

**Bâtir
un avenir
durable**

Rapport
environnemental,
social et de gouvernance
2023-2024



MONTONI



Table des matières

Avant-propos du président	5
MONTONI, une société de développement durable en immobilier	6
AMBITIONS par MONTONI	8
Faits saillants ESG 2023-2024	10
Environnement	13
Bâtir pour demain	14
Mesurer pour mieux agir	18
Vers la carboneutralité	24
Préserver le vivant	30
Social	33
Soutenir les communautés	35
Garantir un cadre sécuritaire	38
Cultiver les compétences de nos talents	40
Favoriser l'équité, la diversité et l'inclusion	42
Prendre soin de nos équipes	44
Gouvernance	46
Piloter avec intégrité	49
Porter la vision ESG	50
Innover sans relâche	52
Protéger l'information	55
Nos projets d'aujourd'hui, pour les affaires de demain	56
Les Écoparcs MONTONI	58
Développement de quartiers	60
Autres projets phares 2023-2024	62
À propos de ce rapport	65

Avant-propos du président

Chers collaborateurs,

C'est avec une grande fierté que je vous présente le rapport ESG de MONTONI pour les années 2023-2024 — deux années marquées par plusieurs nouveaux jalons pour notre entreprise.

Depuis près de 30 ans, nous développons, construisons et gérons des projets immobiliers avec une vision claire : bâtir sur parole pour demain. Nous sommes pleinement conscients que chaque décision prise aujourd'hui aura un impact réel sur le monde que nous laisserons aux générations futures. C'est pourquoi nous faisons le choix, chaque jour, d'aspirer à être une force de transformation positive — un modèle pour notre industrie.

En 2022, nous avons annoncé notre engagement ambitieux d'atteindre la carboneutralité d'ici 2040. Dans cet esprit, nous avons franchi une étape importante en 2024 avec l'annonce d'un investissement de 30 M\$ dédié à la décarbonation de notre parc immobilier existant. Nous avons également lancé le programme PURE, un fonds innovant conçu pour compenser l'empreinte environnementale de nos activités. Ces initiatives témoignent de notre volonté constante de repousser les limites, d'innover et d'assumer pleinement notre responsabilité dans la lutte contre les changements climatiques.

Or notre engagement ne s'arrête pas à l'environnement. Il passe aussi par nos talents. Chez MONTONI, nous mettons tout en œuvre pour offrir à notre personnel un environnement de travail stimulant, respectueux et porteur de sens. Notre culture repose sur la fierté collective de contribuer à des projets qui nous survivront. En 2023, nous avons emménagé dans la Maison MONTONI, notre nouveau siège social offrant à nos équipes un environnement de travail digne de leur engagement.

Cet esprit de responsabilité s'étend également aux communautés au sein desquelles nous évoluons. À travers nos projets et la Fondation MONTONI, nous cherchons à générer un impact concret, positif et durable afin de soutenir le développement local et de contribuer, à notre façon, à l'amélioration de la qualité de vie de nos concitoyens.

Enfin, notre gouvernance constitue le socle de cette vision. Transparente et rigoureuse, elle soutient notre ambition d'excellence tout en assurant une croissance alignée avec nos valeurs fondamentales : durabilité, engagement, innovation et intégrité.

Chez MONTONI, nous avons fait le choix de prendre les devants, avec ambition et responsabilité. Merci de contribuer, avec nous, à bâtir un avenir dont nous pourrions être fiers,

Dario



Dario Montoni,
Président

MONTONI, une société de développement durable en immobilier

L'immobilier à l'avant-garde sur le plan de la conception, de la performance, de l'urbanisme et du bien-être des occupants, c'est dans notre ADN depuis trois décennies. La raison d'être de MONTONI s'appuie sur trois piliers directeurs : la création de valeur pour sa clientèle, pour l'environnement, et pour sa communauté. Souhaitant sortir des sentiers battus pour réinventer nos façons de faire, nous érigeons le patrimoine de demain selon nos convictions profondes et les valeurs qui nous propulsent.

Nous abordons chacun de nos projets immobiliers durables en tenant compte des collectivités qui en profiteront. Fois après fois, nous visons les certifications durables les plus exigeantes et les plus rigoureuses de notre industrie. Notre engagement à construire de manière durable et pérenne, notre souci de la santé et du bien-être de nos talents, de nos partenaires et des gens qui occupent nos espaces, ainsi que notre quête continue de l'excellence font de nous un développeur reconnu pour la qualité et la rigueur de notre approche.

MONTONI en bref

230 talents

Près de **50** projets
certifiés LEED®

Un premier projet certifié **Normes
du bâtiment à carbone zéro™** —
Design (BCZ-Design)

20 projets sortis de terre
en 2023-2024 — soit **4 M pi²**

22 projets finalisés en
2023-2024 — soit **3,5 M pi²**

8,9 M pi² en sous-gestion
en 2024



AMBITIONS par MONTONI

Notre Groupe est engagé sur un itinéraire ambitieux afin de léguer des milieux de vie durables aux générations futures. Voilà un défi à relever au quotidien qui impose de prendre des décisions pour l'avenir. Nous avons l'ambition de délester l'industrie de la construction et de l'immobilier de ses pratiques du passé pour continuer à cultiver des réflexes durables. Lancé en 2022, le programme AMBITIONS par MONTONI, jette les bases des prochaines années. Il s'appuie sur la durabilité, l'efficacité énergétique et l'écoresponsabilité.

Guichet unique pour une société plus juste, plus verte et plus prospère, nous sommes une société de développement en immobilier durable. Nous nous engageons ainsi à continuer de poser des actions concrètes pour réduire notre empreinte environnementale, augmenter notre impact social et nous assurer d'une gouvernance responsable.

De la parole aux actes

Chez MONTONI, nous croyons que bâtir durablement, c'est bâtir intelligemment, pour aujourd'hui et pour demain. Ce rapport illustre comment cette ambition se traduit en actions concrètes : des bâtiments à haute performance environnementale, des efforts accrus de décarbonation, mais aussi une gouvernance solide, une culture d'entreprise inclusive et sécuritaire, et un engagement réel envers nos communautés.

Nous abordons chaque projet comme une occasion de plus de repousser nos limites en matière de performance environnementale, d'inclusion et de gouvernance. Si le défi est de taille, notre capacité à faire une réelle différence l'est tout autant. En nous engageant pleinement dans cette transition, nous démontrerons sans équivoque que performance économique et responsabilité climatique et sociale vont de pair.



Patrick Côté
Directeur, Développement durable

«Chez MONTONI, nous croyons
que bâtir durablement, c'est bâtir
intelligemment, pour aujourd'hui
et pour demain.»

Faits saillants ESG 2023-2024

Environnement

Un objectif ambitieux :
Atteindre la carboneutralité
d'ici 2040 pour les champs
d'application 1, 2 et 3

engagement MONTONI

Cumulation de près de

50

bâtiments durables certifiés

Lancement du programme

Pure
par MONTONI

Annonce d'un
investissement de

30 M\$

consacré à la décarbonation de
notre parc immobilier, d'ici les
15 prochaines années.

Social

Taux de rétention
moyen de nos talents
à la hausse en 2023
et 2024 :

83 %

Soutien de plus de
80 organismes locaux,
avec des dons cumulés
de plus de

1 400 000 \$

2023 et 2024

Total de **42 %**
de femmes au sein de
l'organisation

Total de **50 %**
de femmes au sein de la
haute direction

Lancement
d'une démarche
ÉDI

Gouvernance

MONTONI au palmarès des
Sociétés les mieux gérées
au Canada pour une
24^e année consécutive

Soumission de trois projets au GRESB
avec une performance

moyenne de 80 %

Environnement

Chez MONTONI, nous croyons qu'un avenir plus vert passe par des gestes concrets et nous sommes déterminés à faire notre part. Comment? En favorisant la construction durable de bâtiments toujours plus verts et en contribuant activement à la transition écologique. Grâce à nos solutions innovantes et à notre expertise unique en certifications environnementales, nous parvenons à repousser les limites de la conception et de la construction responsable pour proposer des immeubles qui changent la donne.

C'est dans cette optique que nous avons établi notre objectif de carboneutralité d'ici 2040 et renouvelé notre engagement envers l'efficacité énergétique, la réduction des gaz à effet de serre et l'écoconception. Certains respectent les normes; chez MONTONI, nous les surpassons.



Bâtir pour demain

Les faits sont là : l'industrie de la construction est le troisième secteur le plus polluant au monde¹. Face à l'urgence des enjeux environnementaux, c'est tout le secteur de la construction qui doit se transformer et adopter des pratiques plus responsables. Le premier pas en ce sens est de construire des bâtiments durables.

Or, qu'est-ce qu'un bâtiment durable? C'est une construction écoresponsable, plus saine, respectueuse de l'environnement et centrée sur le bien-être des gens qui le construisent, qui

y vivent, qui y travaillent et qui l'avoisinent jour après jour. Ériger des bâtiments durables vise à minimiser les effets négatifs de leur construction et à maximiser leurs impacts positifs, tant sur la planète que sur les communautés. L'obtention de certifications environnementales, telles que la certification LEED et les Normes de bâtiment à carbone zéro (Normes BCZ), viennent valider la durabilité des bâtiments érigés. Chez MONTONI, c'est désormais la majorité de nos bâtiments qui obtiennent ces certifications.

Nos bâtiments durables en quelques chiffres

Membre agréé **LEED** du Conseil du bâtiment durable du Canada.

Près de **50** projets avec plus de **5M pi²** de bâtiments certifiés **LEED**², depuis 2010

Construction du **premier** bâtiment MONTONI de **300 000 pi²** certifiés **BCZ-Design**³, en 2023

Création en 2018 de la norme **Distinction par MONTONI** : cette norme rigoureuse est appliquée systématiquement et sert de référence pour tous nos bâtiments ne visant pas de certification externe.

1

Source: <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-climat/fr>

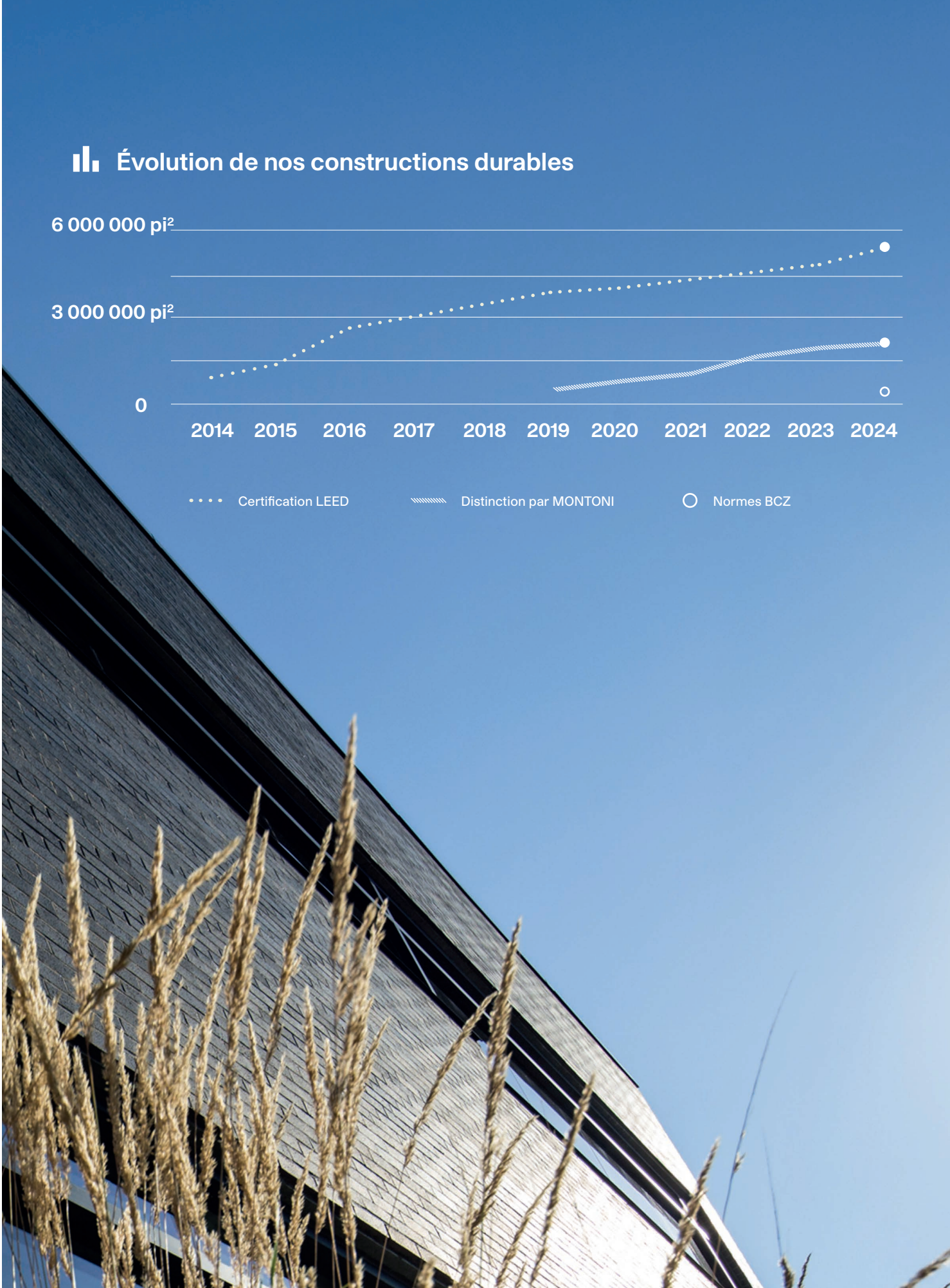
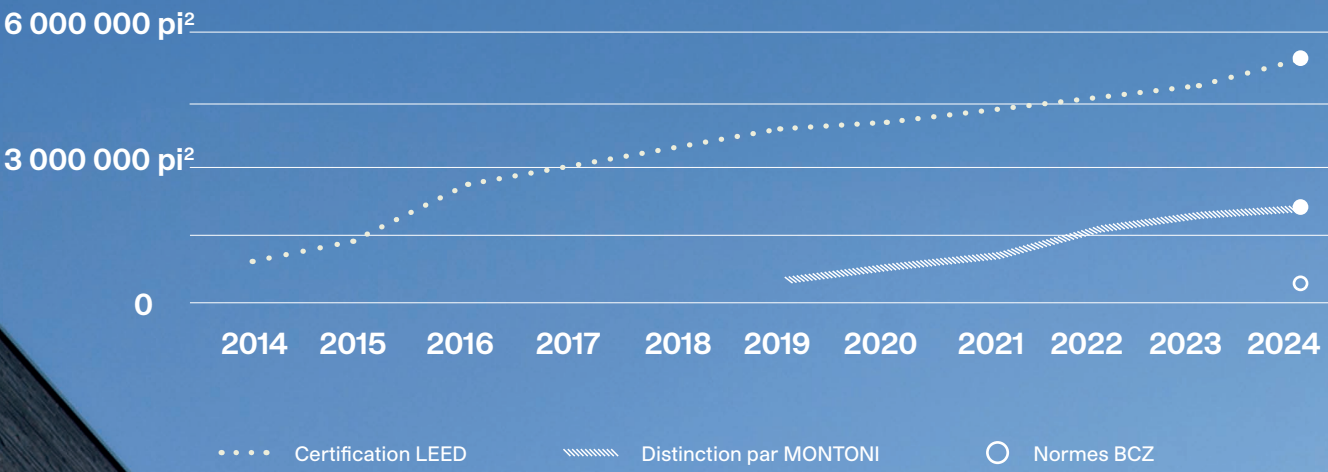
2

La marque de certification LEED® est utilisée sous licence au Canada par le Conseil du bâtiment durable du Canada® et est utilisée avec autorisation

3

La marque du bâtiment à carbone zéro est une marque enregistrée du Conseil du bâtiment durable du Canada et est utilisée avec autorisation

Évolution de nos constructions durables



Les avantages des certifications

Distinction par Montoni

Ce programme, développé par MONTONI, permet la réalisation de bâtiments verts, facilement accessibles, à un coût moindre qu'une certification de bâtiment courante. De plus, une attention particulière est accordée au bien-être des gens qui occupent les immeubles construits.

- Réduction de plus de 40 % de la consommation d'eau potable par rapport à un bâtiment standard
- Installation de bornes de recharge de niveau 2, de douches et de supports à vélos
- Validation de l'étanchéité de l'enveloppe par thermographie
- Mise en œuvre de mesures de contrôle, pour une meilleure qualité de l'air

Programme du bâtiment durable LEED

Système d'évaluation reconnu dans 150 pays, le programme LEED® (*Leadership in Energy and Environmental Design*) vise à léguer un patrimoine bâti résilient et à haute performance environnementale.

- Réduction de plus de 35 % des coûts en énergie
- Économie annuelle de 478 000 litres d'eau (l'équivalent de 15 piscines)
- Détournement d'environ 110 tonnes de déchets de construction des sites d'enfouissement
- 231 tonnes de GES en moins (l'équivalent de 58 voitures en circulation)
- 11 % de gain en productivité grâce à une meilleure qualité de l'air intérieur et 23 % d'amélioration de la productivité grâce à l'éclairage optimal, à l'abondance de lumière naturelle et aux vues sur l'extérieur

Ces données représentent une moyenne pour un bâtiment typique certifié LEED construit par MONTONI.

Normes de bâtiment à carbone zéro (BCZ)

Les normes BCZ visent à décarboner l'ensemble des bâtiments industriels, commerciaux et résidentiels du pays.

- Atteinte d'un bilan carboneutre pour le carbone opérationnel, soit les émissions liées à la consommation énergétique des bâtiments.
- Atteinte d'un bilan carboneutre pour le carbone intrinsèque, soit les émissions liées aux matériaux de construction
- Intégration de technologies et d'approches de conception innovantes et efficaces, personnalisables selon le projet

NOS AMBITIONS

Chez MONTONI, nous façonnons l'avenir de la construction avec une vision claire : créer des bâtiments durables et performants. En nous adaptant aux nouvelles mises à jour des certifications et en augmentant le nombre de projets certifiés, nous nous engageons à toujours dépasser les standards actuels.

Notre ambition : viser des niveaux de certification toujours plus exigeants, afin de réduire l'empreinte écologique de nos réalisations et de contribuer activement à un avenir plus vert et innovant.



Mesurer pour mieux agir

Nous reconnaissons les risques que les changements climatiques représentent pour les communautés, la biodiversité et le cadre bâti. C'est pourquoi la réduction de nos émissions de gaz à effet de serre (GES) est au cœur de notre démarche de développement durable. Dès 2019, nous avons mis en place un processus rigoureux pour quantifier nos émissions et suivre leur évolution, pour évaluer nos progrès et ajuster nos actions afin de minimiser notre impact environnemental.

Notre bilan carbone est établi selon les normes ISO 14064-1, 14040 ainsi que le GHG Protocol, qui définissent des méthodologies reconnues pour le calcul des émissions. De plus, chaque année, une firme experte externe nous aide à dresser notre bilan.



L'importance de données fiables

En 2024, nous avons affiné l'analyse de nos sources d'émissions en améliorant l'identification des points de collecte ce qui a permis d'optimiser nos calculs, avec un redressement des données depuis 2021. Cette démarche d'amélioration se base entre autres sur les exigences de la *Science Based Targets* initiative et nous a permis d'intégrer de nouvelles sources d'émissions, notamment celles liées aux fuites de réfrigérant.

L'amélioration continue de notre bilan carbone est essentielle à la bonne gestion des GES. En calculant notre impact avec toujours plus de précision, nous sommes capables de mettre en œuvre des mesures de réduction ciblées et efficaces. Ce travail repose sur une collaboration étroite avec 12 divisions et 25 départements, ainsi que sur l'expertise et la validation d'une firme experte tierce.

Comment nous calculons notre empreinte carbone

Les émissions de GES sont classées en trois champs d'application afin de différencier les émissions directes et indirectes et de réduire au minimum le risque de duplication entre les entreprises :

- Le champ d'application 1 englobe les émissions directes provenant des activités directement détenues ou contrôlées par MONTONI (selon la part du capital), principalement de la consommation de gaz naturel des bâtiments, ainsi que la consommation des carburants de nos véhicules et équipements.
- Le champ d'application 2 comprend les émissions de GES causées indirectement par le Groupe MONTONI en raison de sa consommation d'électricité et dont les émissions sont générées par le fournisseur d'électricité.
- Le champ d'application 3 englobe d'autres émissions indirectes, telles que le cycle de vie de nos bâtiments, les déplacements aériens de nos employés, le kilométrage professionnel, les émissions liées aux trajets domicile-travail, etc.

De plus, les éléments suivants sont pris en compte :

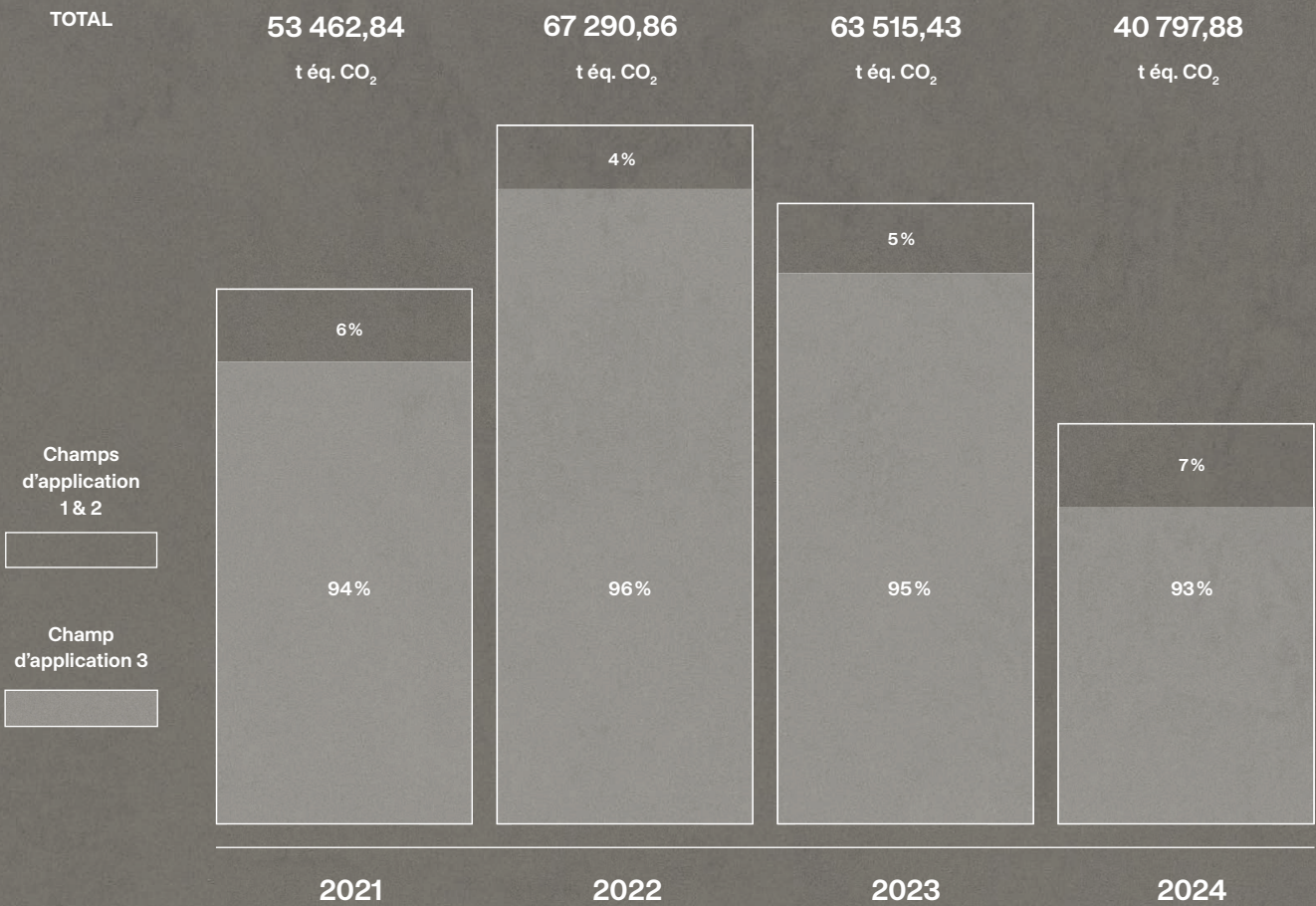
- Notre bilan carbone couvre toutes les entités opérationnelles du groupe MONTONI, incluant Groupe MONTONI Division Construction, ses différentes entreprises liées, dont l'entreprise de gestion immobilière Alcovi Capital. L'inclusion de l'ensemble de ces entités permet d'évaluer les émissions générées par les activités sous le contrôle du Groupe MONTONI.
- L'approche de la part du capital a été adoptée pour définir le périmètre organisationnel de notre bilan carbone. Ainsi, lorsque nous détenons une part d'un bâtiment ou d'un équipement, les émissions qui en découlent sont allouées proportionnellement au pourcentage de détention par MONTONI.
- Les bilans carbone sont effectués sur une base annuelle, selon l'année civile.
- L'énergie consommée et payée directement par nos locataires n'est pas incluse dans notre bilan carbone en raison d'un accès limité aux données et du peu de contrôle que nous exerçons sur cette consommation.



Notre empreinte carbone



Nos émissions de GES à travers les années



Observations de notre bilan carbone

- Les émissions de champ d'application 3 liées à la construction représentent plus de 80% de notre bilan carbone. Elles proviennent principalement des matériaux de construction et des impacts générés à chaque étape de leur cycle de vie, de l'extraction des ressources jusqu'à la fin de vie.
- Entre 2021 et 2024, l'intensité de carbone intrinsèque a diminué de plus de 20%, principalement en raison du choix de matériaux respectant les seuils des certifications durables et de la hausse de la construction de bâtiments industriels, à plus faible impact carbone.
- En 2023, nous emménageons dans nos nouveaux bureaux, ce qui entraîne une hausse ponctuelle isolée des émissions de GES liées à l'achat de biens.
- Les émissions de GES des champs d'application 1 et 2 ont diminué de 16% entre 2021 et 2024. Cette variation s'explique par l'évolution de la consommation énergétique de nos bâtiments, notamment grâce à l'ajout de bâtiments plus performants et avec des certifications environnementales dans notre portefeuille immobilier.



Intensité des émissions de carbone intrinsèque

GES liés au cycle de vie complet des bâtiments par rapport à la superficie construite⁴

2021	28,70	kg éq. CO ₂ /pi ² construit
2022	28,49	kg éq. CO ₂ /pi ² construit
2023	22,07	kg éq. CO ₂ /pi ² construit
2024	22,85	kg éq. CO ₂ /pi ² construit

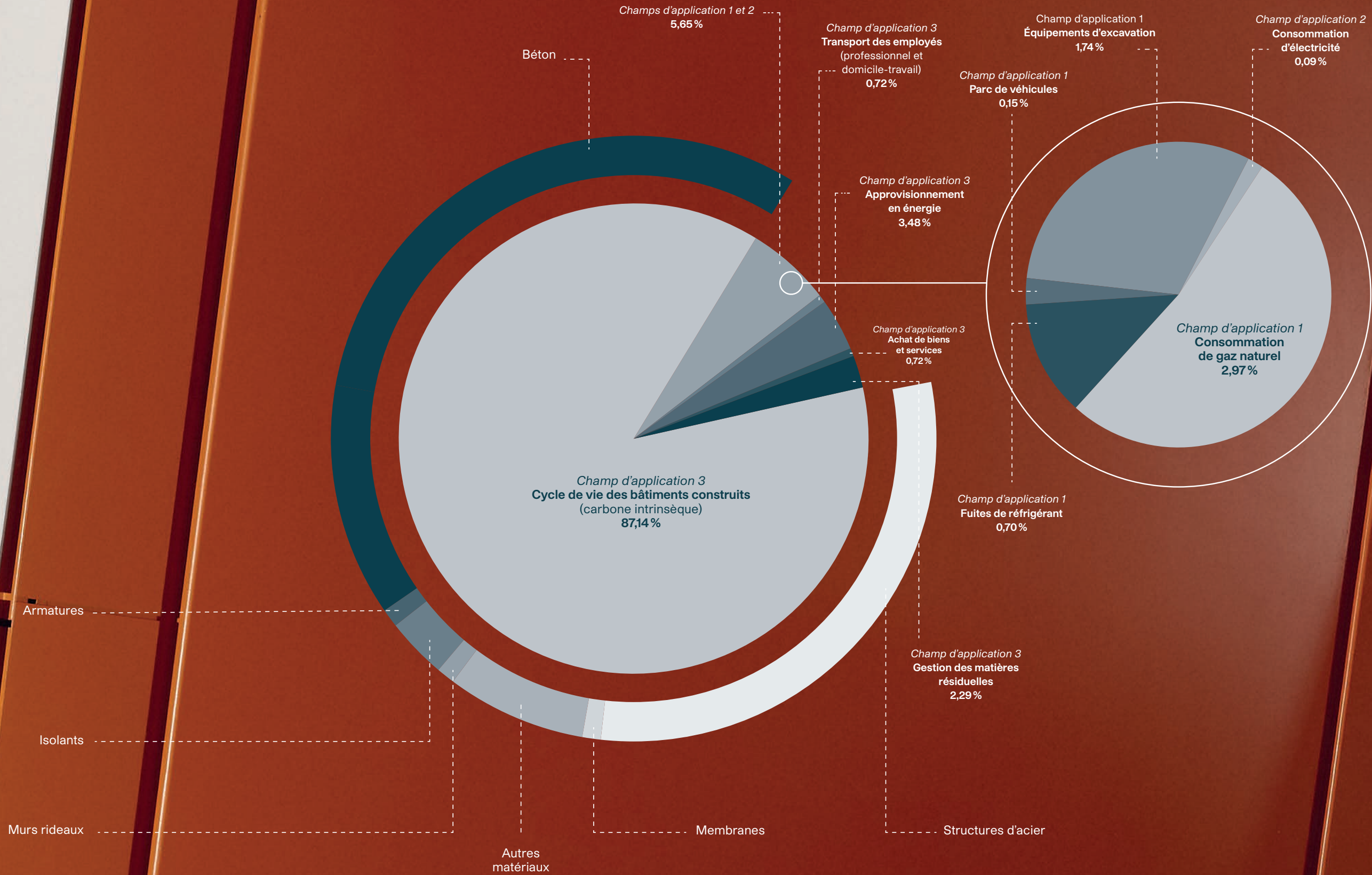


Intensité des émissions de carbone opérationnel

GES liés à la consommation énergétique par rapport à la superficie des bâtiments sous gestion

