



Consultation publique sur le projet de Plan directeur de gestion des matières résiduelles 2020-2025

Mémoire du Regroupement des gestionnaires et
copropriétaires du Québec



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC

Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec

2000, avenue McGill College, bureau 1600

Montréal (Québec) H3A 3H3

Téléphone : 514 916-7427

Site web : www.rgcq.org

Consultation publique sur le projet de Plan directeur de gestion des matières résiduelles 2020-2025

Mémoire du Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du
Québec

20 janvier 2020

Présentation du RGCQ

Fondé en 1999, le Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec (RGCQ) est un organisme à but non lucratif qui réunit des syndicats de copropriété, des copropriétaires et des professionnels du domaine de la copropriété. Le RGCQ prône la saine gestion et la bonne gouvernance en copropriété. Il veille à l'intérêt des copropriétaires et administrateurs au sein de ce mode d'habitation, mais également à ce que les gestionnaires d'immeubles livrent des prestations respectueuses de l'éthique. L'entretien et la conservation du bâti représentent sa principale raison d'être.

Depuis sa création, le RGCQ contribue à l'information de ses membres et du public en organisant des activités de formation et de sensibilisation, ainsi qu'en dispensant des conseils grâce à son équipe d'experts en gestion de copropriété. Le RGCQ est présent à travers le Québec et en particulier à Montréal, Québec et dans l'Outaouais grâce à ses trois chapitres.

Introduction

Le RGCQ s'intéresse à la collecte des matières organiques depuis deux ans, à la demande de certains syndicats de copropriétaires membres de l'organisation. Le RGCQ est entré en contact avec les élus et les services de la Ville de Montréal chargés de ces questions à la fin de l'année 2018 pour mener une réflexion sur cet enjeu.

La demande de la part des syndicats de copropriétaires n'a fait que croître depuis cette date. Nous souhaitons collaborer aux initiatives mises en place par la Ville de Montréal pour répondre aux besoins des syndicats et contribuer à l'atteinte des cibles du Plan directeur de gestion des matières résiduelles 2020-2025.

Nos observations portent spécifiquement sur l'objectif de mise en place des collectes de matières organiques dans la totalité des immeubles de 9 logements et plus d'ici 2025.

Un parc d'immeubles en copropriété important et varié

Le territoire de la ville de Montréal abrite un parc d'immeubles en copropriété important. Parmi ceux-ci, nombreux sont ceux qui comptent 9 logements et plus. Outre leur mode de gouvernance, ces immeubles ont peu de points communs. Il peut s'agir d'anciennes usines, immeubles locatifs, couvents ou autres édifices convertis en copropriété, avec plus ou moins de travaux d'aménagement. On retrouve également des tours d'habitation de plusieurs dizaines d'étages, mais aussi des immeubles de taille moyenne.

Des obstacles techniques

La collecte des matières organiques est une préoccupation récente dans la plupart des copropriétés. Tous ces bâtiments ont été construits à des époques différentes, avec des techniques diverses, mais ils ont comme point commun de ne pas avoir été conçus pour la collecte séparée des matières organiques. Cette évolution sera donc une nouveauté majeure, qui pourra être mise en œuvre avec plus ou moins de succès selon les situations.

Le concept d'habitation collective rend difficile la gestion des déchets au quotidien. La mise en œuvre de la collecte des matières recyclables a été un succès dans l'ensemble. Cela est en grande partie dû au fait que ces matières sont sèches, inodores et relativement légères. S'il est acceptable pour les résidents de prendre l'ascenseur avec des matières recyclables, il en va tout autrement pour des bacs ou des sacs de compost. Par ailleurs, il peut être difficile de se servir des chutes à déchets existantes pour collecter les matières organiques spécifiquement. Dans le cas de certains immeubles plus petits, où les résidents disposent de bacs individuels, il est aussi possible qu'aucun espace n'ait été prévu pour entreposer les nouveaux bacs de compost.

Un manque d'informations et de solutions prêtes à l'emploi

Plusieurs syndicats de copropriétaires membres du RGCQ nous ont fait part de leur volonté de mettre en place cette collecte, mais ils manquent d'informations et de ressources pour réussir cette transition.

Outre les difficultés techniques qu'ils rencontrent, les syndicats peuvent aussi se heurter à l'indifférence ou l'hostilité des résidents à l'égard de cette collecte. Dans un contexte d'habitat collectif, il est parfois difficile de s'assurer de la mise en œuvre de nouvelles pratiques.

Nous ne pouvons faire que le constat que les solutions sont difficiles à trouver et peu évidentes pour les résidents, les administrateurs et les gestionnaires de copropriétés. Nous manquons de données et de solutions concrètes pour mettre en place cette nouvelle collecte avec succès.

Pour répondre à ces enjeux, la Ville de Montréal devrait mettre en place des projets-pilotes dans des copropriétés. Celles-ci devraient être sélectionnées après avoir réalisé une typologie des immeubles de 9 logements et plus afin de trouver des solutions adaptées aux différentes situations. Par ailleurs, les efforts de mise en œuvre de la collecte des matières organiques devraient s'accompagner de campagnes de sensibilisation ciblées auprès des résidents des immeubles de 9 logements et plus.

Des solutions à concevoir en amont

Loin d'être statique, le parc d'immeubles en copropriété s'agrandit sans cesse, au rythme des mises en chantier. Afin que les futurs immeubles en copropriété puissent répondre aux exigences de la Ville en matière de collecte des matières organiques, il serait indispensable de mener des consultations avec les parties prenantes en vue de réglementer les constructions neuves.

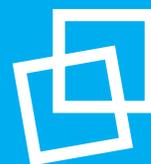
Il est possible de prévoir des systèmes de collecte de récupération des matières organiques dans tous les nouveaux immeubles, à condition que cette exigence soit prise en compte suffisamment en amont, au moment de la conception de l'immeuble. Ces systèmes représentent des coûts supplémentaires pour les projets de construction et ne constituent pas un argument de vente très fort auprès des acheteurs potentiels. Par conséquent, pour qu'ils se généralisent, la Ville devrait éventuellement les imposer par voie réglementaire. Cependant, cette nouveauté devrait être discutée avec les différentes parties prenantes (promoteurs, copropriétaires, gestionnaires) afin de trouver les solutions les plus adaptées à ce mode d'habitation.

Recommandations du RGCQ

1. Collecter de l'information sur le nombre et le type d'immeubles de 9 logements et plus sur le territoire de la Ville de Montréal (en copropriété ou autre);
2. Mettre en place des projets-pilotes pour cibler les meilleures stratégies de gestion des matières organiques dans les immeubles en copropriété, en fonction de leurs caractéristiques;
3. Diffuser des campagnes d'information et de sensibilisation auprès des copropriétaires;
4. Consulter les parties prenantes en vue d'adopter un règlement sur les systèmes de gestion des matières organiques dans les bâtiments neufs.



www.rgcq.org



RGCCQ
REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC