

Nous gérons les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) pour générer une valeur à long terme pour nos clients.

Il existe bon nombre de problèmes environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dont nous tenons compte dans notre approche visant à gérer notre entreprise de manière responsable. Nous tenons compte des problèmes pour lesquels nous pouvons avoir une influence considérable, et de ce fait, avoir une plus grande capacité à influencer. En 2019, BentallGreenOak a mené une évaluation d’importance relative pour comprendre et valider ces problèmes ESG qui ont de l’importance pour nos parties prenantes. BentallGreenOak adopte une approche prospective pour aborder ces sujets puisqu’ils correspondent à nos objectifs d’entreprise. BentallGreenOak a évalué ses problèmes de matériaux en examinant l’analyse Global Real Estate Sustainability Benchmark et les matrices de notation UN PRI, obtenant une rétroaction des leaders du service de durabilité, puis d’un échantillon représentatif de locataires. Nous avons également consulté nos employés pour mieux comprendre à quel degré la durabilité est intégrée au sein de notre organisation.



INVESTISSEUR

Réduire le risque, augmenter les gains nets

Nous incorporons des facteurs de durabilité à notre stratégie de placement pour optimiser la valeur, gérer le risque et engranger des rendements stables et durables.



LOCATAIRE

Améliorer la loyauté, la santé et la satisfaction des locataires

Nous créons des relations plus solides entre propriétaires et locataires en collaborant avec les locataires pour atteindre leurs objectifs de durabilité et évoluer dans des environnements supérieurs



EMPLOYÉ

S'ajuster aux priorités de l'entreprise

Nous attirons, embauchons et retenons les meilleurs talents. Nous intégrons les objectifs de durabilité dans nos plans incitatifs annuels destinés à garantir l'ajustement aux priorités de l'entreprise.



COLLECTIVITÉ

Créer un impact positif

Nous nous concentrons sur la santé et le bien-être ainsi que sur la création de collectivités durables, à l'intérieur et à l'extérieur de nos immeubles.



INDUSTRIE

Progresser par le leadership

Nous nous coordonnons avec l'industrie pour partager des renseignements, adopter de meilleures pratiques et nous comptons sur une direction axée sur l'action.

Comment nous établissons la communication

Présentation de rapports régulièrement et de manière officielle, rencontres et exposés à la clientèle pour les informer et les tenir au fait du rendement du portefeuille ainsi que des mises à jour ESG.

La comparaison complète de l'actif et du rendement du portefeuille est faite avec les pairs pertinents, le marché et les normes de l'industrie.

Comprend des initiatives de durabilité dans les plans d'affaires annuels des propriétés.

Emploie un site Web sécurisé réservé aux clients, ce qui comprend un accès à des systèmes sécurisés d'entreposage de données, de partage et de suivi de rapports.

Offre à la clientèle une représentation, au besoin, auprès d'organismes d'investissement durable et responsable comme l'UNEP/FI et l'UNPRI.

Divulgue les pratiques et notre rendement en matière de durabilité au GRI, au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) et au UNPRI pour démontrer notre engagement de transparence.

Partager les résultats du GRESB et d'UNPRI avec les clients et leur faire part des enjeux prioritaires en matière de durabilité. Ces résultats sont évalués chaque année et comparés à ceux des autres leaders. Les investisseurs institutionnels apprécient ces résultats.

Mener des sondages auprès des locataires chaque deux ans.

Des équipes de gestion immobilière sont toujours prêtes à réagir aux questions des locataires et à écouter leurs commentaires.

Des communications continues, comme des chroniques du locataire, des bulletins, des exposition, des événements spécialisés, des rencontres de remerciement et d'autres outils nous aident à communiquer à propos de la durabilité et d'événements de la propriété.

Assurer la gestion et répondre aux inquiétudes des locataires et aux questions d'entretien de notre entreprise de gestion foncière canadienne à l'aide de KlikFIX, un centre de communication interne. Dans nos propriétés gérées par des tiers, nos partenaires offrent ce genre de service de différentes façons et à l'aide de différents outils.

