



Le soutien à la réhabilitation des terrains contaminés

Avril 2009

Direction du développement économique et urbain
Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine

En collaboration avec
Direction de l'environnement et du développement durable
Service des infrastructures, transport et environnement

Montréal 

Mise en contexte

- Les sols contaminés constituent une entrave au développement de Montréal et réduisent sa compétitivité, particulièrement dans un contexte de ralentissement économique
 - Décontamination : surcoût moyen de 5% de la valeur des projets (re : Revi-Sols)
- Les programmes ou outils en place pour soutenir la mise en valeur de ces terrains ne semblent pas donner les résultats escomptés
 - À moins d'un an avant la fin de ClimatSol, 7,7 M\$ des 25 M\$ disponibles sur trois ans pour la réhabilitation des sols à Montréal sont engagés, dont seulement le tiers par le privé

Mise en contexte - suite

- Les besoins sont pourtant bien réels
 - Coûts de réhabilitation estimés à 800 M\$* pour environ 20 M m² des zones de potentiel de développement identifiées dans la plan d'urbanisme, soit 6 % de la superficie de la Ville de Montréal
- La Ville est interpellée par le secteur privé pour contribuer à la réhabilitation des sols (re : CCIEIM)
- Mise en garde: Ce résultat ne peut être généralisé à l'ensemble du territoire montréalais car il reflète les caractéristiques des zones analysées, les usages proposées par le plan d'urbanisme et l'information présentement disponible sur la contamination; il fournit néanmoins un ordre de grandeur des coûts de réhabilitation des zones que la Ville souhaite mettre en valeur

Structure de la présentation

- Objectif : faire le point sur les facteurs entravant la réhabilitation
- Retour sur Revi-Sols
- ClimatSol
- Fonds municipal vert (FMV)
- Facteurs qui contribuent à la hausse des coûts de réhabilitation des sols
- Une autre approche d'intervention municipale : le cas de Toronto
- En résumé : facteurs entravant la réhabilitation des sols

Retour sur Revi-Sols : programme de réhabilitation des sols (1998 à 2005)

- Objectif : favoriser la réhabilitation volontaire des sols contaminés
 - Réhabiliter les terrains contaminés dont le passif environnemental nuit à leur développement et accroître l'activité économique
 - Densifier et consolider le tissu urbain
 - Assurer la protection de la santé, améliorer la qualité de l'environnement et du cadre de vie
 - Favoriser l'utilisation de technologies de traitement éprouvées
- 75 M\$ pour le territoire de Montréal
 - 30 M\$ en 1998 — 30 M\$ en 2002 — 15 M\$ en 2004
- Bilan
 - 198 projets réalisés
 - 2,3 M de m² réhabilités
 - 128 M\$ de travaux de réhabilitation
 - 2,6 G\$ investis dans ces projets
 - Ville de Montréal = 15% de l'aide et des travaux de réhabilitation / Privé = 85%

Retour sur Revi-Sols : principales modalités

- Demandeurs privés et municipaux admissibles
- Le terrain d'un demandeur privé doit faire l'objet d'un projet d'investissement
- Les projets déjà réalisés peuvent être admissibles
- Taux de subvention des coûts admissibles variant entre 50% et 70% des coûts de réhabilitation
- Cumul possible de subventions visant la réhabilitation

ClimatSol : généralités

- Programme de réhabilitation des sols qui a succédé à Revi-Sols (annoncé en mai 2007)
- Enveloppe de 50 M\$/3 ans pour la province
 - 25 M\$ prévus pour la Ville de Montréal
- Administré par la Ville de Montréal sur son territoire
- Objectif : récupérer les usages des terrains contaminés et lutter contre les changements climatiques en vue de réduire les GES
 - Reprend les objectifs de Revi-Sols et vise en plus à intégrer des technologies vertes du bâtiment aux projets de construction et à maintenir ou créer des surfaces boisées ou végétales

ClimatSol : clauses d'admissibilité (vs Revi-Sols)

- Demandeurs admissibles : privés et municipaux
- Conditions supplémentaires
 - pollueur-payeur : le propriétaire du terrain privé ne doit pas être responsable de la pollution sur le terrain à réhabiliter et ne pas l'avoir acheté après le 27 mars 2003
 - le promoteur procède à un verdissement minimal (10% ou 25%) de la surface du terrain; aucune perte nette de végétation
 - le bâtiment construit obtient une certification Novoclimat ou répond à certaines exigences d'efficacité énergétique du programme LEED ou des programmes d'Hydro-Québec
 - La réhabilitation ne peut débuter avant l'obtention d'une réponse positive du gouvernement du Québec

