



PROJET
DE POLITIQUE
ENVIRONNEMENTALE

CONTENU
ET APPLICATION

3870 Boulevard St-Elzéar Ouest
Laval, QC, H7P 0K6

Date de création : 3 juin 2020
Dernière modification : 3 juin 2020

ÉQUINOXE

Saint-Elzéar

PRÉAMBULE

Alliant développement résidentiel locatif haut de gamme et offre de service commerciale, Équinoxe se veut précurseur conceptuel d'une nouvelle génération immobilière. Stratégiquement situés, les immeubles signés Équinoxe proposent à leurs locataires un éventail de services taillés sur mesure dans un cadre de vie urbain. Chacun des développements de la Collection Équinoxe reflète l'idéologie du concept hôtel-boutique et marie des espaces de vie raffinés, des unités locatives spacieuses et des matériaux de haute qualité. Les locataires des complexes Équinoxe seront enchantés par l'éventail complet de services haut de gamme ainsi que le réseautage social bien ancré.

Nos activités génèrent relativement peu de pollution et d'impacts négatifs sur l'environnement. Cependant, conscients que toutes les organisations doivent faire leur part pour protéger l'environnement, nous nous engageons ici à faire la nôtre.

Compte tenu de la diversité des investisseurs, une politique sur mesure est développée pour chacun de nos édifices qui visent la certification BOMA BEST.

APPLICATION

Cette politique s'applique à un seul édifice, à savoir Équinoxe St-Elzéar, situé 3870 Boulevard Saint-Elzéar ouest, à Laval.

Les encadrés bleus indiquent des applications concrètes mises en place au sein de l'immeuble Collection Équinoxe St-Elzéar.

ENGAGEMENTS

Notre engagement environnemental comporte trois grands volets :

- la prévention de la pollution;
- le respect des lois et règlements en matière d'environnement ;
- l'amélioration continue.

Cette politique s'applique à tout le personnel.

De plus, nous prendrons des mesures pour que l'esprit et les finalités de cette politique s'intègrent chez nos clients locataires et chez nos fournisseurs : communication et sensibilisation, clauses aux baux et aux contrats de service, etc.

PLANIFICATION



Collection Équinoxe offre à sa clientèle six bornes de recharge pour voitures électriques. Ces bornes sont réparties sur tous les projets de Collection Équinoxe, entre autres dans les stationnements intérieurs et extérieurs du projet St-Elzéar¹. Les bornes de recharge FLO sont accessibles à tous les conducteurs de véhicules électriques pour 1\$/heure. Bien que cette initiative soit difficilement mesurable en termes d'impacts écologiques et que cette mesure augmente la consommation d'électricité de la bâtisse, Collection Équinoxe souhaite encourager l'utilisation de l'énergie verte, et ainsi contribuer à la réduction de gaz à effet de serre (GES).

Collection Équinoxe offre également à sa clientèle la possibilité de louer gratuitement des vélos. Des supports à vélos sont disponibles pour les vélos personnels, pour au moins 5 % des occupants, avec 36 places. Ces supports à vélos sont à l'abri des intempéries, puisqu'ils se situent dans le garage et sous le toit de l'entrée de l'immeuble. Ces deux mesures permettent de réduire la dépendance vis-à-vis de la voiture.

La direction de l'immeuble adoptera un plan d'action environnemental aux trois ans, lequel touchera tous les champs identifiés dans cette politique et visera minimalement les objectifs et cibles définis ici.

LES VOLETS SPÉCIFIQUES

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Objectif: Réduction de la consommation d'énergie.

Cible: À chaque année, réduire la consommation de 1 % par rapport à l'année précédente, en tenant compte des facteurs climatiques (degrés-jours).

Nous mettrons en œuvre de mesures techniques, et au besoin des actions de sensibilisation, visant à réduire la consommation énergétique et à améliorer la performance énergétique, sans nuire au confort, à la sécurité et aux activités des occupants.



Collection Équinoxe St-Elzéar s'engage à réduire la demande en eau potable et de se définir des objectifs et stratégies réalisables de réduction de la consommation d'eau. La politique de préservation de l'eau de Collection Équinoxe Saint-Elzéar prend en considération le contexte local de la tarification de l'eau et le plan d'action de développement durable de la Ville de Laval.

ÉCONOMIE D'EAU

Objectif : Réduire la consommation d'eau.

Cible : À chaque année, réduire la consommation de 1 % par rapport à l'année précédente avec les actions concrètes.

Mesures de réduction de consommation d'eau mises en place :

- Les stationnements extérieurs sont nettoyés par un balai mécanique sans eau.
- Tous les appareils sanitaires que possède Équinoxe Saint-Elzéar sont à faible débit (toilette 4,8 lpc, robinet 5,7 lpm, douche à 5,7 lpm).
- Les robinets et la tuyauterie de salle de bain seront inspectés annuellement pour détecter et réparer les fuites d'eau.
- Un relevé du compteur d'eau est effectué à chaque mois, afin d'analyser les tendances de consommation d'eau. De plus, une comparaison avec d'autres immeubles semblables est effectuée via le logiciel Measurabl.
- Les drains de toit sont reliés au réseau pluvial municipal, afin d'éviter le chargement inutile des équipements de traitement des eaux usées.
- Des chambres de rétention, construites selon les normes en vigueur, ont été installées en amont du puisard de manière à respecter les exigences municipales de débit de rejet maximum, afin de réduire et de tempérer l'écoulement de l'eau des toits et des surfaces dures, se dirigeant dans le réseau d'égouts de la ville de Laval.
- Collection Équinoxe Saint-Elzéar possède également un système de traitement des huiles et des sédiments (Downstream Defender) pour les eaux pluviales. Le système est analysé et vidangé périodiquement.
- Collection Équinoxe a installé des sous-compteurs d'eau chez les restaurateurs et les détaillants des commerces du projet Saint-Elzéar, afin d'analyser la consommation d'eau et de sensibiliser ou intervenir au besoin auprès des locataires.

- L'irrigation des espaces paysagers est contrôlée. Elle est permise en fonction des horaires autorisés par la Ville de Laval.
- La piscine est munie d'un système moderne de filtration et de purification de l'eau au sel, afin d'effectuer un contrôle adéquat de la qualité de l'eau et d'éviter des changements d'eau trop fréquents.

Voici des mesures de réduction de la consommation d'eau qui seront mises en place prochainement :

- Des dispositifs de réduction de débit d'eau (douches, robinets des lavabos, robinets de bain) sont remplacés en continu par les dernière innovations en économie entre les changements de locataires.
- Des embouts de réduction de débit d'eau seront ajoutés aux boyaux de lavage des voitures (stationnement).
- Plantation d'arbres pour augmenter la rétention d'eau sur le terrain en période estivale et de diminuer la quantité d'eau de pluie se rendant dans le système d'égouts de la ville de Laval.

QUALITÉ DE L'AIR / CONFORT

Objectifs: Maintenir en tout temps une excellente qualité de l'air.
Maintenir un environnement sans fumée en tout temps dans tout l'édifice

Cibles: Traiter à l'intérieur de 4 heures toute plainte de qualité de l'air.
Respecter les cédules d'entretien préventif.

SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

Objectifs: Éviter les risques de santé pour les occupants en offrant un milieu de vie et un environnement de travail sain et sécuritaire.

Cibles: Mettre à jour annuellement les fiches signalétiques.
Faire annuellement l'inventaire des produits chimiques.

APPROVISIONNEMENT

Objectif : Intégrer progressivement des critères environnementaux et des critères de santé à nos achats.

Exemples : Pourcentage élevé de contenu recyclé.
Faible contenu en composés organiques volatils (COV).
Matériaux provenant de la récupération ou du recyclage.
Équipements à haut rendement énergétique.

Cet aspect fera l'objet directives/procédures et d'objectifs annuels évolutifs.

SERVICE D'ENTRETIEN

Objectif : Maintenir en tout temps la propreté des espaces communs et des espaces non locatifs.

Cible : Respecter les cédules prévues d'entretien.

MATIÈRES RÉSIDUELLES

Objectif : Réduire la quantité de déchets expédiés à l'enfouissement.

Cible : Réduction du détournement des matières résiduelles



La mesure principale est d'avoir mis des bacs de recyclage à la disposition de tous les résidents. Le programme municipal de la ville de Laval des matières recyclables vise la récupération des flux de matières suivant : carton, papier, contenant métal, plastique, verre. Les matières refusées sont le styrofoam, le plastique catégorie 6.

Également, des boîtes de récupération sont à la disposition des clients, près des bacs de recyclage, pour les cartouches d'encre, les lampes fluorescentes, les batteries et l'équipement électronique.

Des bacs de récupération du papier sont disponibles dans les bureaux avec corbeille individuelle, ainsi que près du photocopieur.

La quantité de déchets et de recyclage (nombre de conteneurs ou volume) est documentée dans la mesure du possible. En effet, comme la disposition des déchets est tarifée et que le recyclage ne l'est pas, il est d'intérêt d'analyser cette facturation afin de veiller à réduire la quantité de déchets générés.