Mettre sur pied et utiliser des outils personnalisés et exclusifs, comme le langage des baux verts et un guide du locataire sur la conception verte. Ces outils serviront à susciter la participation des locataires directement dans le but de favoriser l'occupation et la disposition durables, améliorant ainsi le rendement d'exploitation général de l'actif et le mieux-être des locataires.

Constituer des comités de durabilité conjoints composés de locataires et de membres de la direction pour profiter d'occasions de réduire l'empreinte écologique de plusieurs de nos immeubles.

Nous avons interrogé et sondé des locataires de résidences multifamiliales ainsi que des locataires de bureaux, de commerce de détail et d'industries pour comprendre leurs priorités en matière de durabilité.

Nous demandons l'avis des employés sur différents sujets portant sur le perfectionnement professionnel à l'aide de sondages, de comités, de groupes de travail et de rencontres ciblées.

À titre de membre d'Embedding Project, un projet de recherche d'intérêt public, nous avons évalué le degré de durabilité actuellement intégré au sein de notre organisation et avons cerné des domaines d'amélioration. Une première évaluation a été menée en 2012. Puis, en 2016, nous avons examiné les efforts déployés pour intégrer la durabilité au sein de notre entreprise. Des entrevues ont été menées auprès de 12 employés de BentallGreenOak occupant différents postes allant des services de durabilité, des TI aux ressources humaines.

Déterminés à comprendre les priorités en matière de santé et de bien-être de nos employés et à les soutenir dans leur démarche vers le mieux-être, nous avons organisé un sondage à ce sujet, dont les résultats ont éclairé notre approche en 2018 et au-delà.

Établir et développer des partenariats avec des membres et groupes des collectivités en organisant des activités de sensibilisation, en organisant des campagnes de financement pour les organismes communautaires locaux et en offrant un espace pour les activités communautaires. Nous établissons des relations à l'échelle de l'entreprise et des actifs.

Nous travaillons de pair avec les municipalités pendant les grands projets de construction ou de rénovation. Au cours du processus d'approbation du plan de construction, nous collaborons pour répondre aux initiatives de durabilité proposées par l'entreprise et les habitants.

Aborder les questions de construction avec les administrations locales a porté entre autres sur la certification LEED, la protection des bassins versants, la gestion des eaux d'orage, l'asphaltage perméable, la planification des transports et d'autres éléments qui sont intégrés dans un plan de secteur principal.

Participer au moyen d'associations sectorielles, au soutien des municipalités dans l'atteinte de leurs objectifs, alors qu'elles développent des plans et des politiques à long terme pour orienter la croissance.

Nous avons interrogé 14 leaders mondiaux de différents secteurs pour cerner les principaux problèmes en matière de durabilité et les mesures appropriées à prendre pour les 10 prochaines années afin de comprendre :

Les tendances et les occasions pour l'investissement et la gestion en matière d'immobilier commercial.

Aperçu d'un leadership durable. Les personnes interrogées ont été retenues pour leur expertise liée aux principaux sujets. Nous visions une représentation complète des parties prenantes.

En 2018-2019, BentallGreenOak, l'IF PNUE et REALpac ont mené un sondage mondial sur l'environnement, la société et la gouvernance (ESG) auprès des investisseurs immobiliers et des gestionnaires de fonds/actifs représentant plus d'un billion de dollars américains d'actifs sous gestion. Ce sondage est l'un des plus gros jamais menés dans sa catégorie. Il a révélé que l'importance de tenir compte des critères ESG dans les décisions en matière d'investissement immobilier fait presque l'unanimité. BentallGreenOak et REALpac, en leurs qualités respectives de coprésidents et de conseillers du Groupe de travail sur l'immobilier, ont réalisé le sondage. Voir le rapport complet ici.