2021	0,83	kg éq. CO ₂ /pi ² géré
2022	0,63	kg éq. CO ₂ /pi ² géré
2023	0,44	kg éq. CO ₂ /pi ² géré
2024	0,49	kg éq. CO ₂ /pi ² géré

Résultat des bilans carbone
2023-2024 (combinés) par source d'émissions



Vers la carboneutralité

Réduire nos émissions de GES, c'est poser un geste concret face à l'urgence climatique. C'est dans cette optique que nous nous sommes donné un objectif ambitieux : atteindre la carboneutralité⁵ d'ici 2040, pour nos émissions des champs d'application 1 à 3. Cette démarche est au cœur de notre engagement à limiter notre impact environnemental tout en construisant des espaces durables, résilients et tournés vers l'avenir. En agissant maintenant dans cette transition, nous souhaitons non seulement faire notre part, mais aussi inspirer l'ensemble de notre industrie à aller plus loin.

D'ici là, nous nous sommes fixé un objectif intermédiaire : réduire de 50% nos émissions de GES des champs d'application 1 et 2 d'ici 2030, par rapport à notre niveau de 2021.

Pour ce faire, nous concentrons nos efforts sur trois axes prioritaires des champs d'application 1, 2 et 3 :

1. La réduction de l'empreinte des matériaux de construction ;
2. La réduction de la consommation d'énergie de nos bâtiments ;
3. La compensation carbone grâce à des projets nature locaux

Voici comment cette stratégie se traduit en pratique :

1. Réduire l'empreinte des matériaux de construction

Les matériaux de construction représentent la plus grande part de nos émissions de GES, soit plus de 80 % de notre impact environnemental. Les émissions de GES liées aux matériaux de construction, appelées carbone intrinsèque, correspondent aux émissions générées tout au long du cycle de vie des matériaux, de leur fabrication à leur transport, installation, entretien et élimination.

À la suite d'études menées en 2024 à l'interne, nous avons identifié les matériaux ayant le plus fort impact dans nos constructions. Pour la majorité de nos projets, le béton, les structures d'acier et les isolants figurent parmi les principaux leviers d'amélioration.

Entre 2023 et 2024, pour réduire l'impact environnemental des matériaux de construction, nous avons :

- Inscrit notre premier bâtiment selon les normes BCZ.
- Lancé un travail de collaboration avec les fournisseurs et fabricants de matériaux. Cette initiative vise à démontrer notre intérêt pour des matériaux plus durables, afin d'accélérer l'évolution du marché et le développement de nouvelles technologies.
- Mené une étude interne sur l'utilisation du bois en remplacement des structures d'acier. Les résultats préliminaires démontrent que le bois peut réduire jusqu'à 20% des émissions de GES liées à la construction de bâtiments industriels.
- Mis en place des analyses de cycle de vie (ACV) pour quantifier l'impact des matériaux et orienter les choix de conception. Depuis 2023 nous avons intensifié la réalisation d'ACV pour nos nouvelles constructions, avec cinq études d'ACV menées sur des projets majeurs. Ces analyses mettent en lumière les matériaux à plus forte empreinte carbone, afin d'orienter et de prioriser nos efforts de réduction des émissions de GES.

NOS AMBITIONS

Nous prévoyons intégrer des matériaux bas-carbone et optimiser nos procédés de construction afin de réduire nos émissions de GES et atteindre nos objectifs de carboneutralité. En 2025 et 2026, nous évaluerons différents matériaux bas-carbone, leur utilisation intelligente et la flexibilité des bâtiments dès la conception. Cette approche permettra de lancer des projets pilotes intégrant des solutions innovantes et durables.

NOS AMBITIONS

Nous réitérons notre engagement à faire évoluer le marché vers des standards toujours plus élevés. Notre vision est claire, tant pour notre parc immobilier actuel que pour les bâtiments existants que nous acquérons : transformer les constructions du passé pour qu'elles atteignent les standards de demain. Grâce à des rénovations stratégiques, à l'intégration de technologies innovantes et à une gestion énergétique optimisée, nous maximisons l'efficacité d'immeubles existants tout en développant des bâtiments neufs parmi les plus performants du marché.

« En 2024, nous avons annoncé un investissement de 30 M\$ sur les 15 prochaines années, consacré à la décarbonation de notre parc immobilier existant »

2. Réduire la consommation d'énergie de nos bâtiments

En 2024, la consommation et l'approvisionnement en énergie de notre parc immobilier de 8,9 millions de pi² représentaient près de 8,5 % de notre bilan carbone. En plus de notre objectif de carboneutralité d'ici 2040, nous visons une réduction intermédiaire de 50 % des champs d'application 1 et 2 d'ici 2030, par rapport à 2021, qui inclue la consommation d'énergie. Depuis 2021, nous avons réduit de 16 % les GES liés à la consommation d'énergie grâce notamment à l'intégration de bâtiments plus efficaces à notre portefeuille immobilier. Forts de ces résultats encourageants, nous poursuivons activement nos efforts pour optimiser davantage notre consommation énergétique et atteindre nos cibles ambitieuses.

Pour accélérer la transition énergétique de nos bâtiments sous gestion, nous pouvons compter sur Alcovi Capital, le gestionnaire immobilier de la plupart de nos bâtiments. Ensemble, nous travaillons à l'élaboration d'un plan de décarbonation structuré.

Afin de bien planifier les investissements nécessaires pour la décarbonation de nos bâtiments, nous avons entamé le développement de notre plan de décarbonation, suivant les étapes clés suivantes :

Réalisation d'un diagnostic énergétique :
évaluation détaillée de la consommation actuelle des bâtiments.



Identification de la performance des actifs :
analyse des points d'optimisation possibles.



Priorisation des bâtiments :
sélection des actifs à décarboner et mesures avec hauts gains.



Définition d'un plan d'action :
détermination des interventions nécessaires (améliorations d'efficacité, intégration d'énergies renouvelables, remplacement d'équipements, etc.).



Mise en œuvre des mesures :
application des solutions de décarbonation dans les bâtiments sélectionnés.



Suivi et maintien des performances :
assurer la durabilité des réductions et ajuster les stratégies en fonction des résultats.

Grâce à cette approche structurée, nous renforcerons notre engagement à réduire l'empreinte carbone de nos actifs tout en améliorant leur performance énergétique. Ce plan sera complété vers la fin de 2025.

3. Compenser l'empreinte carbone grâce à des projets nature locaux

La compensation carbone est l'une des tactiques de notre stratégie de carboneutralité. Bien que nous priorisions la diminution de nos émissions de GES à la source, la réduction des émissions de GES principalement liées au cycle de vie de nos bâtiments s'annonce ambitieuse, puisque celle-ci dépend en partie de plusieurs facteurs externes tels que les avancées technologiques, l'offre du marché et les coûts des solutions bas-carbone. Conscients de cette réalité, nous nous engageons dès maintenant à investir dans des solutions basées sur la nature, afin de générer une compensation carbone à long terme qui coïncidera avec nos objectifs de carboneutralité, en 2040.

C'est dans cette optique que nous avons créé, en 2024, PURE par MONTONI, un fonds novateur qui vise à financer des projets porteurs à impact tangibles, afin de compenser nos émissions de GES résiduelles. Nous privilégierons la réalisation de nos propres projets de compensation mobilisateurs tels que la reforestation, le reboisement, la gestion durable des forêts, et la restauration des zones humides au Québec. Dès 2025, ce fonds sera utilisé à la réalisation des premiers projets. Nous collaborons avec des organismes spécialisés pour identifier les meilleures solutions et approches de vérification, et pour nous assurer du respect des standards reconnus en matière de compensation carbone.

? Qu'est-ce que la compensation carbone

La compensation carbone consiste à compenser les émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par une entreprise, un projet ou une activité en finançant des initiatives qui réduisent ou absorbent une quantité équivalente de carbone ou d'autres GES.

Pure
par MONTONI

NOS AMBITIONS

Le programme «1 arbre pour 1 arbre» est une initiative de compensation carbone qui vise à atténuer l'impact environnemental des projets de construction. Dès 2025, nous planterons ainsi un nouvel arbre pour chaque arbre abattu lors de la réalisation d'un bâtiment. Ce programme contribuera à la préservation de la biodiversité et au maintien du couvert végétal, tout en soutenant nos efforts en matière de développement durable et de réduction de notre empreinte carbone.

Préserver le vivant

La protection de la nature est au cœur de nos engagements environnementaux. Nous reconnaissons l'importance de préserver les écosystèmes naturels, qui jouent un rôle crucial dans la régulation du climat, la biodiversité et la résilience des communautés. Au-delà de la réduction des émissions de GES, nous nous engageons à adopter des solutions respectueuses de l'environnement dans nos activités, que ce soit par la préservation des espaces naturels, le soutien à des initiatives qui favorisent la biodiversité, la consommation responsable de l'eau, ou encore la saine gestion des matières résiduelles.

