

Des choix pour l'avenir

Notre feuille de route
vers la carboneutralité
en 2040



An aerial photograph of a modern building with a green roof. The building has a white facade and a parking garage. The roof is covered in green plants, and there are trees and walkways around the building. The image is part of a presentation slide.

Pourquoi des engagements carboneutres ?

Le secteur de l'immobilier et de la construction représente près de 40% des émissions mondiales de gaz à effet de serre.

Les changements climatiques ont des impacts significatifs sur l'immobilier : l'augmentation des catastrophes naturelles (inondations, tempêtes, incendies) détériore les constructions, tout en accroissant les coûts d'assurance.

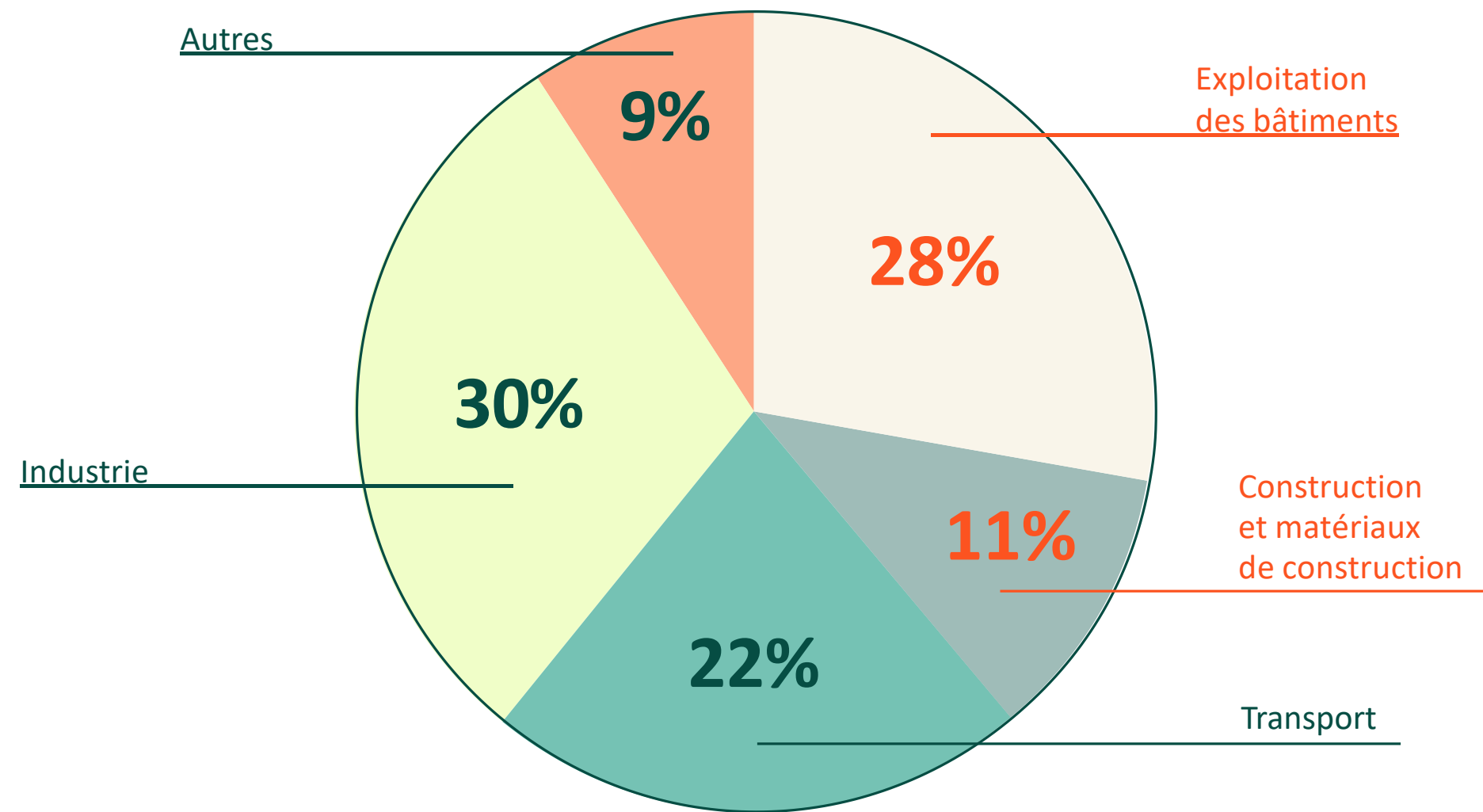
Les réglementations gouvernementales visant l'immobilier se multiplient, incluant les normes d'efficacité énergétique et les taxes carbone.

La demande des locataires et des utilisateurs pour un immobilier bas-carbone est en croissance. Chez Ivanhoe Cambridge, nous sommes convaincus qu'il est de notre devoir d'avoir un impact positif sur l'environnement. L'urgence climatique nous pousse à le faire plus vite. Et à aller plus loin.

Notre démarche vient aussi renforcer la résilience de nos actifs, car un investissement durable sera plus rentable à long terme. Ne rien faire sera nécessairement plus coûteux.

