



## **ÉTUDE DE CAS : Prendre le virage écologique dans nos immeubles grâce à des partenariats novateurs**

**Contexte :** Le secteur du bâtiment écologique a connu une croissance exponentielle au cours des trois dernières années; les locataires d'immeubles corporatifs ont fait pression pour que les constructions répondent à des normes plus exigeantes, et les propriétaires et les gestionnaires d'immeubles ont réalisé qu'ils pouvaient réduire les coûts d'exploitation grâce à des installations plus écoénergétiques.

La TD a joué un rôle de premier plan dans cette révolution. Grâce à notre engagement à maintenir un bilan neutre en carbone, nous avons transformé notre manière de concevoir, de construire et d'exploiter nos quelque 2 800 immeubles. Un des principaux facteurs de réussite réside dans notre nouvelle collaboration avec nos partenaires : les propriétaires, les architectes, les gestionnaires d'immeubles, les employés et bien d'autres.

### **Exécution de projet intégré (EPI) pour la conception de projets et leur mise en œuvre**

Basé sur des principes de transparence et de collaboration, le processus EPI réunit des ingénieurs, des architectes, des électriciens et d'autres intervenants, qui collaborent avec la TD à la conception, échangent des idées et élaborent des plans intégrés pour atteindre les objectifs établis.

Nos objectifs globaux sont plus ambitieux qu'à l'habitude, alors que nous essayons de nous en tenir à un budget plus modeste. Les fournisseurs s'entendent pour mettre leurs profits en danger si jamais l'équipe n'est pas en mesure d'atteindre les objectifs de réduction des coûts. Si le budget est respecté, les profits sont alors partagés à parts égales entre la TD et les fournisseurs. Tous les livres comptables sont transparents.

« Le processus EPI est unique dans sa façon de créer une équipe intégrée ayant les mêmes objectifs et incitatifs, souligne Joan Blumenfeld, directrice chez Perkins and Will, une firme d'architectes qui offre ses services au projet. Le secteur de la construction travaille sur un modèle de concurrence depuis longtemps. À mesure que nous comprendrons mieux les particularités de ce nouveau mode de collaboration, nous pourrons tirer profit de son potentiel énorme. »

Grâce au processus EPI, la TD a élaboré un nouveau concept d'espaces de travail qui offre notamment :

- un éclairage naturel abondant pour tous les employés, réduisant ainsi les besoins en éclairage électrique;
- des postes de travail « intelligents » où les ordinateurs et les lumières s'éteignent lorsqu'ils ne sont pas utilisés;
- moins de bureaux fermés et davantage d'espaces communs à partager;
- un café où les employés peuvent tenir des rencontres décontractées;
- la technologie Téléprésence qui permet aux personnes situées dans divers endroits de participer à des réunions virtuelles, réduisant ainsi les déplacements d'affaires;
- une attention particulière sur le recyclage des déchets.

Le projet de conception des espaces de travail a permis d'accroître l'efficacité opérationnelle :

- diminution de 20 % de la consommation d'énergie associée à l'équipement de bureau et à l'éclairage;
- une réduction de 17 % du temps requis pour mettre en place un nouveau poste de travail;
- une réduction de 15 % des coûts de construction.

Les employés aiment-ils leur nouvel environnement de travail? Absolument. Plus de 90 % des employés qui travaillent dans ces espaces ont indiqué qu'ils ne voudraient pas retrouver leur ancien espace de travail. Qui plus est, 26 % croient qu'ils y sont plus productifs.

### Participer au changement

Nous avons établi une relation particulière avec le propriétaire de l'immeuble où se situe notre siège social à Toronto, Cadillac Fairview. Nous avons commencé par négocier l'un des premiers baux écologiques au Canada, puis nous nous sommes rencontrés tous les mois pour discuter des possibilités de réduire la consommation d'énergie, d'eau et la production de déchets, et de sensibiliser les autres locataires de l'immeuble aux enjeux environnementaux.

« Le comité vert du Centre Toronto-Dominion est formé de représentants des locataires qui agissent comme conseillers pour élaborer et mener notre programme de mobilisation, indique David Hoffman, directeur général du Centre Toronto-Dominion. Depuis sa création en février 2010, le comité vert a clairement signifié, par son engagement à prendre les mesures nécessaires, que la durabilité est une valeur fondamentale pour les locataires du Centre TD. »

Le plus bel exemple de cette collaboration réside dans l'aménagement d'un toit vert à la succursale principale de la TD en mai 2012. Le toit vert de la TD est notamment constitué d'une membrane d'étanchéité, d'une barrière faisant obstacle aux racines et d'un système de drainage et d'irrigation. Chacune des couches qui le composent contribuera à assurer la vie de la flore qui s'y trouve : une variété de graminées dotée d'une très grande faculté d'adaptation choisie pour sa capacité à résister au climat imprévisible et parfois rude de l'Ontario.

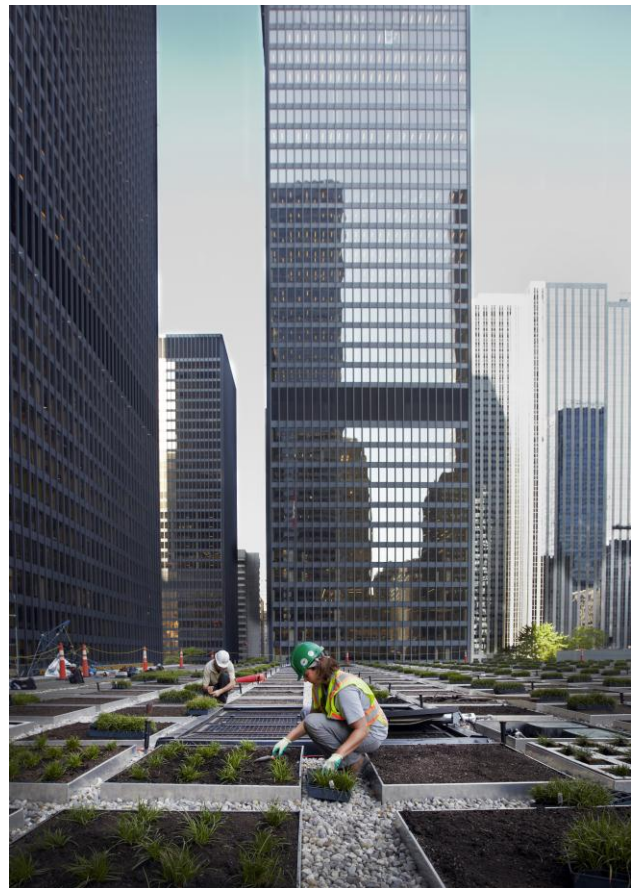


Photo : Dan Banko

Les toits verts présentent de nombreux avantages; parmi les plus importants, notons :

- l'absorption de l'eau de pluie, la réduction des coulements d'averse;
- la filtration des agents polluants dans l'eau de pluie et l'air;
- la prévention des effets d'îlot de chaleur en milieu urbain, et la baisse de la température pendant l'été;
- l'amélioration de l'isolation de l'édifice grâce aux différentes couches qui composent le toit vert et prolongation de la durée de vie du toit;
- la contribution à l'amélioration de la qualité de l'air grâce à des zones de végétation dans le paysage urbain.

Dernière mise à jour : 1<sup>er</sup> mars 2013.