Espaces naturels et biodiversité

Nous reconnaissons l'importance des milieux naturels pour la biodiversité et la lutte contre les changements climatiques. Loin d'être perçus comme des contraintes, les espaces verts sont intégrés de manière intentionnelle et réfléchie à nos projets. Conscients des impacts que peut avoir la construction sur les écosystèmes, nous adoptons une approche responsable: réduire ces effets en favorisant des environnements durables et résilients, par exemple par l'intégration d'arbustes et de fleurs indigènes, l'installation de ruches d'abeilles et la conservation de milieux humides, dans certains de nos projets.

Consommation responsable de l'eau

Nous intégrons des notions de consommation durable de l'eau dans toutes nos constructions grâce à notre programme Distinction par MONTONI, une certification interne créée pour intégrer des principes de développement durable dans nos conceptions. À cet effet, tous nos bâtiments visent une réduction d'au moins 40 % de la consommation d'eau potable, par rapport

à un bâtiment standard. De plus, nos bâtiments visant une certification LEED intègrent des mesures d'optimisation de la gestion de l'eau pour en réduire la consommation globale. Cela inclut la récupération des eaux de pluie ainsi que l'aménagement paysager avec des espèces nécessitant peu d'arrosage, contribuant ainsi à une utilisation plus efficace des ressources.

Saine gestion des déchets

Depuis 2023, nous travaillons à réduire les déchets envoyés à l'enfouissement, en collaborant avec nos partenaires de gestion des matières, ainsi qu'en développant des projets pilotes de tri sur site. Pour atteindre un taux de détournement adéquat, nous continuons de sensibiliser nos talents qui travaillent sur les chantiers.

Pleins feux sur le Quartier Molson

Lancé en 2023, en partenariat avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ, le développement du nouveau Quartier Molson s'est amorcé par le démantèlement des entrepôts de l'ancienne brasserie. Nous visons un taux de détournement des déchets de déconstruction de plus de 90 % en établissant un tri sur site de plusieurs composants, tels que les métaux, la brique, le bois et le béton. Nous réutiliserons la quasi-totalité du béton ainsi récupéré dans la construction du futur quartier. Le béton sera entreposé et concassé à même le site pour son utilisation future, une belle illustration d'économie circulaire.

NOS AMBITIONS

Nous travaillons à mettre en place un suivi rigoureux de la consommation d'eau dans nos bâtiments afin d'assurer une performance optimale et de responsabiliser les utilisateurs quant à son utilisation. Ce travail s'effectue en parallèle de l'évaluation de la performance énergétique des bâtiments dans le cadre de l'élaboration de notre plan de décarbonation.



Social

L'être humain est au cœur de tous nos projets. Ainsi, notre succès repose avant tout sur l'expertise et l'engagement des talents qui façonnent nos réalisations. C'est pourquoi nous mettons un point d'honneur à créer un environnement où chaque personne peut s'épanouir et contribuer pleinement. Au-delà de nos équipes, nous souhaitons avoir un impact positif sur les communautés où nous sommes présents. En mettant l'humain au cœur de nos réalisations, nous bâtissons un avenir où développement économique et bien-être collectif vont de pair.

Nos actions sociales visent à renforcer la santé et la sécurité, à investir dans le développement des talents et à promouvoir le bien-être de toutes nos équipes. Nous nous engageons également à favoriser l'équité, la diversité et l'inclusion (ÉDI) tout en soutenant activement les communautés dans lesquelles nous sommes présents, notamment à travers la Fondation MONTONI et les initiatives philanthropiques du Groupe Montoni.





À travers nos initiatives philanthropiques, nous avons soutenu plus de 80 organismes locaux, avec des dons cumulés de plus de 1 400 000 \$ en 2023 et 2024.

Soutenir les communautés

L'impact MONTONI sur les communautés

Chez MONTONI, l'engagement communautaire est l'un des piliers de nos valeurs. Nous croyons qu'agir aujourd'hui crée un impact durable pour demain. C'est pourquoi nous collaborons étroitement avec les communautés locales, en soutenant des initiatives qui génèrent un changement réel et immédiat.

Nous nous impliquons dans trois grands volets, qui contribuent à l'essor des communautés où nous nous implantons.

Un ancrage local fort

Nous soutenons activement les collectivités où nous évoluons et nous engageons à créer un impact positif pour ces communautés.

Un engagement concret

Grâce à l'implication de tous les membres du personnel, nous soutenons de nombreux organismes de bienfaisance à travers des dons, des commandites et des collectes de fonds.

Priorité à la santé

Nous sommes convaincus que le bien-être des communautés passe par un accès à des soins de santé de qualité. C'est pourquoi nous choisissons de soutenir en priorité les organismes qui y consacrent leurs efforts.

Fondation MONTONI

Axée sur la prévention, la Fondation MONTONI soutient, depuis 2022, des organismes de bienfaisance qui viennent en aide aux enfants et aux familles d'ici et d'ailleurs. Son modèle repose sur un équilibre entre le financement de projets d'envergure à impact durable et un soutien constant à des initiatives à plus petite échelle. Chaque année, la Fondation lance un ou deux grands projets qui visent à transformer profondément les conditions de vie de familles à long terme. Ces projets sont soigneusement sélectionnés pour leur capacité à créer des changements tangibles et durables.

Depuis sa création, la Fondation MONTONI a versé 400 000 \$ à diverses initiatives, dont Habitat pour l'Humanité Québec (HHQ). Un partenariat entre la Fondation et le Groupe MONTONI a permis de construire six unités résidentielles, pour que des familles à revenu modeste, comptant 12 enfants au total, du Grand Montréal puissent accéder à la propriété.



MONTONI en action

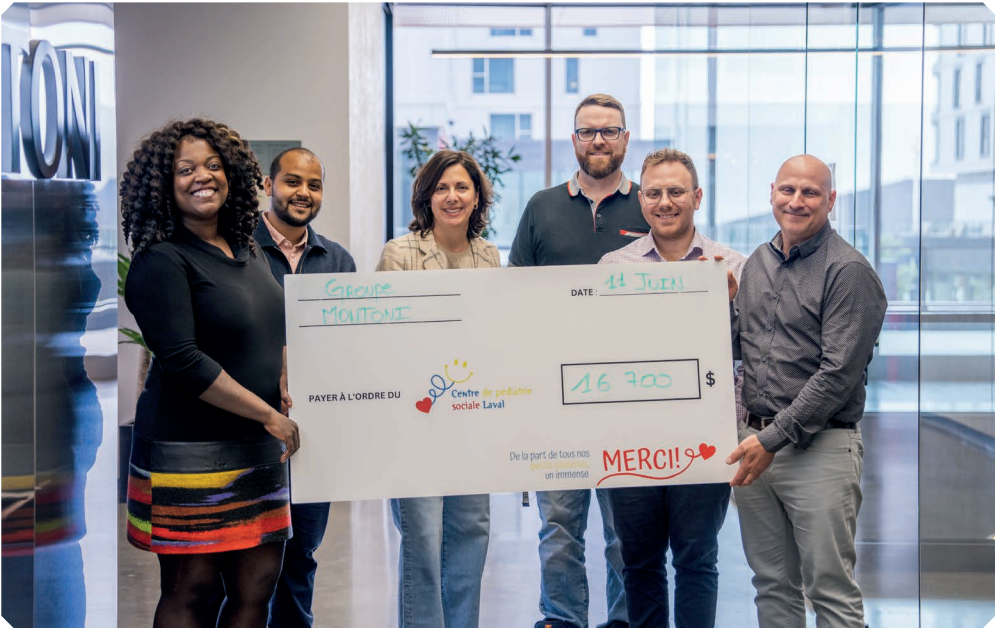
Habitat pour l'humanité

Construction de six unités résidentielles qui ont permis à **six familles**, comptant **12 enfants**, de devenir propriétaires.

Plus de **530 000 \$** amassés grâce aux dons de nos partenaires et **300 000 \$** remis par la Fondation MONTONI.

Construction au prix coûtant par le Groupe Montoni pour un total de près de **1 M\$** investis.

Projet sur 2 ans | 2023-2024



Classique de hockey MONTONI

Tournoi de hockey au profit de la jeunesse lavalloise.

Un total de

44 556 \$,

amassés, répartis en dons à trois organismes.

Depuis 2023



24 h Tremblant

Soutien à la grande cause des enfants par l'entremise d'organismes à vocation médicale et sociale.

228 000 \$ amassés en 2023 et **322 214 \$** en 2024.

Depuis 2014



Réseau Enfants-Retour

Soutien à l'organisme depuis huit ans, en mettant gratuitement à sa disposition un local pour ses activités dans l'un de nos bâtiments.

Un appui d'une valeur d'environ

35 000 \$

par année.

Depuis 2018



Garantir un cadre sécuritaire

La santé et la sécurité sont des priorités absolues pour nous. Parce que chaque personne mérite de travailler dans un environnement sûr et sain, nous avons mis en place des protocoles rigoureux ainsi que des formations continues, et alimentons chaque jour notre culture de sécurité partagée.

Les gardiens de cette sécurité œuvrent au comité de santé et sécurité dont les fonctions axées sur la prévention sont encadrées par la Loi sur la santé et la sécurité.

En 2024, nous observons une diminution du taux de fréquence des accidents de 28%, et le nombre d'incidents enregistrables chute de 39%. Ces résultats sont le fruit de notre stratégie proactive de prévention et de l'engagement de toute l'équipe envers le maintien d'un environnement de travail sûr et sain :

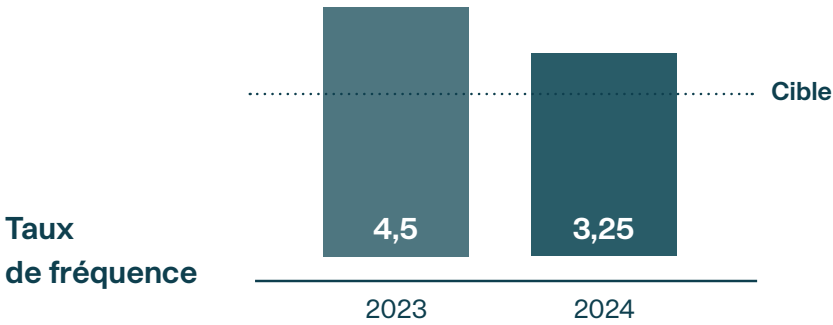
- Mise en place de la plateforme permettant l'utilisation de codes QR sur les chantiers pour diriger les travailleurs et les travailleuses vers les documents d'attestation en santé et sécurité facilitant ainsi l'accès rapide à l'information nécessaire pour le démarrage des travaux et le suivi des actions en cours.