Principales conclusions

Domaines d'action : Gestion, stratégie et transparence ESG | Politiques ESG | EMS et surveillance des données | Réduction de l'énergie, de l'eau, des déchets | Certifications pour bâtiments écologiques | Engagement des parties prenantes

L'investissement durable est au cœur des stratégies de nos clients et est destiné à générer un rendement stable et à long terme pour les besoins personnalisés des clients

UNPRI : BentallGreenOak dépose des déclarations annuellement depuis 2008 et nous avons obtenu la note A+/A en 2019. La note est souvent demandée pour bon nombre d'investisseurs internationaux et américains.

GRESB : 2019 a marqué la neuvième année consécutive où les fonds des clients soumis au nom de BentallGreenOak ont été classés parmi les meilleures entreprises au monde pour leur engagement à investir de manière durable.

Domaines d'action : Réduction des coûts énergétiques | Émissions GES | Certifications pour bâtiments écologiques | Engagement des locataires | Santé et bien-être

Le sondage 2017 auprès des locataires américains a permis de constater que 88 % des locataires de bureaux ont évalué l'engagement envers un bâtiment durable de BentallGreenOak comme étant bon ou excellent

Le sondage 2019 auprès des locataires canadiens a permis de constater que :

- 72 % des locataires de bureau ont indiqué que l'accès à des installations de conditionnement physique et d'entreposage de vélos sur place est important;
- 57 % des répondants du secteur industriel ont indiqué que le Programme de mobilisation des locataires en matière de durabilité était une initiative importante pour leur entreprise, contre 60 % des répondants du secteur du commerce de détail;
- 13 % des répondants du secteur résidentiel sont prêts à payer un loyer supplémentaire pour des caractéristiques durables.

L'évaluation du Embedding Project a permis de constater que les domaines suivants sont bien intégrés au sein de BentallGreenOak :

Domaines d'action : Mécanismes de rétroaction des employés et implication de la direction | Se rapprocher de la durabilité | Bien-être des employés

Mécanismes de rétroaction des employés et implication de la direction : Nous sollicitons de façon proactive les opinions et les idées des employés en lien avec la manière d'aborder et de résoudre les problèmes de durabilité, ainsi que les opinions des membres de la direction intermédiaire et supérieure afin de savoir comment améliorer le rendement en matière de durabilité

Se rapprocher de la durabilité : Nous avons effectué des investissements pour personnaliser la formation sur la durabilité pour répondre aux rôles individuels

Bien-être des employés : Nous proposons des programmes ou des initiatives pour contribuer au bien-être des employés

Approche officielle et axée sur les paramètres envers les répercussions sociales qui nous permet de susciter des changements quantifiables pour les villes et les quartiers où nous investissons

Quartiers actifs | Santé et bien-être | Redonner (générosité d'entreprise)

Domaines d'action :

Les attentes des investisseurs en matière d'ESG demeurent élevées

Les changements climatiques représentent un risque important : La communauté financière veut investir dans une atténuation du climat proactif

Le leadership municipal est fort et plus efficace actuellement que les politiques nationales/internationales

La santé et le bien-être des employés et des locataires représentent la prochaine étape

Les problèmes sociaux et de gestion sont à la hausse

Principaux enjeux

Nous concentrons nos efforts en matière de durabilité et faisons des rapports sur les enjeux pour lesquels nous avons le plus d’influence; ce sont les principaux enjeux où nous avons une capacité accrue à influencer, et qui sont les plus pertinents pour nos parties prenantes.



