **recrutement, l'accueil et la rétention du personnel**, dont les personnes issues de l'immigration, sont souvent les plus importants pour une entreprise.

04

Finalement, un programme de gestion de l'ÉDI doit permettre de **baliser les règles de communication inclusive**, comprenant entre autres la conception des outils de communication visuelle (ex. : site web et document compatible avec les programmes d'aide à la lecture, contraste et taille des caractères typographiques), l'adoption de balises claires sur les références à l'identité de genre, ainsi que des guides d'écriture et d'affichage inclusifs.

DE NOMBREUX FACTEURS ESG SE BASENT SUR DES MESURES ASSOCIÉES À L'EDI

Un des facteurs ESG les plus surveillés est la composition des conseils d'administration, des membres de l'exécutif et de l'ensemble du personnel. Le nombre de gens issus de groupes sous-représentés et la parité entre les hommes et les femmes sont des ratios qui sont rapides à calculer et à suivre dans le temps.



STRUCTURE D'UNE STRATÉGIE D'ÉQUITÉ, DE DIVERSITÉ ET D'INCLUSION EN GESTION IMMOBILIÈRE

Il existe un grand nombre de guides, de référentiels et programmes ESG touchant à des aspects de l'ÉDI. Chaque entreprise doit faire sa propre analyse de priorité afin de définir la portée de son programme de gestion de l'ÉDI.

Mettre en place un programme demande toutefois une volonté claire des dirigeants, du temps et des ressources.

Cinq étapes clefs peuvent être suivies pour le succès d'un tel programme.

ENGAGER

Affirmer l'engagement de l'entreprise et de ses dirigeants en matière d'équité, de diversité et d'inclusion et créer un sentiment d'engouement au sein de l'ensemble de la communauté, incluant les sous-traitants et les occupants. Des ressources, incluant du personnel spécialisé, des consultants et un budget, doivent être dédiées au projet.

CONNAÎTRE

Recueillir et analyser des données probantes touchant les groupes désignés de façon à produire un portrait précis des travailleurs de l'organisation, des parties prenantes telles que les occupants, les visiteurs et les fournisseurs, ainsi que les caractéristiques des immeubles qui pourraient constituer une barrière ou un irritant en termes d'inclusion chez les gens.

COMPRENDRE

Identifier les occasions d'amélioration des mécanismes en place afin d'identifier les risques en ÉDI, mener une évaluation de la performance ESG et des indicateurs en termes d'ÉDI, combler les lacunes et reconnaître les forces de l'organisation.

SENSIBILISER

Conscientiser, mobiliser et habiliter l'ensemble de sa communauté (personnel, sous-traitants et occupants) en matière d'équité, de diversité et d'inclusion. Par exemple, créer des zones et des mécanismes d'échanges et des projets participatifs pour l'amélioration des installations.

AGIR

Modifier les politiques, les processus et les pratiques de recrutement, de sélection, d'accueil et d'intégration, d'avancement et de rétention du personnel, les processus de sélection et de gestion des sous-traitants, ainsi que les pratiques de gestion et d'aménagements des édifices qui pourraient poser des obstacles à l'inclusion des groupes désignés.

RÉSUMÉ TECHNIQUE DES FACTEURS ESG ASSOCIÉS À LA SANTÉ ET SÉCURITÉ



DÉFINITIONS

Les questions de **santé et sécurité au travail (SST)** associées à l'industrie de la gestion immobilière sont couvertes de deux façons par les référentiels ESG. Certains référentiels font référence à la santé et aux mieux-être des occupants, des visiteurs et de la communauté en général, alors que d'autres référentiels évaluent la performance de l'entreprise quant à la santé et la sécurité de ses employés. Dans les deux cas, la performance qualitative et quantitative d'une entreprise de gestion immobilière a une grande importance dans ses déclarations extra financière et son évaluation ESG.

Les **facteurs ESG qualitatifs en SST** évaluent la présence d'un système de gestion de la santé et la sécurité des travailleurs, des fournisseurs et des clients d'une entreprise, ainsi que la présence de scandales ou d'enjeux publics connus liés à une entreprise.

Les **facteurs ESG quantitatifs en SST** évaluent des données telles que les heures de formation en SST suivies par les employés, les investissements dans la formation, le nombre d'accidents, de maladies professionnelles ou de décès liés aux opérations de l'entreprise.

Principaux mécanismes ESG intégrant la santé et sécurité au travail

NORMES DE DÉCLARATION DE L'IFRS ET DU SASB

Les nouvelles normes de déclaration ESG du CCNID, ainsi que les normes de déclaration sectorielle du SASB, comportent très peu d'éléments de déclaration spécifique à la SST. Une entreprise doit déclarer ses risques de façon générale, mais aucune exigence particulière ne touche aux questions de SST en gestion immobilière.