L'immobilier a un rôle important à jouer pour réduire les émissions de GES

Répartition des émissions de CO₂ par secteur dans le monde



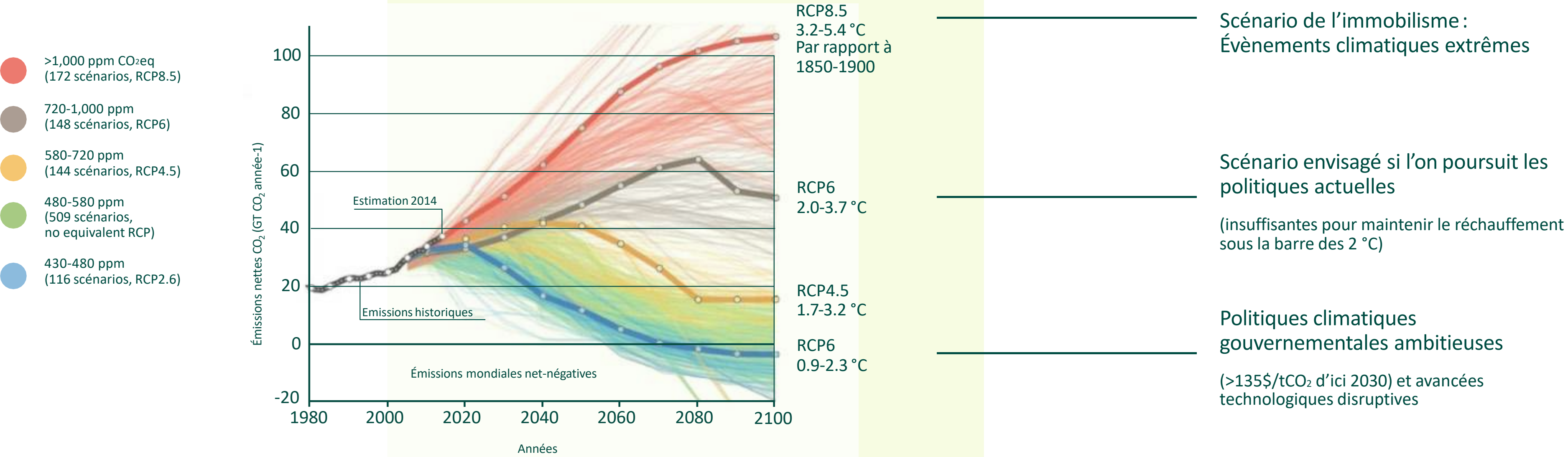
L'immobilier est le plus grand contributeur d'émissions carbone dans le monde, et donc un acteur clé pour limiter les changements climatiques.

Il est désormais essentiel pour les investisseurs immobiliers de définir une stratégie net-zéro carbone afin d'assurer la résilience et la pérennité de leurs portefeuilles.

Limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C requiert de viser le net-zéro carbone

Plusieurs scénarios de hausse de la température moyenne sur Terre en 2100 peuvent se produire, avec une amplitude significative en fonction des décisions qui sont prises aujourd’hui. Si nous continuons sur cette tendance sans agir, la hausse pourra atteindre plus de 5 °C, avec de graves conséquences sur les écosystèmes et *a fortiori* pour l’humanité.

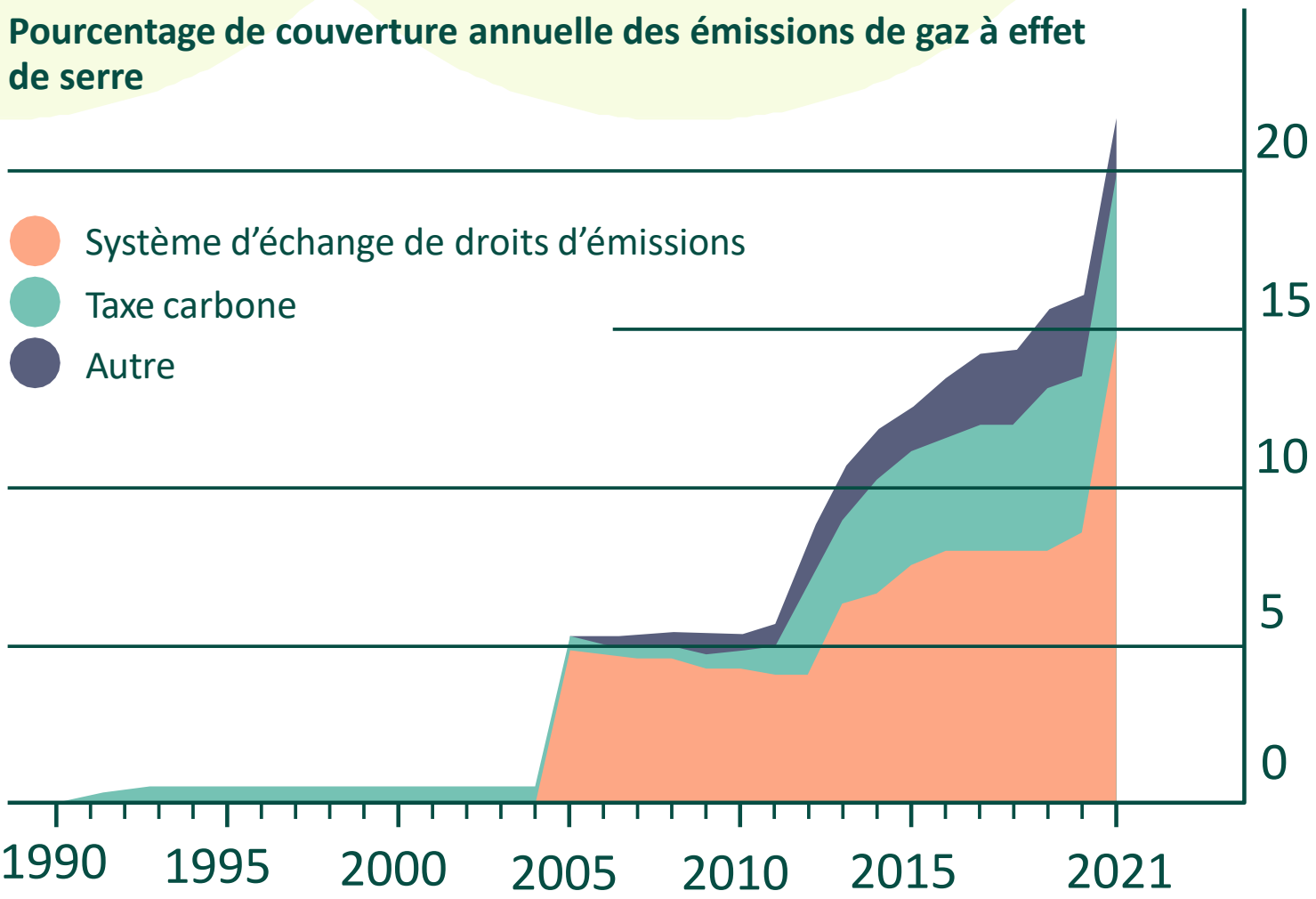
C’est pourquoi Ivanhoé Cambridge a fait le choix de s’aligner sur les politiques de réduction des émissions carbone les plus ambitieuses afin de contribuer au maximum à la limitation des changements climatiques.