- Mise à jour du Plan de prévention et vérification (PPV). Celui-ci est désormais à l'ordre du jour de chaque réunion entre les surintendants et les gestionnaires de projets, ce qui permet un suivi régulier et un meilleur contrôle des risques.

Formation en santé et sécurité

En 2022, nous lançons un parcours de formation continue obligatoire en matière de santé et sécurité pour nos divisions Excavation, Construction et Approvisionnement. Ce programme comprend 21 formations offertes à tous les talents dès leur embauche. Nous offrons par la suite des formations régulières de mise à niveau à toutes les équipes, pour que tout le personnel soit sur la même page. Nous nous assurons ainsi de la conformité, mais aussi de la transmission de l'information au sujet des risques et de l'intégration de pratiques en santé et sécurité dans le quotidien. Cette initiative est encadrée par l'équipe Talents et Culture et suivie par le comité Santé et sécurité, ainsi que par les responsables SST et les gestionnaires de chaque service impliqué.

Données sur les incidents 2023-2024



- Ces chiffres sont suivis selon les standards de la CNESST.
- Le taux de fréquence représente le taux d'accidents et de décès survenus par 200 000 heures travaillées.



« En 2024, nous observons une diminution du nombre d'incidents enregistrables de 39% »

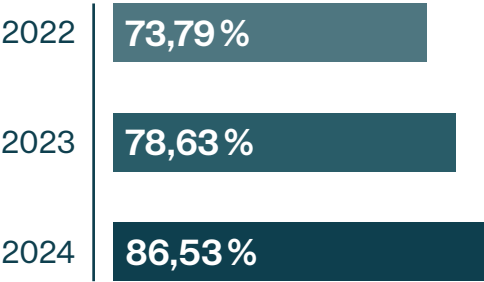
Cultiver les compétences de nos talents

Reconnaissant l'importance capitale de la contribution de nos équipes à notre succès, nous proposons de nombreux programmes et mesures axés sur la formation continue et l'enrichissement des compétences. Chaque membre du personnel bénéficie ainsi de plusieurs formations par an, entièrement prises en charge par l'entreprise, favorisant à la fois l'engagement et l'épanouissement professionnel.

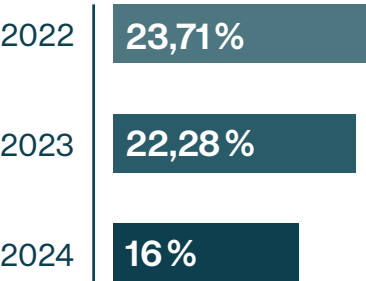
Chez MONTONI, nous nous faisons un point d'honneur d'offrir des salaires concurrentiels, de généreuses primes de bonification et une gamme d'avantages sociaux (assurances collectives, contribution REER, etc.). Notre engagement envers nos talents se manifeste aussi par un programme qui favorise leur croissance. Ce vaste programme de développement porte ses fruits, faisant croître le taux d'engagement et de rétention, et améliorant l'adaptabilité aux changements du marché.



Taux de rétention



Taux de roulement



Moyenne d'ancienneté en 2024

4,6 ans

Formations pour le développement de nos talents

À travers notre programme de développement de nos talents, nous offrons à l'ensemble de nos équipes la possibilité de suivre plusieurs formations internes ou externes. Parce qu'une équipe bien formée et épanouie contribue directement à la réussite de notre organisation.

L'Université MONTONI propose également un programme complet de formation qui vise à renforcer les connaissances de nos équipes techniques. Le programme s'appuie sur des formations internes montées par nos experts, ainsi que sur des formations externes ciblées.

- 33 formations internes, 68 formations externes et plus de 25 capsules informatives sur des sujets allant des sols aux matériaux en passant par la gestion de projets, ont été mises à la disposition de nos équipes en 2024. Une hausse de 25% du nombre total de formations offertes a été observée entre 2023 et 2024.
- Ces dernières sont exclusives aux divisions Développement de projets et Construction

Depuis 2024, nous mettons également à la disposition des talents des licences LinkedIn Learning afin de les accompagner les talents dans leur développement professionnel, en leur donnant accès à un large éventail de contenus adaptés à leurs besoins.

Programme de stage

Nous avons toujours cru et investi dans la relève. C'est pourquoi nous accueillons depuis 2021 une vingtaine de stagiaires, chaque année, toutes sessions confondues. Les stages constituent une occasion unique de transmettre notre expertise et nos valeurs aux talents de demain. En leur offrant une expérience concrète et formatrice, nous contribuons à leur développement professionnel tout en renforçant l'innovation et le dynamisme au sein de nos propres équipes. Depuis 2021, nous avons embauché neuf stagiaires en gestion de projets qui sont toujours à notre emploi.

En plus de la rémunération des stages, tous nos stagiaires reçoivent une bourse de base de 250 \$ afin de les encourager dans leurs parcours scolaires. De plus, trois autres bourses, entre 1 000 \$ et 500 \$, sont versées parmi les stagiaires afin de souligner leur adhésion extraordinaire à l'ADN MONTONI, leur collaboration, leur engagement, l'excellence de leur travail ainsi que leur intégrité, tous des valeurs chères à MONTONI.

Formation de l'équipe de gestion et de direction

Persuadés que la croissance de l'entreprise passe d'abord par celle de nos talents, nous avons instauré des rencontres individuelles mensuelles entre les gestionnaires possédant une équipe à charge et les membres de la direction avec le service Talents et culture afin d'anticiper les besoins et de soutenir la progression de nos équipes.

En 2023, nous avons collaboré avec l'école des dirigeants de HEC Montréal afin d'offrir aux membres de la direction un programme sur mesure pour optimiser leur leadership.

Favoriser l'équité, la diversité et l'inclusion

Nous croyons fermement que l'équité, la diversité et l'inclusion (ÉDI) sont essentielles pour créer un environnement de travail où chacun se sent valorisé, respecté et écouté. En favorisant la diversité des perspectives et des expériences, nous stimulons l'innovation, renforçons la performance collective et affirmons notre position d'employeur engagé et responsable. C'est dans cette optique que nous avons amorcé, en 2023, la mise en place d'une démarche ÉDI globale.

La toute première étape a été d'évaluer notre maturité en matière d'ÉDI à l'aide d'un sondage à tous nos talents, en partenariat avec une firme externe spécialisée. Les résultats obtenus nous ont poussés à élaborer un plan d'action concret pour mettre en œuvre les recommandations fournies. Ainsi, nous avons lancé nos premières initiatives afin d'augmenter notre niveau de maturité en matière d'ÉDI.

Des actions concrètes pour un milieu de travail ouvert

À la suite de notre audit de maturité sur l'ÉDI, nous avons publié à l'interne les constats de cet exercice. En 2024, nous avons créé des capsules explicatives sur l'ÉDI et monté un plan d'action détaillé à mettre en œuvre au cours des 36 prochains mois. Deux personnes du Groupe ont été nommées gardiennes de l'ÉDI au sein de l'organisation afin de s'assurer du progrès des initiatives. Les outils de recrutement ont été revus sous l'angle de l'ÉDI et une formation sur l'écriture inclusive a été offerte à tous les services concernés. Annuellement, nous effectuons aussi toutes les mises à jour requises par la Loi 42 visant à prévenir et à combattre le harcèlement psychologique et la violence à caractère sexuel.



Diversité des genres



42 % de femmes au sein de l'entreprise
en 2023 et 43 % en 2024.



36 % de femmes au sein d'un poste de gestion
en 2023 et 2024



50 % de femmes au sein d'un poste de la haute direction
en 2023 et 2024

NOS AMBITIONS

Si de grandes avancées ont été faites en peu de temps, il reste encore du chemin à parcourir. Nous travaillons actuellement à la finalisation de notre politique officielle sur l'ÉDI. Nous mettrons en place un comité ÉDI pour nous assurer que chaque personne travaillant chez MONTONI ait sa place et puisse évoluer sans obstacle. Enfin, nous instaurerons une méthode de suivi des données sur la diversité pour mieux adapter les services aux besoins du personnel.

Prendre soin de nos équipes

Chez MONTONI, nous accordons une attention particulière au bien-être de nos talents. Nous savons que celui-ci passe notamment par un environnement de travail stimulant et à l'écoute. C'est dans cette optique que nous avons créé le poste de gestionnaire, Expérience employé, et le comité Bien-être. Ces deux ajouts ont été faits afin de veiller au développement et à la mise en œuvre d'initiatives internes pour que nos équipes se sentent bien en tout temps. Pour ce faire, nous misons sur trois volets qui contribuent à parts égales au bien-être et à l'engagement de notre personnel.

Une culture d'échange

Nous croyons qu'une communication transparente est essentielle pour avancer ensemble. C'est pourquoi nous mettons en place plusieurs initiatives pour favoriser une circulation fluide de l'information. Chaque année, les directeurs participent à deux retraites stratégiques dont ils partagent les résultats avec leurs équipes. Dans la même optique, les actualités de l'entreprise sont partagées avec tous lors des « points de presse » internes – des rendez-vous trimestriels de partage d'informations et d'échanges. Le Forum annuel est un autre moment fort. Il permet au président de dresser le bilan de l'année précédente et de présenter la feuille de route pour la nouvelle année. Pour soutenir cette dynamique de transparence et de collaboration, un portail employé a aussi été lancé.