RÉFÉRENTIELS DE DÉCLARATION GRI ET GRESB

Les référentiels de déclaration volontaire GRI et le GRESB comportent des sections portant sur les facteurs ESG liés à la SST.

Le référentiel **GRI 403** porte spécifiquement sur les éléments de déclaration volontaire liée à santé et la sécurité au travail.

Le **GRESB** couvre largement les bonnes pratiques en santé et sécurité des communautés, des entrepreneurs, des employés, des occupants et de la chaîne de valeur.

FIRMES D'ÉVALUATION SPÉCIALISÉES

Les firmes d'évaluation ESG utilisent des facteurs liés à la performance en SST pour établir la côte d'une entreprise, ce qui peut avoir une importance pour les investisseurs et les créanciers.

Pour les analystes financiers, de mauvais indicateurs ESG en SST peuvent indiquer des enjeux de gestion de la main-d'œuvre, un sous-investissement dans les équipements, ou des risques de poursuites, ce qui peut soulever des questions lors des décisions d'investissement.



BIEN GÉRER LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL DANS UNE PERSPECTIVE ESG

Pour les entreprises de gestion immobilière, trois voies permettent d'assurer une gestion de la SST efficace et une bonne performance ESG.

CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE

La **conformité réglementaire** représente la base. Toute entreprise, sans égard à sa taille, doit s'assurer de respecter les lois et règlements en vigueur.

L'embauche de spécialistes en SST ou l'obtention de service d'une firme de consultation spécialisée permet d'identifier les obligations réglementaires, les programmes et équipements nécessaires à la conduite des activités et la mise en place de politiques, de procédures et de consignes spécifiques au lieu de travail.

CERTIFICATIONS ET ACCRÉDITATIONS

L'obtention de **certifications et d'accréditations** incluant des indicateurs en SST demeurent un des outils de performances ESG les plus importants pour les gestionnaires immobiliers.

Des certifications telles que **BOMA BEST** ou **WELL** permettent de s'assurer que l'entreprise intègre la SST dans sa stratégie d'affaires. Cela permet une meilleure communication avec les parties prenantes sensibles à ces facteurs, telles que les clients, les occupants et les employés.

SYSTÈME DE GESTION DE LA SST CERTIFIÉ

Un **système de gestion de la SST certifiée** permet d'intégrer les attentes des différentes parties prenantes dans les décisions d'affaires, d'uniformiser la collecte de données et de s'assurer que l'entreprise rencontre les exigences des analystes et des différentes plateformes ESG.

Pour une entreprise identifiant la SST comme un risque d'affaires critique et devant rendre des comptes régulièrement, l'adoption d'un système de gestion de la SST certifié demeure la voie à suivre. La norme **ISO 45001 : 2018 - Systèmes de management de la santé et de la sécurité au travail** spécifie les exigences que doit remplir un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail. Elle fournit un cadre permettant aux organismes de gérer les risques et d'améliorer leur performance en matière de SST grâce à un cycle d'amélioration continue (Planifier, Réaliser, Évaluer, Améliorer). Elle s'applique aux entreprises de toutes tailles et peut être intégrée à d'autres systèmes de management tels que **ISO9001** et **ISO14001**.

La norme repose sur un ensemble de critères permettant l'établissement d'une politique et d'objectifs en SST, ainsi que sur la planification, la mise en œuvre, la réalisation des objectifs opérationnels, l'audit et les revues. L'engagement de la direction, la participation des travailleurs, l'identification des dangers et l'évaluation des risques, la conformité aux dispositions légales et réglementaires, la planification des mesures d'urgence, l'analyse des événements indésirables et l'amélioration continue sont autant d'éléments clés de la norme.

GLOSSAIRE DES BONNES PRATIQUES DE RELATIONS AVEC LES COMMUNAUTÉS



DÉFINITIONS

Les bâtiments institutionnels, commerciaux et industriels forment une partie importante des infrastructures urbaines. La planification et la construction sont deux étapes où l'acceptabilité sociale du projet est importante, voire obligatoire, pour un développeur. Une fois un édifice construit, le gestionnaire immobilier doit en prendre possession et prendre la responsabilité des relations avec la communauté. La relation avec la communauté est une composante de la performance ESG d'une entreprise. La relation avec la communauté peut prendre différentes formes.