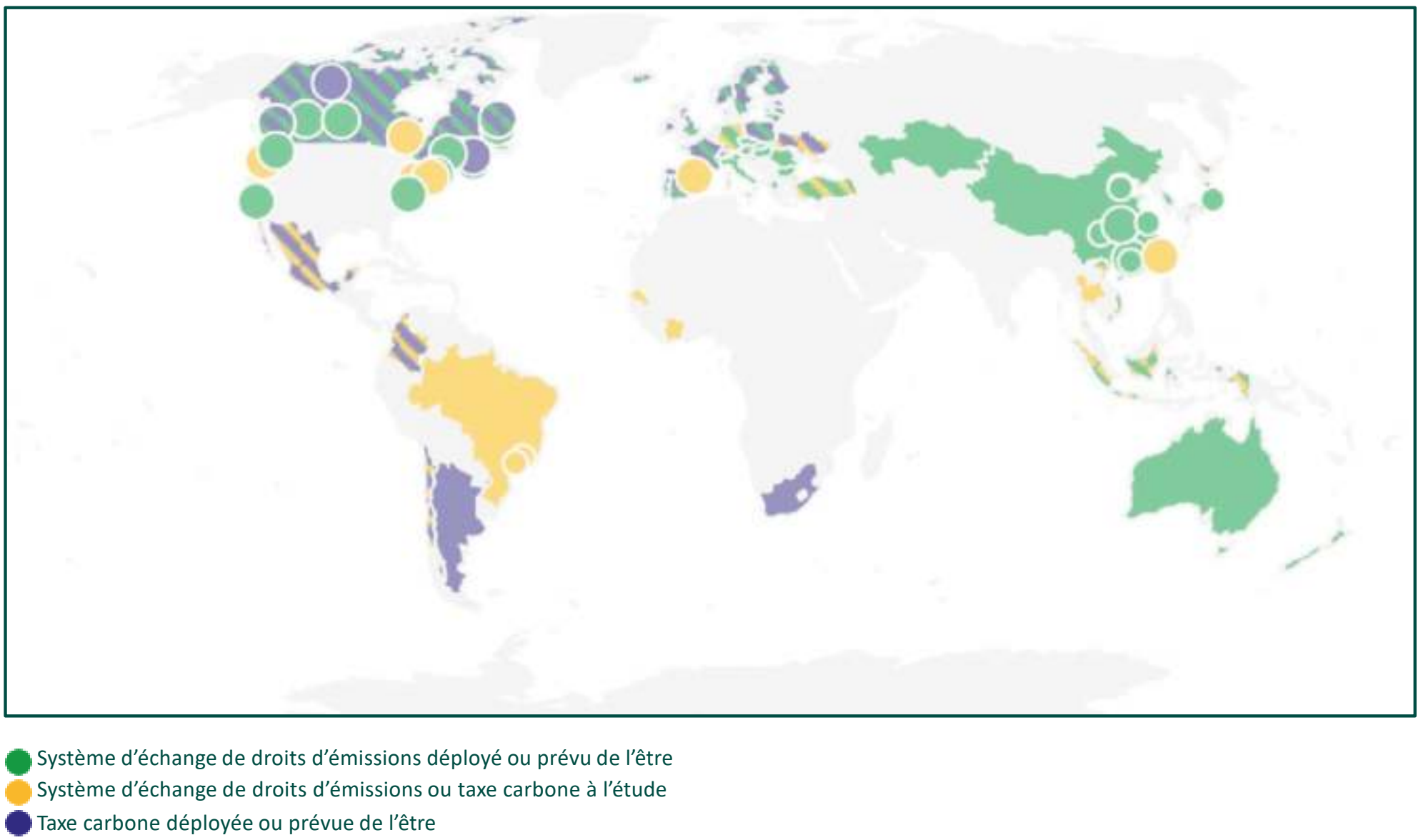
Les réglementations liées au climat prennent de l'ampleur partout dans le monde

Malgré de fortes disparités selon les régions, le carbone a désormais un prix qui ne cesse de grimper. À titre d'exemple, au Canada, le prix du carbone, aujourd'hui de 30\$/tCO₂, devrait au moins quadrupler d'ici 2030.