ClimatSol : modalités de l'aide

- Taux de subvention = 30% à 50% des coûts de réhabilitation admissibles
 - 50% lorsqu'il y a traitement des sols (inclut transport et réhabilitation)
 - 30% lorsqu'il y a élimination ou valorisation hors site des sols contaminés (transport et élimination ou valorisation)
 - 50% des autres coûts admissibles (excavation, services professionnels, etc.; des plafonds spécifiques peuvent s'appliquer)
- Aide globale ≤ 1 M\$

ClimatSol : bilan préliminaire au 15/04/09

- 39 demandes de subvention acceptées, dont 14 études de caractérisation
- Projets soumis d'une valeur de 323,2 M\$
- Travaux de réhabilitation admissibles de 22,4 M\$
- Subventions de 7,7 M\$
- La Ville de Montréal compte pour les deux tiers de l'aide et des travaux de réhabilitation

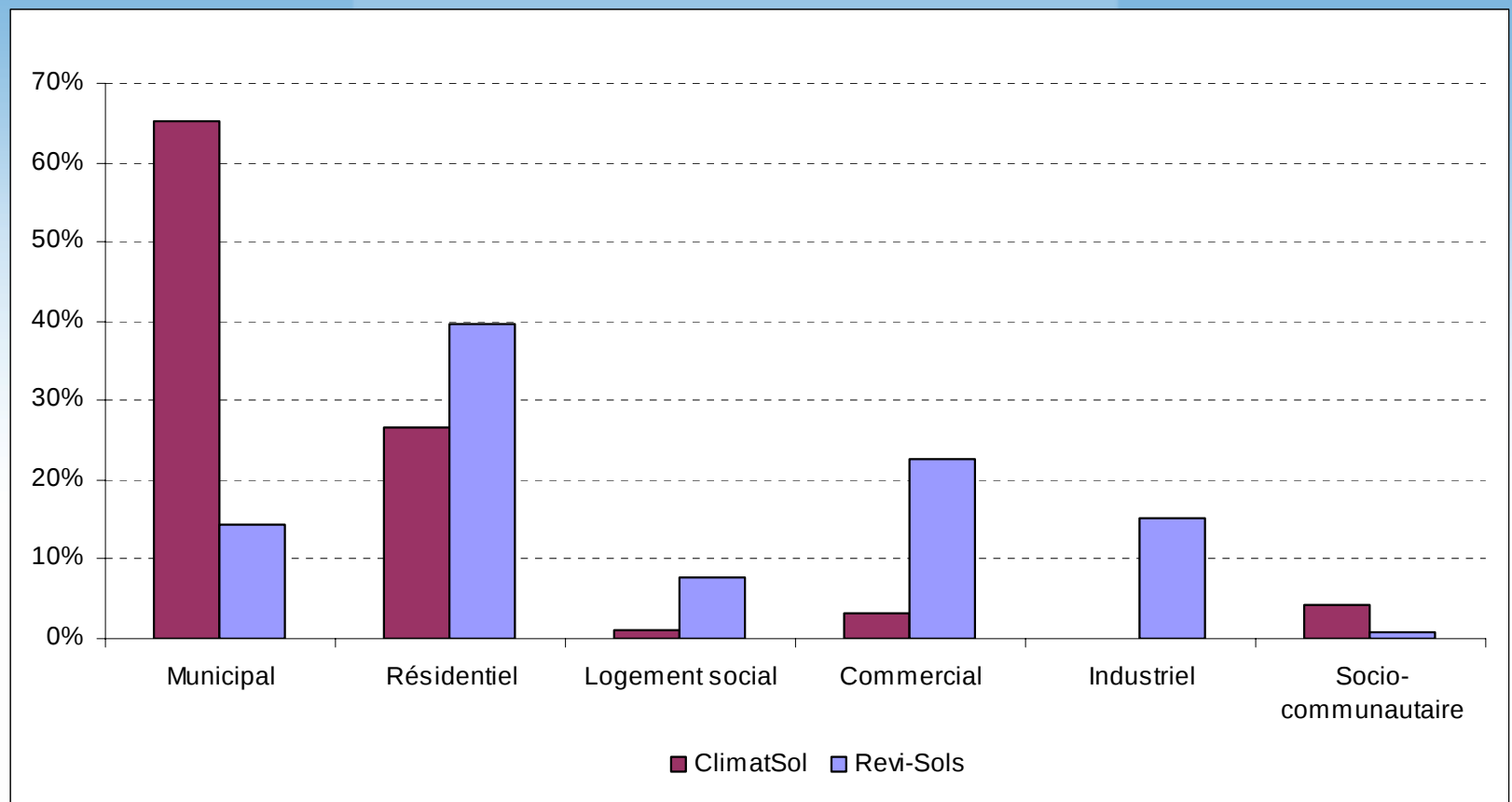
ClimatSol : bilan préliminaire au 15/04/09