ENVIRONNEMENTAL	SOCIAL	GOVERNANCE
<p>Émissions de gaz à effet de serre</p> <p>Les bâtiments consomment 40 % de l’énergie mondiale, faisant des émissions de gaz à effet de serre (GES), l’aspect ayant l’impact environnemental le plus considérable pour BentallGreenOak. Nous suivons et analysons les données sur l’énergie des bâtiments pour cerner des occasions de conservation et établir des cibles d’amélioration, en mettant l’accent stratégiquement sur les améliorations en capital et l’innovation pour stimuler le rendement.</p> <p>Divulgations : + Énergie + Émissions GES + Approche de gestion</p> <p>Résilience climatique</p> <p>Des conditions météorologiques exceptionnelles à la hausse du niveau de la mer, les changements climatiques peuvent affecter les frais et le rendement des bâtiments de différentes manières. Notre approche en matière de résilience climatique va au-delà de la préparation aux situations d’urgence. Nous évaluons les risques climatiques et réglementaires afin de préparer une analyse reconnue de la résilience propre à chaque propriété. Ce projet vise à éclairer les stratégies à la fois d’adaptation et d’atténuation des risques.</p> <p>Divulgations : + Approche de gestion</p> <p>Gestion des ressources environnementales</p> <p>Nous sommes conscients que la consommation d’eau est un problème important en ce qui a trait au coût et à la disponibilité. En outre, la gestion des déchets et le recyclage dans les bâtiments ont des impacts environnementaux importants. Nous mobilisons de manière proactive nos locataires en ce qui concerne la gestion de l’eau, des déchets et du recyclage afin d’atténuer l’impact environnemental des bâtiments.</p> <p>Divulgations : + Eau + Déchets + Approche de gestion</p> <p>Certifications pour bâtiments écologiques</p> <p>Nous nous efforçons d’être des chefs de file en matière de certification pour bâtiment écologique. Ce qui englobe plusieurs sujets ci-dessus mentionnés et représente un domaine d’importance croissante pour les locataires dans plusieurs catégories d’actifs. Les programmes de certification proposent un cadre pour apporter des améliorations opérationnelles et environnementales significatives aux bâtiments.</p> <p>Divulgations : + Certifications pour bâtiments écologiques + Approche de gestion</p>	<p>Santé et sécurité environnementales</p> <p>Notre approche en matière de santé et de sécurité se fonde sur la prise de responsabilité par rapport à nos actions.</p> <p>Divulgations : + Santé, sécurité et bien-être</p> <p>Répercussion positive au sein de l’entreprise</p> <p>Nous attirons, embauchons et retenons les meilleurs talents en investissant dans nos gens. Nous mettons l’accent sur le bien-être de nos employés et sommes en train de mesurer le progrès, étant conscients de l’évolution démographique, et nous visons à mieux mesurer la diversité comme première étape afin de l’améliorer.</p> <p>Divulgations : + Emploi + Formation et éducation + Diversité et égalité des chances + Approche de gestion</p> <p>Amélioration de l’expérience des locataires</p> <p>Dans nos bâtiments, nous mettons l’accent sur la santé et le bien-être ainsi que sur la mobilisation des locataires. Nous tentons de susciter la fidélisation à long terme des locataires en offrant un accès à des espaces sains et attrayants dans des collectivités qui offrent une structure sociale. En général, nous nous concentrons sur les propriétés qui présentent une meilleure accessibilité pour la marche, la proximité des centres de mobilité, des systèmes élaborés de gestion des bâtiments et des espaces offrant de nombreux services qui peuvent bonifier la fidélité des locataires tout en contribuant à la poursuite d’objectifs environnementaux et sociaux.</p> <p>Divulgations : + Approche de gestion</p> <p>Relations avec les collectivités</p> <p>À chaque étape de notre parcours en durabilité, nous nous faisons un point d’honneur de participer constructivement au mieux-être social des collectivités où nous investissons. Cette approche à la citoyenneté communautaire active favorise la vitalité des quartiers où sont situés nos actifs et nous permet de tisser des liens étroits avec les intervenants locaux.</p> <p>Divulgations : + Approche de gestion</p>	<p>Gouvernance</p> <p>Nous menons périodiquement des consultations auprès de nos parties prenantes, comprenant le partage d’information et l’écoute de leurs idées, pour garantir une compréhension conjointe afin de continuer à répondre à leurs exigences. La gouvernance d’entreprise et la transparence avec le client englobent la formation et la déclaration en matière de durabilité.</p> <p>Divulgations : Structure de gouvernance</p> <p>Transparence</p> <p>Nous croyons en la transparence comme base de l’éthique des affaires et comme moteur d’une excellence durable. Nous rendons chaque année compte aux Principes pour l’investissement responsable (PIR) et au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).</p> <p>Divulgations : Structure de gouvernance</p>