Les initiatives de tarification du carbone augmentent

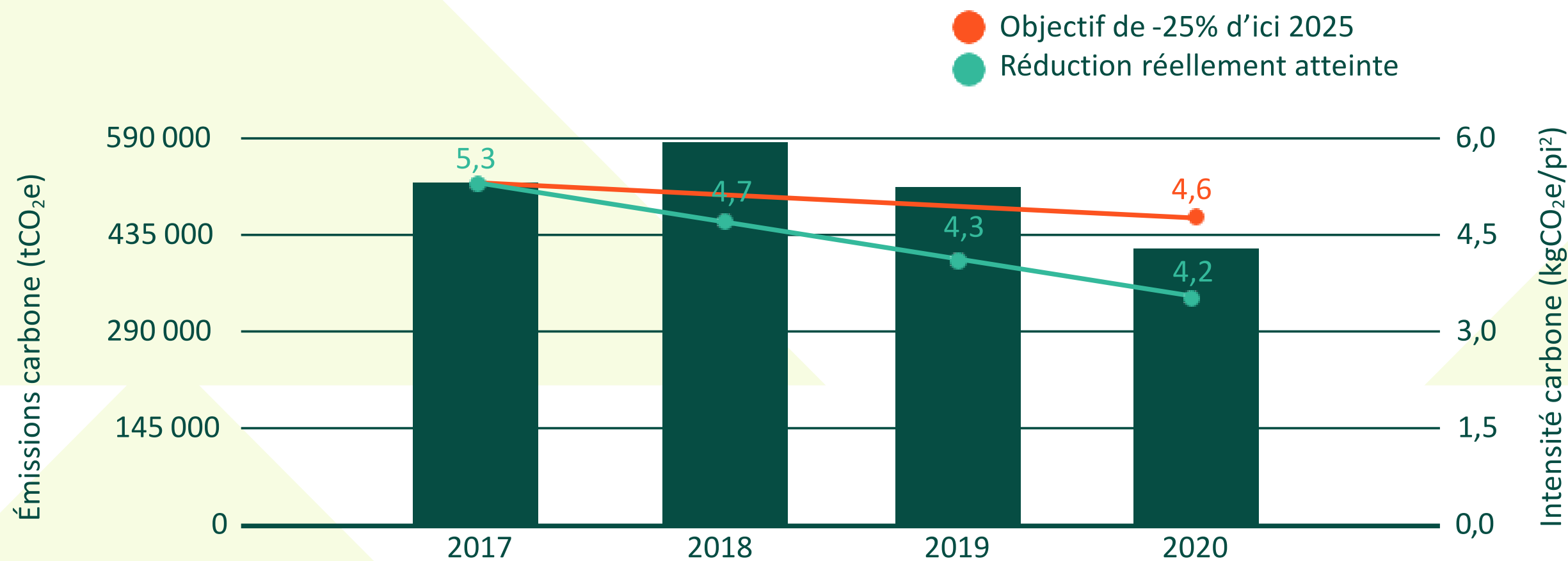


Les initiatives de valorisation du carbone dans le monde selon les pays et régions



Ivanhoé Cambridge a déjà amorcé la réduction de l'intensité carbone de son portefeuille

En 2017, Ivanhoé Cambridge s'était engagée à réduire son intensité carbone de 25% d'ici 2025, et a déjà atteint une réduction de 20% en 2020.



À titre d'exemple, depuis 2017 Ivanhoé Cambridge a réduit de 4% son intensité énergétique (kWh/pi²) dans son portefeuille géré au Canada (-2% dans son portefeuille international géré par des tiers) grâce à des mesures d'efficacité énergétique.

Nos engagements

Ivanhoé Cambridge s'engage à **atteindre la neutralité carbone de son portefeuille international d'ici 2040.**

1. Réduire l'intensité carbone de notre portefeuille de 35% d'ici 2025 par rapport à 2017

- Nous allons augmenter nos efforts en matière d'efficacité énergétique et d'utilisation d'énergie renouvelable dans nos bâtiments, notamment grâce à la technologie et à l'innovation.

2. Augmenter nos investissements sobres en carbone de plus de 6 G\$ d'ici 2025 (par rapport à 2020)

- Depuis 2017, Ivanhoé Cambridge a augmenté de près de 200% ses investissements sobres en carbone, soit 14,6 G\$ (au 31 décembre 2020)
- Cet objectif est fixé en fonction des critères de la *Climate Bonds Initiative* et cible les actifs ayant obtenu une certification d'immeuble vert (par ex. LEED) de niveau Or ou plus.

3. À partir de 2025, nous nous engageons à ce que tous nos nouveaux développements soient net-zéro carbone

- Plusieurs de nos projets de développement sont déjà net-zéro carbone opérationnel et nous visons à poursuivre nos efforts en ce sens pour qu'à partir de 2025, cette pratique soit systématique.
- Les équipes travailleront également au cours des prochaines années sur la prise en compte du carbone associé à la construction des bâtiments, notamment en lien avec les matériaux utilisés.

Qu'incluons-nous dans notre cible carbone ?