Un environnement de travail exceptionnel

Inaugurés en 2024, nos nouveaux bureaux, appelés la Maison MONTONI, combinent qualité, bien-être, services, design et développement durable. Ce nouveau siège social, conçu par Sid Lee Architecture, contient des espaces de socialisation, de travail et de détente qui favorisent la collaboration et le bien-être.

Les travailleurs et travailleuses de chantier ne sont toutefois pas en reste. Avec le pro-

gramme «Arrimage vie chantier/vie bureau» qui assure une même expérience employé, et ce, peu importe le lieu de travail, les personnes sur les chantiers profitent maintenant d'équipements améliorés fournis et de l'accès à un catalogue complet de vêtements et accessoires MONTONI.

Programmes de soutien et de motivation

Prendre soin de nos talents, c'est aussi leur offrir une foule de ressources pour leur santé physique et mentale. Tout notre personnel profite des installations et services suivants:

- Salle de sport ultra équipée
- Abonnement gratuit à l'appli CALM
- Service de télémédecine
- Évaluation ergonomique annuelle
- Programme de mobilité: stationnement et laissez-passer de transport collectif gratuits
- Mode de travail hybride
- Horaires et vacances flexibles
- Heures estivales réduites

“ ”

C'est en multipliant les initiatives concrètes que nous prenons soin de ceux et celles qui portent notre réussite



Gouvernance

Nous nous sommes dotés d'une gouvernance solide et transparente pour assurer notre croissance durable et responsable. Nous nous appuyons sur une structure organisationnelle bien définie, des pratiques rigoureuses et une culture d'amélioration continue qui garantissent la gestion saine et efficace de nos activités.



Piloter avec intégrité

Depuis 24 ans, nous faisons partie des Sociétés les mieux gérées au Canada, un titre qui témoigne de la solidité de notre gouvernance et de notre engagement envers l'excellence.



Une direction engagée et diversifiée

Nous sommes fiers d'incarner une gouvernance alliant expertise, innovation et engagement envers le développement durable. Depuis presque 30 ans, notre équipe dirigeante est composée d'experts aux compétences diversifiées et complémentaires, nous permettant de créer des espaces de vie et de travail adaptés aux besoins de notre clientèle, tout en intégrant des pratiques responsables.

Une gouvernance structurée et efficace

Pour assurer une gestion optimale et un alignement stratégique à l'image de nos valeurs, nous nous appuyons sur une structure de comités bien définie, chacun ayant un périmètre, des objectifs et une fréquence de rencontre précisés :

- Comité de direction, au sein duquel les dirigeants orientent les décisions stratégiques
- Comité de gestion, qui améliore la coordination et la gestion transversale
- Comité Bien-être, qui organise les activités sociales

- Comité ESG, qui conseille et supervise la mise en œuvre des initiatives de développement durable et évalue leur performance
- Comité Santé-sécurité, responsable de la prévention et encadré par la Loi sur la santé et la sécurité du travail

Réalisations 2023-2024

En 2024, nous avons optimisé notre structure organisationnelle en mettant sur pied notre comité de gestion. Cette initiative a permis l'amélioration de la coordination entre les services et la communication à travers l'organisation. Nous avons également réalisé l'évaluation 360° de tous les membres de la haute direction, brochant un portrait des forces et des opportunités d'évolution du leadership. La mise en place d'un plan stratégique quinquennal garantit une vision à long terme arrimée sur nos ambitions de croissance et nos engagements en développement durable.

Grâce à cette gouvernance rigoureuse et proactive, nous continuons de renforcer notre positionnement de leader du développement immobilier durable, tout en favorisant un environnement de travail structuré, inclusif et performant.

Porter la vision ESG

Les critères ESG s'intègrent dans toutes les sphères de l'entreprise et dans l'ensemble de nos projets, des processus décisionnels à la conception des bâtiments, en passant par les futurs types d'investissements. Notre engagement envers le développement durable se reflète non seulement dans notre mission, mais aussi dans notre équipe ESG dédiée, composée de quatre experts à temps plein. Cette équipe, épaulée par un comité ESG, travaille activement à intégrer les meilleures pratiques environnementales, sociales et de gouvernance dans nos projets et opérations.

Expertise interne

Grâce à notre expertise de pointe, nous sommes en mesure d'optimiser et de standardiser le processus de certification environnementale. La majorité des certifications LEED et BCZ obtenues par MONTONI sont réalisées par nos équipes internes afin de garantir plus de contrôle et d'efficacité. Dans cette optique, nous favorisons la bonification des connaissances en ESG et en certifications, non seulement auprès de notre équipe ESG, mais aussi auprès de nos gestionnaires de projets et de nos technologues en développement de projets. Ces notions sont ainsi intégrées dès la conception des bâtiments.

Culture ESG forte

Au-delà des certifications, notre culture ESG influence nos communications et nos événements internes, et reflète notre approche globale en matière de responsabilité sociale et environnementale. Nous organisons plusieurs événements annuels pour mettre en lumière les enjeux environnementaux et sociaux, notamment lors du Jour de la Terre, de la Journée internationale de la biodiversité et de la Journée mondiale de l'abeille. Nous soulignons également des initiatives à caractère social, comme la Journée internationale des droits des femmes et la Semaine de la santé mentale. Chez MONTONI, les critères ESG ne sont pas seulement un engagement, mais une véritable culture d'entreprise, intégrée à tous les niveaux.

Organisation responsable

À une époque où tout évolue rapidement, nous choisissons l'intégrité comme constance de nos actions. Nos équipes font preuve de droiture, autant dans l'élaboration des projets que dans les relations de confiance qu'elles entretiennent avec nos parties prenantes. Nous nous sommes dotés d'un code d'éthique et de conduite des affaires qui guide chacune de nos décisions. Ce code facilite la compréhension de nos règles de fonctionnement, tout en servant de complément aux lois en vigueur auxquelles nous nous conformons.

Se comparer pour s'améliorer

Nous participons depuis 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), une référence internationale permettant d'évaluer la performance ESG des portefeuilles immobiliers et d'infrastructures selon des critères standardisés. En 2023 et 2024, nous avons soumis trois projets de construction, obtenant une note moyenne de 80%. Bien que tous nos bâtiments ne soient pas encore soumis à l'évaluation, cette démarche nous permet de nous comparer aux meilleures pratiques de l'industrie à l'échelle mondiale et de poursuivre l'amélioration continue de notre performance ESG.



G R E S B



Innover sans relâche

Animés par notre quête d'excellence, nous élaborons des solutions innovantes qui font évoluer les standards en matière de développement immobilier durable, soutenues par deux membres de notre équipe qui s'y consacrent à temps plein. Nous travaillons sans relâche à réaliser des projets de grande qualité.

Notre stratégie repose sur la formalisation des processus, une vérification constante des opportunités d'amélioration et d'innovation, ainsi que leur mise en place selon une priorisation définie.

Réalisations 2023-2024

1. Nous avons intégré de nouvelles technologies de pointe pour optimiser la visualisation des projets et améliorer l'expérience client. L'utilisation de la modélisation 3D avancée à travers des outils tels que le dôme immersif, les écrans tactiles et la réalité augmentée offre une présentation plus interactive et détaillée de nos projets. De plus, l'adoption du BIM⁶ à 100% sur les projets permet un suivi plus précis de la conception à la construction, assurant une meilleure coordination entre les équipes et une plus grande transparence pour notre clientèle.

FOCUS QUARTIER MOLSON Dans le cadre de notre projet Quartier Molson, nous avons utilisé ces technologies pour offrir une immersion complète aux parties prenantes, notamment lors du dévoilement de notre vision du projet. Grâce à une superposition de la version actuelle du site et de sa version finale, cette approche met en lumière les vestiges historiques qui seront mis en valeur, tout en illustrant la transformation du futur quartier.

2. L'innovation se traduit aussi par l'optimisation du suivi des chantiers avec le déploiement d'un logiciel dans lequel les surintendants utilisent des caméras fixées sur leur casque pour effectuer des visites hebdomadaires documentées. Vu le succès de l'initiative, ce qui a commencé comme un simple projet pilote est désormais budgété pour l'ensemble des projets.
3. Nous amorçons une transformation numérique majeure, visant à centraliser nos outils et notre gestion documentaire. Le déploiement d'un CRM, en 2024, a permis d'intégrer les fonctions de vente et de développement en un même système. De plus, la migration vers SharePoint et le déploiement du portail employé constituent une avancée significative dans la centralisation des informations et l'optimisation des opérations. Nous procédons enfin actuellement à une refonte complète de la classification de nos documents, facilitant ainsi la recherche d'informations et améliorant la collaboration entre nos équipes.





Protéger l'information

Au cours des dernières années, nous avons renforcé nos mesures de sécurité informatique afin de mitiger les risques et d'anticiper les nouvelles réglementations. Notre stratégie en matière de cybersécurité, de protection des données et du respect de la vie privée repose sur trois axes clés : rester à jour et avant-gardistes dans nos solutions, assurer une surveillance en temps réel de notre infrastructure technologique et garantir une gouvernance des TI rigoureuse. Ces efforts nous permettent d'assurer la sécurité des informations, la conformité aux normes et la protection des données sensibles de toutes nos parties prenantes.

Réalisations 2023-2024

- Mise en place d'un service TI.
Autrefois gérés par une firme externe, nos TI sont désormais entre les mains d'experts à l'interne. Cette décision permet une réactivité accrue lors d'un incident ou problème, une meilleure connaissance de l'environnement d'affaires et un meilleur contrôle de la sécurité et de la confidentialité
- Conformisation aux mises à jour de la loi 25 (taux de conformité 100 % pour tout le personnel et mise à jour annuelle prévue)
- Signature d'une assurance en cybersécurité
- Développement d'un plan d'intervention détaillé en cas d'incidents
- Déploiement d'une plateforme de sensibilisation et de formation en cybersécurité
- Mise en place de mesures supplémentaires rehaussant la sécurité des infrastructures internes

Nos projets d'aujourd'hui, pour les affaires de demain

Nous nous sommes dotés d'une gouvernance solide et transparente pour assurer notre croissance durable et responsable. Nous nous appuyons sur une structure organisationnelle bien définie, des pratiques rigoureuses et une culture d'amélioration continue qui garantissent la gestion saine et efficace de nos activités.