L'utilisation de bouteilles d'eau par l'administration à usage unique a été éliminé.

MATIÈRES RÉSIDUELLES ISSUES DES TRAVAUX DE RÉNOVATION/CONSTRUCTION :

Objectif: Réduire la quantité de déchets expédiés à l'enfouissement, provenant des activités de construction, notamment les cartons ondulés, métaux, blocs de béton, bois de grande dimension, plastique, verre, placoplâtre et tapis. Appliquer un tri à la source sur le site.

Cible: Pas de cible quantitative pour la première version de cette politique

L'immeuble est une construction récente (2017), il n'y a actuellement pas de rénovations effectuées sur place. Seulement des réparations sont effectuées.

Les restant de peinture, produits chimiques ou de gypse qui ne peuvent être utilisés sont envoyés dans des écocentres

Voici les mesures qui seront mises en place en cas de rénovation, dans le futur :

- Les déchets de rénovation recyclables seraient recyclés dans des écocentres (cartons ondulés, métaux, blocs de béton, bois de grande dimension, plastique, verre, plaques de plâtre et tapis)
- Des matériaux durables seront achetés afin de prolonger la durée de vie des installations ou équipements : Par exemple, lumières LED, matériaux de finition intérieure de qualité (céramique, plancher flottant, vanités, armoires, etc..)

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ÉCO-RESPONSABLES

Objectif: Augmenter progressivement la proportion de matériaux de construction éco-responsables afin de réduire les impacts négatifs sur l'environnement. À intégrer dans les directives et devis de construction/rénovation.

Cible: Variable annuellement selon la quantité de travaux

LE SITE

Objectif: Maintenir l'intégrité du bâtiment.

Cible: Maintien de la valeur de l'actif.

SENSIBILISATION

Objectif: Susciter la participation des occupants et de notre personnel aux initiatives environnementales.

Cible: Rejoindre l'ensemble des locataires et occupants au moins une fois par an.

CONSOMMATION LOCALE



Une initiative verte et innovatrice de Collection Équinoxe St-Elzéar est d'offrir un espace de jardinage pour ses locataires. En effet, un emplacement qui aurait traditionnellement une vocation pour des plantes ornementales est dédié au jardinage.

Cette initiative a pour objectif d'inciter la clientèle à la consommation de légumes frais, locaux et avoir de saines habitudes de vie. Le potager permet aussi de réduire l'empreinte carbone.

Objectif: Encourager la consommation locale.

PLAN DE COMMUNICATION

STRATÉGIES DE COMMUNICATION	ACTIVITÉS / ÉVÉNEMENTS	RESPONSABILITÉS	ÉCHÉANCIER DE MISE EN CEUVRE
Mémos explicatifs écrits de lancement du projet	Remise aux employés en mains propres avec une séance explicative	La gestionnaire d'immeuble remettra le descriptif en mains propres	Juillet 2020
Diffuser des recommandations d'économies d'énergie sur les écrans dynamique de l'immeuble	Pour émettre des moyens concrets d'améliorer l'empreinte écologique des locataires	Visuel fourni par le département des communications et diffusion par la gestionnaire d'immeuble	Août 2020 Novembre 2020
Communiqués aux locataires pour leur présenter le projet et les implications	Envoi par courriel	Gestionnaire d'immeuble	Juillet 2020
Communications visuelles lors de journées prédéterminées avec des recommandations éco énergétiques	Visuels interactifs téléviseurs de l'immeuble	Gestionnaire d'immeuble (diffusion) Communications (Production)	22 mars Journée mondiale de l'eau 12 avril Journée mondiale de la santé 22 avril Jour de la terre

IMPUTABILITÉ

Le gestionnaire immobilier est responsable de la mise en œuvre et du suivi de cette politique. Il évaluera au moins une fois par année les résultats obtenus et les communiquera à Collection Équinoxe.

LIMITATION

Nous mettrons en œuvre cette politique dans la mesure où les actions n'entraînent pas de coût supplémentaire prohibitif.

RÉVISION

Cette politique sera révisée aux 5 ans ou moins par la direction de Collection Équinoxe

ADOPTION

SIGNATURE

DATE

PHILIPPE MOURANI
COFONDATEUR COLLECTION ÉQUINOXE



ÉQUINOXE

Saint-Elzéar

3870 Boulevard St-Elzéar Ouest
Laval, QC, H7P 0K6

Date de création du document : 3 juin 2020
Mise à jour : 3 juin 2020