Afin de maximiser son impact positif, Ivanhoé Cambridge oriente ses efforts de réduction carbone en priorité sur les émissions associées à l'exploitation des bâtiments (« carbone opérationnel »), notamment en lien avec leur consommation énergétique.

En cohérence avec le *World Green Building Council*, un bâtiment net-zéro carbone est défini comme étant un bâtiment très efficace énergétiquement qui est alimenté entièrement en énergie renouvelable (sur site ou hors site).

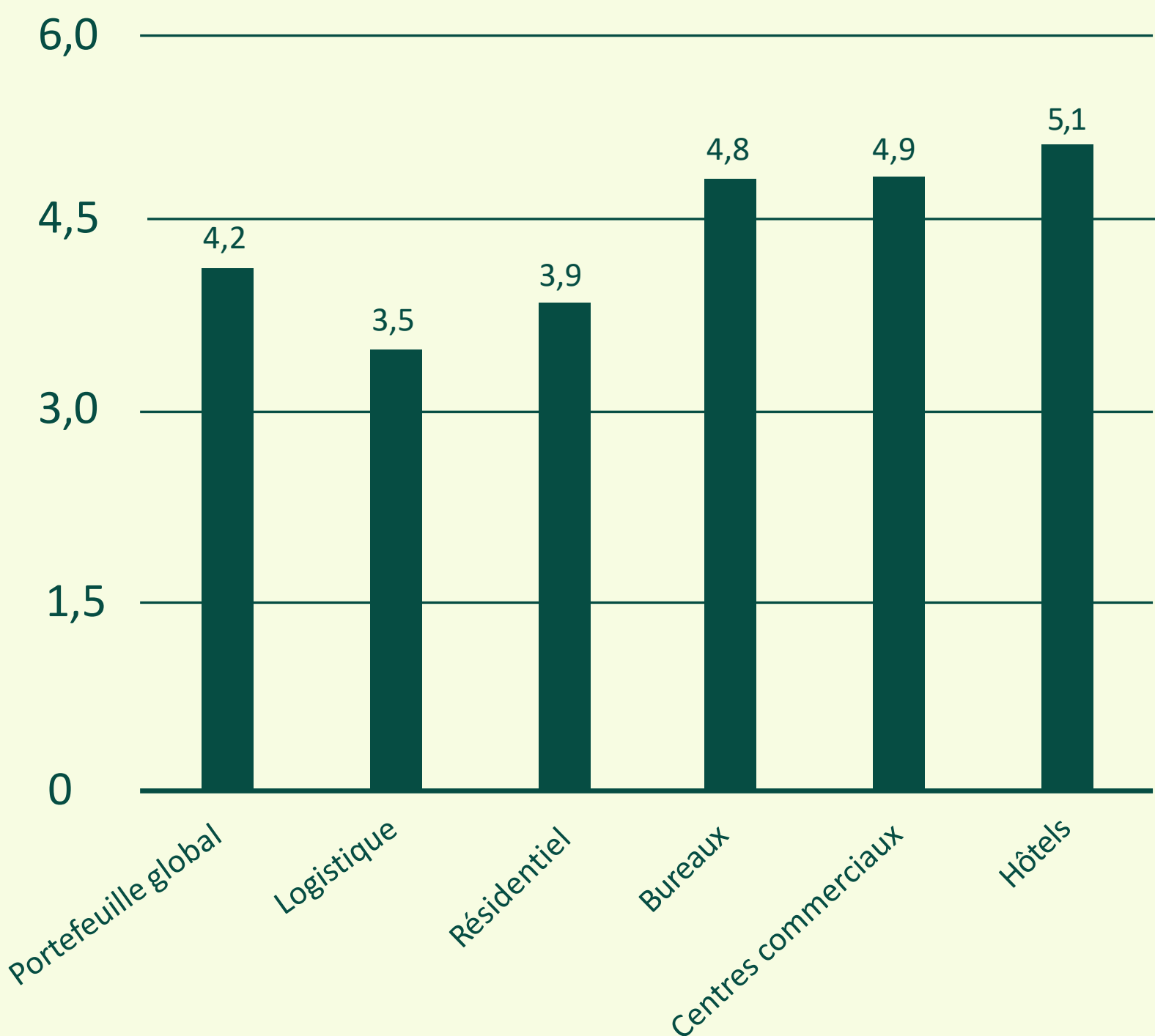
Nous avons également initié nos travaux sur l'impact carbone associé à la construction et aux matériaux de construction prenant ainsi en compte le cycle de vie complet de nos propriétés. Nous visons à intégrer ces impacts à nos engagements au cours des deux prochaines années.

Nos cibles actuelles en matière de carbone portent sur nos quelques 800 propriétés stabilisées détenues en exclusivité ou au travers de partenariats, à l'exception des propriétés détenues via des fonds ou des sociétés cotées.

Sont incluses dans nos cibles carbone les émissions de portée 1 et 2 (i.e. scope 1 et 2), incluant les émissions associées aux activités de nos locataires. L'intensité carbone correspond aux émissions carbone par unité de surface brute, en tenant compte de la quote-part d'Ivanhoé Cambridge dans la propriété.