Les Écoparcs MONTONI

Les Écoparcs MONTONI incarnent nos valeurs de durabilité, de progrès et d'innovation, et ont été imaginés dans le but de développer une nouvelle génération de parcs industriels. Conçus pour viser la carboneutralité, ces projets durables allient performance énergétique, gestion responsable des ressources et intégration d'espaces verts.



Écoparc Saint-Bruno

2023-2024

Notre campus industriel est constitué de deux bâtiments dotés d'espaces verts soigneusement aménagés pour créer un environnement de travail sain et productif. Ce projet a été réalisé en partenariat avec AIMCo.

- BCZ-Design
- BCZ-Perfomance (visée)
- LEED Or (visée)

1 600 000 pi²

- Réduction de 58 % des coûts annuels en énergie totale*
- Réduction de plus de 75 % de la consommation de chauffage et de 30 % de climatisation*
- Réduction des émissions de GES liées à l'énergie de 90 %*
- L'eau de pluie est récupérée, stockée et réutilisée pour combler 50 % de la consommation en eau des appareils de plomberie
- Toiture végétalisée de 151 600 pi² – la plus grande toiture végétalisée privée au pays
- 750 panneaux solaires avec une capacité de production de 5 % de l'énergie totale consommée par le bâtiment

*Comparativement au bâtiment de référence ASHRAE 90.1⁷



Écoparc Châteauguay 30

2024-2025

Écoparc Châteauguay 30 propose un bâtiment industriel écoresponsable, avec 5 espaces à louer. Un site alliant performance et développement durable situé à Châteauguay, sur la Rive-Sud. Ce projet est réalisé en partenariat avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ et Montez Corporation.

- BCZ-Design (visée)
- BCZ-Perfomance (visée)
- LEED Or (visée)

438 643 pi²

- Réduction de 50 % des coûts annuels en énergie totale*
- Réduction des émissions de GES liées à l'énergie de 90 %*

*Comparativement au bâtiment de référence ASHRAE 90.1



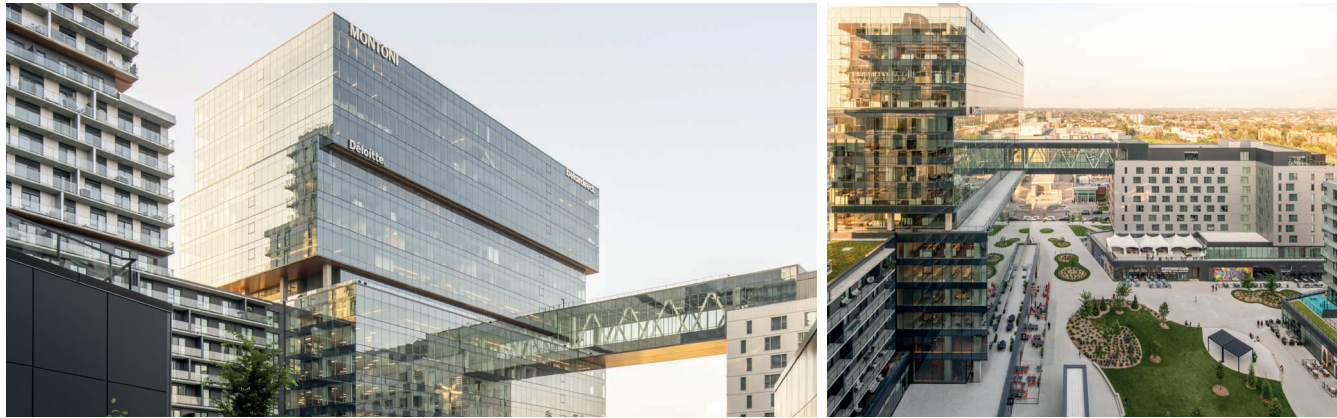
Écoparc Laval 15

2025-2026

Ce futur écoparc présente quatre bâtiments distincts à louer et répondant parfaitement aux exigences industrielles. Les autoroutes 15 et 440 ainsi que l'autobus permettent de s'y rendre rapidement. Ce développement est en- trepris avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ.

- BCZ-Design (visée)
- BCZ-Perfomance (visée)
- LEED Argent (visée)

1 084 225 pi²



Espace Montmorency

2019-2023

Avec son architecture audacieuse, Espace Montmorency propose une expérience urbaine complète. Composé de quatre tours distinctes, le nouveau complexe donne naissance à un quartier à la vie sociale stimulante, au sein d'une communauté dynamique et multigénérationnelle. Ce projet est réalisé en partenariat avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ et Montez Corporation.

- BCZ-Performance (visée)
- LEED Or
- LEED Platine
- WiredScore® Argent

1 300 000 pi²

- Intégration d'une boucle énergétique qui, grâce aux échanges et à la récupération d'énergie entre les usages, permet de réduire les émissions de GES de 91%*
- Réduction de la consommation d'eau potable de 50 %
- Réduction de 52% des coûts annuels en énergie totale*
- Application mobile intelligente unique créée sur mesure pour optimiser l'expérience de conciergerie des usagers
- Tunnel piétonnier reliant l'Espace à la station de métro Montmorency
- Installation de nombreux espaces verts dont une immense cour verdoyante de près de 60 000 pi²
- Installation d'une ruche et un hôtel pour les abeilles

*Comparativement au bâtiment de référence ASHRAE 90.1

Développement de quartiers

Nous concevons des quartiers qui allient durabilité, dynamisme et qualité de vie. Nous développons des milieux de vie où tous peuvent vivre, travailler et se divertir. Nos projets de développement intègrent les principes de durabilité à l'échelle du quartier, en prenant en compte l'intégration urbaine, les infrastructures, la mobilité durable et la protection de l'environnement. En 2023, nous avons inauguré notre premier projet multiusage, un complexe vibrant et animé qui incarne notre vision d'un quartier durable.



Façonner le Montréal de demain

Le futur Quartier Molson redonne vie à un espace autrefois enclavé aux vues spectaculaires sur le fleuve Saint-Laurent. Il se veut un modèle de développement immobilier durable pour créer un environnement de vie, de travail, de rencontres, de divertissement et d'attrait touristiques sans pareil. Ce nouveau milieu de vie intégrera un immense parc public avec des vues imprenables sur le fleuve et les éléments iconiques de l'ancienne brasserie ainsi que près de 5 000 unités d'habitation incluant une variété de types de logements pour répondre aux besoins d'une population mixte. Le site sera à prédominance piétonne, tout en accueillant l'ensemble des modes de transport, et générera une activité mixte vibrante ancrée dans les besoins et les valeurs de la collectivité.

En partenariat avec le Fonds immobilier de solidarité FTQ, nous souhaitons léguer à Montréal un quartier exemplaire en matière de durabilité, intégrant des certifications LEED et BCZ. Une potentielle boucle énergétique qui permettrait d'alimenter le quartier en entier est aussi présentement à l'étude.

Autres projets phares 2023-2024



Centre de distribution du Groupe Robert 2022-2023

Les nouvelles installations du Groupe Robert proposent les plus hauts standards de l'industrie en matière de certification en développement durable. Le bâtiment a reçu la première certification BCZ de MONTONI, accordé par le Conseil du bâtiment durable du Canada.

 BCZ-Design

 LEED Or

337 000 pi²

- Réduction des coûts énergétiques allant jusqu'à 46%*
- Réduction des émissions de GES liées à l'énergie d'environ 92%*
- Économie d'énergie allant jusqu'à 57%*
- 142 panneaux solaires avec une capacité de production de 5 % de l'énergie totale consommée par le bâtiment

*Comparativement au bâtiment de référence ASHRAE 90.1



Siège social de Franklin Empire 2022-2023

Situé à Saint-Laurent, le nouveau bâtiment offre trois fois plus d'espace pour le stockage, et deux fois plus de superficies de bureaux. La conception mise sur un design ouvert et une lumière naturelle abondante.

 LEED Argent
(visée)

192 000 pi²

- Réduction des coûts énergétiques jusqu'à 47%*
- Économie d'énergie jusqu'à 52%*
- Réduction des émissions de GES liées à l'énergie d'environ 61%*

*Comparativement au bâtiment de référence ASHRAE 90.1



Centre d'entreposage et de distribution de Mondou 2023-2024

Ce bâtiment, situé au CentrOparc de Mascouche, comprend un centre d'entreposage et de distribution automatisé à la fine pointe ainsi que des espaces de bureaux axés sur l'accessibilité, la santé et l'amélioration des espaces de vie des employés.

 LEED Argent
(visée)

400 000 pi²

- Réduction des coûts énergétiques jusqu'à 39%*
- Économie d'énergie allant jusqu'à 52%*
- Réduction d'environ 74 % des des émissions de GES liées à l'énergie*
- Projet pilote MONTONI : centre de tri sur site lors de la construction
- Réduction du nombre de places de stationnement de plus de 60 % par rapport aux exigences LEED
- Inclusion d'une piste cyclable de 24 km reliée au réseau existant et cédée à la Ville

*Comparativement au bâtiment de référence ASHRAE 90.1



À propos de ce rapport

Un engagement clair, une vision responsable

Chez MONTONI, le développement durable est au cœur de notre ADN. Ce rapport ESG reflète notre volonté d'agir concrètement en faveur d'un avenir plus responsable. Il présente les initiatives que nous avons déjà mises en place ainsi que toutes les actions concrètes qui verront le jour dans un avenir rapproché. Dans un monde en constante évolution, MONTONI choisit de garder le cap. Ce rapport est le reflet de notre vision et de notre responsabilité envers les générations futures. Notre engagement est sincère et guidé par la conviction que les critères ESG sont essentiels à la pérennité de notre vision.

MONTONI

Rapport environnemental,
social et de gouvernance 2023-2024