BON VOISINAGE

Le **bon voisinage** consiste à la recherche d'une relation harmonieuse entre l'entreprise et l'ensemble des parties prenantes de son voisinage. La difficulté de la recherche du bon voisinage peut venir de la diversité des groupes de parties prenantes et de l'absence de moyen de communication avec eux. Le bon voisinage peut être affecté par un ensemble de facteurs associés à l'opération du bâtiment, tels que la pollution lumineuse, sonore, visuelle ou olfactive, la circulation de véhicules, la transformation du tissu socio-économique, la pollution, etc. De mauvaises relations peuvent mener à des plaintes, des poursuites, des amendes ou des contestations lors d'une demande de permis.

DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE

Le **développement communautaire** consiste en l'ensemble des actions permettant de minimiser, mitiger ou compenser les externalités et les impacts négatifs, ainsi que d'identifier et d'augmenter les externalités et les impacts positifs, tant du point de vue social qu'économique, sur l'ensemble de la communauté dans laquelle opère l'entreprise.

ACCEPTABILITÉ ET ACCEPTATION SOCIALE

L'**acceptabilité sociale** s'applique dans le cadre d'un projet spécifique. Il s'agit d'une démarche de conception d'un projet permettant à l'ensemble des parties prenantes de la communauté d'en comprendre les impacts et externalités afin de donner leur consentement de façon préalable, libre et éclairée.

L'**acceptation sociale** consiste en une démarche visant à faire accepter le projet d'un promoteur par les parties prenantes de la communauté sans remettre en question la nature ou la forme du projet. Il s'agit alors plutôt d'une forme de négociation où le promoteur désire, par choix ou obligation, obtenir l'appui de la communauté grâce à des échanges et à différents modes de compensation des inconvénients.

Selon les référentiels et bonnes pratiques en acceptabilité sociale des projets, il est souvent nécessaire de recourir au support de personnes spécialisées afin d'aider à la conception des projets et à l'implication de la communauté.



BONNES PRATIQUES ESG DE RELATIONS AVEC LA COMMUNAUTÉ EN GESTION IMMOBILIÈRE



ATTENTES MINIMALES DES
ÉVALUATEURS ESG

Les cadres de déclaration extrafinancière applicables au Canada n'évaluent pas de façon directe les pratiques de gestion des relations avec la communauté des entreprises.

Dans le cadre de la publication d'un rapport extrafinancier basé sur les normes du GRI, une entreprise doit décrire son système et ses processus de relation avec la communauté (GRI 103- Management Approach).

Dans le cadre d'une déclaration au GRESB Real Estate Assesment, la présence d'une politique ou d'un programme de développement de la communauté et de son bien-être fait partie des critères d'évaluation ESG des entreprises immobilières. Une politique de développement de la communauté peut couvrir les éléments suivants :

- **Un cadre conceptuel définissant la communauté de l'entreprise et les liens entre celles-ci**
- **Un système de communication permettant d'aviser la communauté lors d'incidents**
- **Un système de communication permettant aux membres de la communauté de partager leurs enjeux ou des griefs à l'entreprise**
- **Une évaluation des risques sociaux des activités de l'entreprise sur sa communauté**



BONNES PRATIQUES EN
GESTION IMMOBILIÈRE

Une entreprise immobilière pour laquelle la relation avec la communauté est stratégiquement importante, telle qu'une entreprise gérant des espaces publics, des lieux de rassemblement, des milieux de vie ou des centres commerciaux, peut mettre en place un programme d'engagement avec la communauté.

Le GRESB Real Estate Standard and Reference Guide présente un ensemble de bonnes pratiques, de définitions et de contenus pouvant être couverts par un programme d'engagement avec la communauté, d'engagement des parties prenantes, d'approvisionnement local et d'évaluation de l'impact et de l'engagement communautaire.



PRATIQUES D'AFFAIRES
EXEMPLAIRES

Pour une entreprise menant des activités ayant un fort impact sur la communauté, il peut être nécessaire de mener des analyses d'impacts et d'effets négatifs approfondis afin de répondre aux attentes des actionnaires, des créanciers ou des autorités.

La norme de déclaration du **GRI 413 : Local Communities** offre une définition des contenus qu'une telle analyse devrait couvrir. Lorsque l'entreprise juge que ses relations avec la communauté sont critiques à ses opérations, elle peut faire état de son évaluation des opérations touchant à sa communauté (déclaration 413-1). De plus, si une entreprise a des effets négatifs actuels et potentiels sur la communauté locale qui pourraient poser un risque à ses opérations, elle peut aussi les inclure dans sa déclaration extrafinancière (déclaration 413-2).

Le Conseil patronal de l'environnement du Québec (CPEQ) offre quant à lui un ensemble de guides et d'outils permettant à une entreprise de comprendre et de gérer ses relations avec la communauté. Plusieurs outils et recommandations du CPEQ peuvent être utiles aux entreprises de gestion immobilière.