Nous collaborons avec nos pairs pour promouvoir le développement et l'adoption d'outils permettant d'améliorer la mesure et les cibles en matière de carbone, telles que CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor* ; crrem.eu)

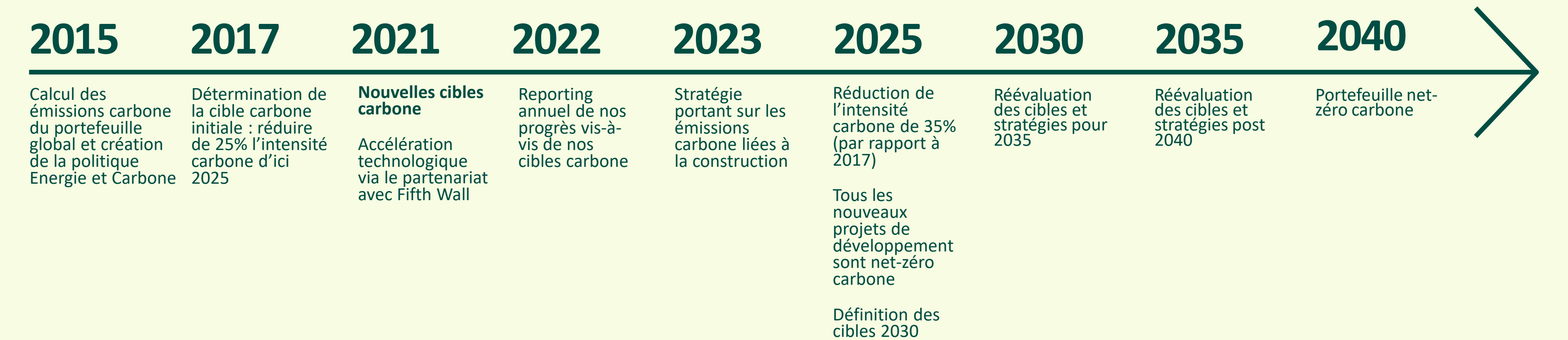
Intensité carbone de nos propriétés par secteur (kgCO₂/pi²)



Notre feuille de route pour atteindre la neutralité carbone en 2040

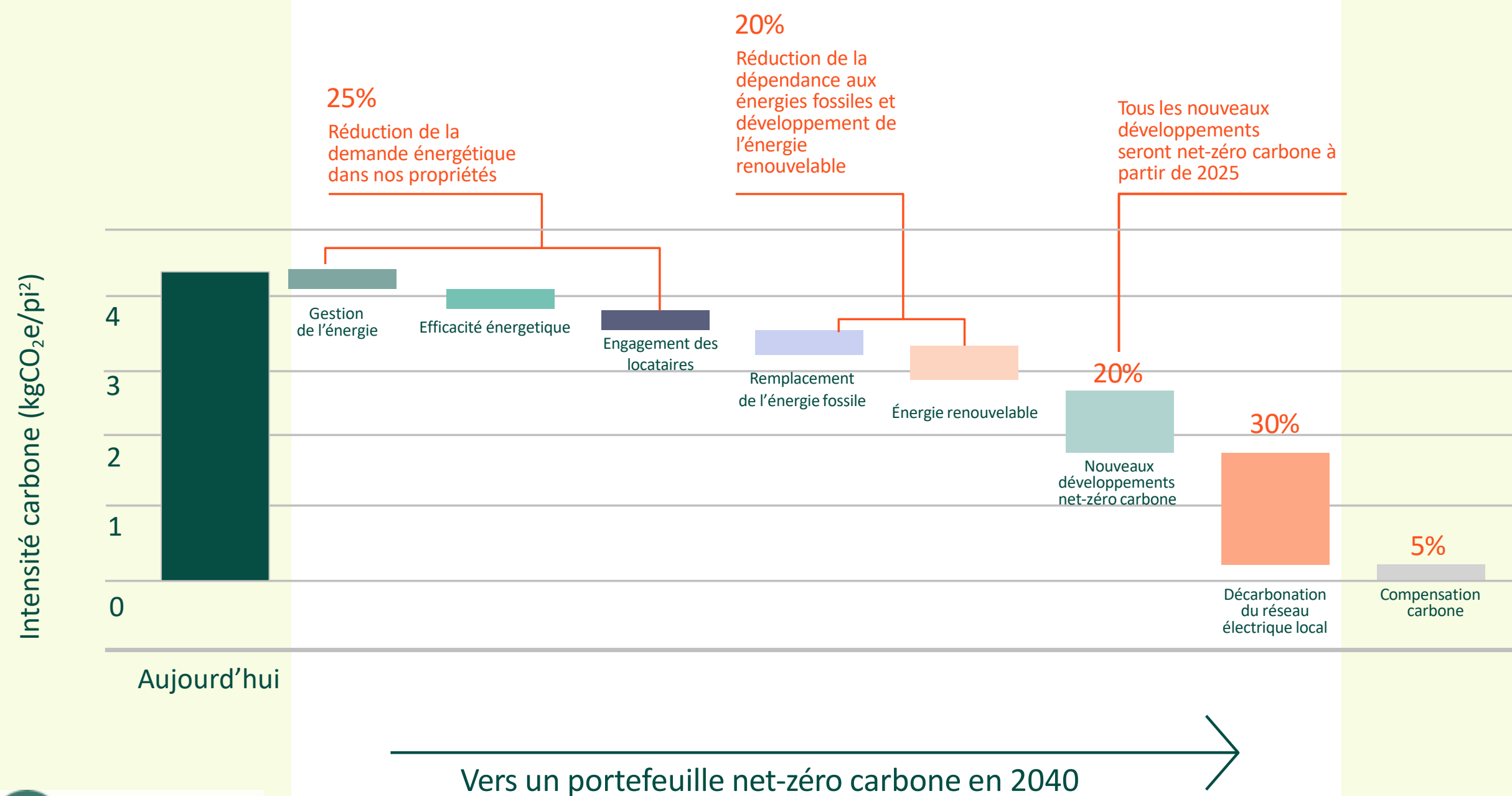


Notre feuille de route



Comment nous rendre à un portefeuille net-zéro carbone?