	Demandes acceptées	Valeur des projets	Coûts travaux réhabilitation	Aide
		(M\$)	(M\$)	(M\$)
Ville de Montréal	30	100,8	14,4	5,0
Résidentiel	5	181,1	6,3	2,0
Commercial	1	25,0	0,7	0,2
Industriel	0	0,0	0,0	0,0
Logement social	1	13,0	0,2	0,1
Communautaire	2	3,3	0,7	0,3
Total	39	323,2	22,4	7,7

Bilan préliminaire : ClimatSol vs Revi-Sols

- Distribution inversée des résultats
 - ClimatSol bénéficie principalement à la Ville de Montréal (2/3 vs 15% dans Revi-Sols)
 - Le privé s'accapare le tiers restant : secteurs résidentiel (principalement), commercial, logement social et communautaire
 - Avec le ralentissement économique, leur participation pourrait encore diminuer

Aide Revi-Sols et ClimatSol, selon les usages



ClimatSol : facteurs contraignants*

- Les conditions d'admissibilité de ClimatSol - efficacité énergétique et verdissement - limitent l'accessibilité
 - Conditions LEED accroissent le coût du projet
- Les taux de subvention et le plafond de 1 M\$ rendent le programme moins intéressant
 - Taux effectif moyen de subvention = 34% sous ClimatSol (à ce jour) vs 50% sous Revi-Sols
- Le nombre limité des dates de dépôt de demandes peut occasionner des délais indus pour la mise en œuvre de projets (saisonnalité des travaux de réhabilitation)

* Basé sur les analyses de SMVTP et du SITE ainsi que sur des entrevues avec des consultants dans le domaine de la réhabilitation

Fonds municipal vert (FMV)

- Le FMV, géré par la Fédération canadienne des municipalités, offre une aide aux municipalités depuis l'an 2000 dans le but de soutenir des initiatives novatrices en matière d'énergie, de déchets, d'eau, de transports durables et de réhabilitation des sols (depuis 2005)
- Le FMV peut combiner les différents volets pour soutenir un projet
- Aide du FMV à la réhabilitation des sols
 - Subventions pour les études de caractérisation (50% des coûts; maximum de 350 000\$)
 - Prêts à taux d'intérêt bonifié pour les travaux de réhabilitation (50% à 80% des coûts admissibles)

Fonds municipal vert (FMV) - suite

- Le projet est évalué par un comité sur la base des avantages qu'il présente sur les plans social, environnemental, économique, de leur bonne approche de gestion et de leur caractère novateur
- Le FMV a financé certains projets de la Ville, mais un seul projet de réhabilitation
- Le FMV vise principalement à soutenir des projets novateurs qui serviront d'exemple aux autres municipalités
- Les délais d'obtention de réponse à une demande de subvention peuvent atteindre six mois, ce qui cadre mal avec les besoins de la Ville de Montréal

Une autre approche d'intervention municipale : le cas de Toronto

- ***Brownfield Remediation Tax Assistance* : un programme de soutien à la réhabilitation des sols offert depuis la fin de 2008**
 - Annule l'accroissement des taxes municipales engendré par la mise en valeur des terrains sur une période de deux ans, jusqu'à concurrence des coûts des travaux de réhabilitation
 - Peut être combiné à un autre programme municipal, le *Development Grant*, s'apparentant au PR@M - Industrie (subvention équivalente aux taxes municipales additionnelles engendrées par la mise en valeur des terrains)

Autres facteurs à considérer dans la hausse des coûts de réhabilitation des sols

- Peu de projets de réhabilitation des sols au Québec sont réalisés par **analyse de risques** comparativement à ce qui se fait ailleurs au Canada ou dans d'autres pays
 - Les règles régissant cette pratique sont plus contraignantes (ex. : minimum d'un mètre de sol propre pour recouvrir les sols contaminés)
- La **réutilisation des sols légèrement contaminés est restreinte** en raison des règles les régissant, ce qui oblige à utiliser des sols propres là où ces sols pourraient être réutilisés avantageusement (ex. : talus, remblai dans les infrastructures routières)

En résumé : facteurs entravant la réhabilitation des sols

- Malgré des besoins réels, le secteur privé montréalais recourt peu au programme ClimatSol
 - moins généreux et plus contraignant que Revi-Sols
- Les dispositions relatives à l'analyse de risques et à la réutilisation des sols ne favorisent pas la réduction des coûts de la réhabilitation
- Le FMV ne peut servir qu'à titre exceptionnel à la réhabilitation des sols contaminés
- **Des ajustements à ces éléments pourraient contribuer à accélérer la réhabilitation des sols montréalais**