Notre feuille de route est une combinaison de stratégies d'efficacité énergétique, d'énergie renouvelable et d'investissement dans des actifs sobres en carbone. Nous allons agir à la fois sur l'amélioration de nos actifs existants et sur nos futurs développements.



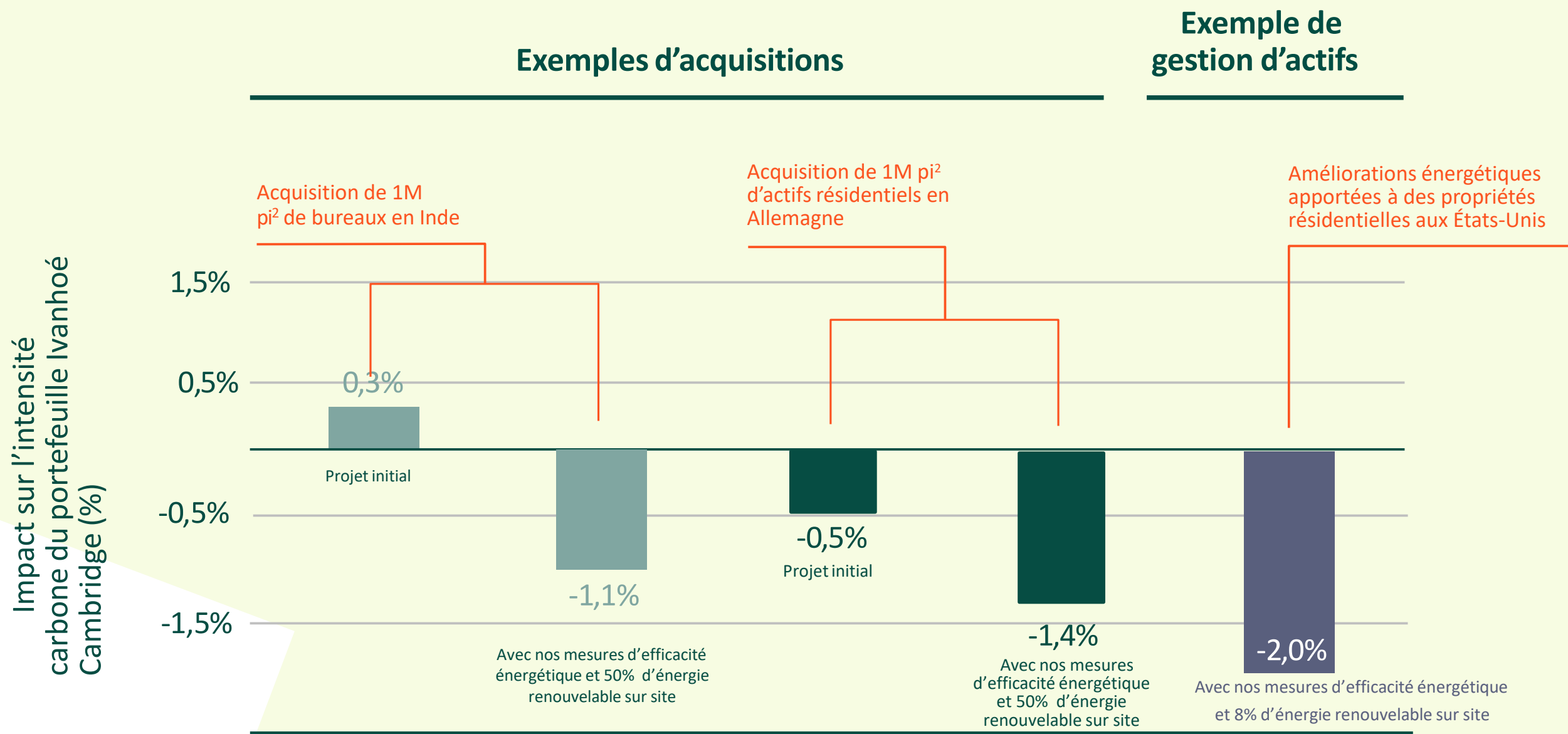
Priorités de réduction carbone pour nos propriétés

- Réduction de la demande énergétique (gestion de l'énergie, accroissement de l'efficacité énergétique, engagement des locataires)
- Réduction de la dépendance aux énergies fossiles
- Énergie renouvelable sur site
- Énergie renouvelable hors-site
- Nouveaux développements net-zéro carbone
- Décarbonation du réseau électrique local
- Compensation carbone (en dernier recours)

Nos décisions d'investissement ont une influence significative sur nos efforts de réduction d'intensité carbone

Une analyse d'impact carbone est effectuée avant toute nouvelle acquisition et est intégrée dans nos décisions de gestion d'actifs.

Impact de différentes décisions d'investissement sur l'intensité carbone d'Ivanhoé Cambridge



Cas pratiques



Édifice Jacques-Parizeau

(Montréal, Canada)

Un projet pilote précurseur de nos ambitions net-zéro carbone

L'Édifice Jacques-Parizeau abrite les sièges sociaux de la Caisse de dépôt et placement du Québec et d'Ivanhoé Cambridge. Le bâtiment offre le dernier cri en termes d'efficacité énergétique et de confort. Les matériaux ont été choisis pour leur capacité à maximiser la quantité de lumière naturelle qui pénètre dans l'immeuble.

- Le mur rideau à double paroi ventilée optimise l'utilisation de l'énergie et la pénétration de la lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment.
- Préchauffage de l'air frais par l'énergie thermique de l'air d'extraction, et ventilation par déplacement d'air grâce aux planchers surélevés.
- Bien que l'Édifice Jacques-Parizeau utilise le gaz naturel, principalement pour le chauffage, le chauffage de l'eau et l'humidification, les approches innovantes d'efficacité énergétique contribuent à en minimiser l'utilisation
- Les faibles émissions carbone résiduelles du bâtiment sont compensées via l'achat d'énergie verte auprès du parc éolien Gros Morne, à Gaspé, au Québec.

Certifié Bâtiment Carbone Zéro - Performance
par le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDC)

Certifié LEED OR, BOMA Best Or et Energy Star
(cote de 90)



Édifice Jacques-Parizeau | BCZ-Performance

Stuyvesant Town/Peter Cooper Village

(New-York, États-Unis)

L'innovation au coeur du résidentiel

À ce jour, les émissions de gaz à effet de serre ont pu être réduites de 15% grâce :

- À l'installation de panneaux solaires (3,8 MW) sur les toits. Ce seul projet a permis de réduire les émissions de gaz à effet de serre équivalent à plus de 80 000 arbres plantés et en croissance pendant 10 ans.
- À l'installation d'un système de gestion opérationnelle des bâtiments : grâce à 5 200 capteurs qui mesurent 20 600 points de données, il est possible de suivre et d'ajuster l'utilisation énergétique en temps réel pour maximiser l'efficacité énergétique.
- À l'installation de plus de 13 000 lumières LED ayant permis 6,1 millions kWh d'économies d'énergie.

Certifié LEED Platinum Community

Noté "A" par le système de notation d'efficacité énergétique de New York (*New York City's Building Energy Efficiency Rating system*), faisant de Stuyvesant Town la plus grande communauté résidentielle à recevoir cette notation dans la ville.



Place Ville-Marie

En constante évolution

(Montréal, Canada)



Place Ville-Marie, composée de cinq tours de bureaux, d'un centre commercial haut de gamme et d'une vaste esplanade en plein air, est l'un des plus prestigieux complexes immobiliers de Montréal.

La revitalisation permanente de Place Ville-Marie a consisté à effectuer d'importants investissements visant à améliorer la performance énergétique de la propriété et à réduire son empreinte carbone opérationnelle.

Actuellement, l'équipe de l'exploitation entreprend un projet en vue de réduire les besoins en chauffage grâce à l'installation de pompes à chaleur, qui permettra de récupérer la chaleur résiduelle, diminuant significativement la dépendance de la propriété au réseau de vapeur. Cela devrait réduire de 40% les émissions de carbone associées à l'énergie.

Certifiée LEED Or et BOMA Best Or

HUB 247

(Grand Paris, France)

Un immeuble de bureaux à énergie positive

L'immeuble se situe dans un écoquartier, ce qui signifie notamment que l'approvisionnement en énergie se fait par le réseau énergétique du quartier composé d'une nappe géothermique, de chaudières à gaz et de panneaux photovoltaïques mutualisés à l'échelle du quartier. Cet écoquartier est conçu pour répondre à un projet environnemental dont l'ambition est de garantir un taux d'énergie renouvelable de 40% sur les usages de la Réglementation Thermique 2012, à l'échelle du quartier. Le mode de production et d'exploitation énergétique permet une maîtrise des coûts bien en-dessous d'une consommation classique pour un immeuble contemporain.

**Bâtiment à énergie positive certifié
BEPOS Effinergie selon les critères
*Green Office***

**Certifications HQE Exceptionnel,
BREAM Very good et WIREDScore
SILVER**



Nos efforts pour limiter les changements climatiques s'intègrent à nos ambitions en matière d'investissement durable

Nos objectifs

Notre vision

Créer un impact environnemental et social positif et durable dans les communautés où nous investissons, et être reconnus en tant que leader en RSE dans l'industrie immobilière.

Environnement	Social	Gouvernance
Améliorer l'efficacité et la résilience de nos actifs en vue d'avoir un portefeuille net-zéro carbone.	Avoir un impact significatif et durable sur les communautés où nous sommes présents afin d'améliorer la qualité de vie dans et autour de nos propriétés.	Instaurer des pratiques exemplaires en matière de gouvernance d'entreprise et intégrer d'avantage la RSE dans nos processus d'affaires.

Nous investissons globalement et agissons localement pour un impact durable dans les communautés.

Prix, reconnaissances et certifications

- GRESB (5 étoiles, meilleure note) – [gresb.com](https://www.gresb.com)
- Top 100 meilleurs employeurs au Canada (Mediacorp – canadastop100.com)
- Top 50 *Canada's most responsible companies* (Corporate Knights – corporateknights.com)
- Certification Parité (Gouvernance au féminin – lagouvernanceaufeminin.org)
- Conformité aux normes internationales de reporting GRI (globalreporting.org)



G R E S B

