

FEUILLE DE ROUTE VERS DES BÂTIMENTS MONTRÉLAIS ZÉRO ÉMISSION DÈS 2040 DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Notes de présentation pour la consultation de la
Commission sur l'eau, l'environnement, le
développement durable et les grands parcs

DÉCEMBRE 2022

INTRODUCTION

Depuis plusieurs années, les changements climatiques affectent nos milieux de vie. Inondations, sécheresses, feux de forêt, refoulements pluviaux des sous-sols, érosion des berges, etc. Nous sommes convaincus que les façons de faire traditionnelles doivent être revues. La transition entre le monde d'avant et le monde qui vient doit se faire dans le respect de chacun; une approche incitative plutôt que punitive s'impose.

L'Institut de développement urbain (IDU) a voulu réfléchir à la décarbonation du parc immobilier en créant un comité sur l'immeuble engagé. Nous venons de publier le rapport¹ du comité, accessible [ici](#).

Le comité établit clairement la volonté de l'industrie de faire sa part pour lutter contre les effets de la crise climatique. Le rapport conclut à l'importance d'agir en partenariat avec les autorités publiques.

SOURCE D'ÉNERGIE

Pour l'industrie immobilière, les enjeux sont nombreux. D'abord réussir à comprendre l'objectif. Faut-il viser un « net zéro » ou une réduction de 50 % ? Dans un contexte où Hydro-Québec doit se replier sur le gaz naturel, le « net zéro » ne devient-il pas impossible ? Avant de fixer des échéances pour la transformation du parc immobilier, nous croyons qu'il est incontournable de prévoir et d'assurer l'accès à suffisamment d'énergie verte. À l'heure où le gouvernement du Québec évoque des scénarios de constructions de nouvelles centrales hydroélectriques permettant une capacité égale à la moitié de la capacité actuelle d'Hydro-Québec, nous alléguons qu'il s'agit là d'un élément qui ne peut pas être escamoté.

AIDE TECHNIQUE

Les immeubles commerciaux sont animés par une multitude de locataires dont les comportements ont des effets sur l'émission de GES; les cibles et les obligations envers les propriétaires devront en tenir compte. Les objectifs de décarbonation doivent être clairs et atteignables. Enfin, la mutualisation énergétique ou la mise en place de réseaux thermiques urbains (ex. stations de transfert, systèmes de production ou de distribution de chaleur ou de froid) nécessite une compréhension particulière et surtout une approche favorisant la mise en commun par différents propriétaires. En considération de ces enjeux, il serait pertinent pour les décideurs publics d'offrir une aide technique ou une certaine forme d'accompagnement aux propriétaires pour déterminer les actions à entreprendre et pour trouver des solutions communes.

¹[https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33Cma1BQmWgtEySkclKp/asset/files/Rapport%20IDU_immeubles%20engag%C3%A9s_Comit%C3%A9s_Novembre%202022\(1\).pdf](https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33Cma1BQmWgtEySkclKp/asset/files/Rapport%20IDU_immeubles%20engag%C3%A9s_Comit%C3%A9s_Novembre%202022(1).pdf)

AIDE FINANCIÈRE

Ensuite, il faut reconnaître que les travaux correctifs auront un effet sur l'abordabilité. Un soutien financier permettrait d'atténuer cette conséquence, car le financement des investissements ne peut pas compter seulement sur les économies d'énergie dans les espaces communs des immeubles ou être facilement refilé aux locataires. Nous constatons que de nombreux programmes ont été adoptés. Il y aurait lieu de coordonner les différentes approches. L'aide technique que nous évoquons pour accompagner les propriétaires quant aux différentes actions à mener devrait inclure un volet financier.

INCITATIF FISCAL

Enfin, les craintes sont grandes pour les propriétaires de subir une nouvelle fois les effets pervers de la taxation foncière. En effet, l'apport financier ajoutera à la valeur de l'immeuble, et celle-ci sera portée au rôle d'évaluation foncière tout en étant soumise à un impôt supplémentaire. On devrait prévoir un accompagnement fiscal de manière à éviter de pénaliser l'action positive recherchée.

Peu importe le moyen retenu, que ce soit un crédit de taxe foncière ou une exemption d'inscription au rôle d'évaluation de la valeur de l'investissement en décarbonation, les cibles seront forcément plus faciles à atteindre si les autorités choisissent d'inciter les propriétaires par un coup de main plutôt que de les pénaliser par un coup de bâton. Dans cette perspective, la Ville devrait considérer un élargissement de son programme de [Subvention pour les bâtiments industriels durables](#) à tous les immeubles commerciaux (bureau, commercial et multirésidentiel).

ORIENTATIONS ET RÉGLEMENTATION URBANISTIQUES

La volonté de décarboner nos immeubles doit s'inscrire dans une transformation urbaine. L'implantation de quartiers de proximité réduisant nos besoins en déplacements est tout aussi essentielle. L'IDU a procédé avec Local Logic à l'identification des quartiers au Canada qui utilisent moins l'automobile². Il ressort de cette étude l'importance d'avoir un niveau de densité de près de 10 000 résidents au kilomètre carré, justifiant une offre élevée de services publics et privés, ainsi qu'un accès à des emplois en nombre suffisant.

La mixité fonctionnelle doit remplacer le zonage exclusif. À cet effet, il y aurait lieu d'intégrer aux réflexions sur la décarbonation la question de l'aménagement urbain : densité, occupation au sol, espaces verts, hauteur, superficie de plancher, mixité au sein de l'immeuble lui-même, etc.

² <https://www.idu.quebec/fr/nouvelles/devoilement-de-letude-la-reduction-des-taux-de-navettage-en-voiture-les-impacts-de-la-densite-de-la-population-et-de-lacces-aux-services-et-aux-emplois>

QUESTIONS PARTICULIÈRES DE LA CONSULTATION

La Commission invite les partenaires à répondre à quelques questions concernant la Feuille de route vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040.

Nous offrons notre avis succinctement :

La Commission demande notre avis sur les facteurs de réussite pour atteindre la cible de zéro émission d'ici 2040.

À ce sujet, nous constatons que le gouvernement du Québec a déjà exprimé l'idée que nous avons besoin de construire l'équivalent d'une demi Hydro-Québec pour répondre aux demandes énergétiques actuelles. Par ailleurs, certains membres de l'IDU nous informent qu'ils éprouvent déjà une difficulté à obtenir un engagement d'Hydro-Québec à fournir à la demande, ce qui retarde la réalisation de projets. Dans ce contexte où les gains d'efficacité énergétiques ne seront pas suffisants pour atteindre la carboneutralité pour les immeubles existants, et tant que le gouvernement du Québec ne sera pas en mesure de nous assurer d'une offre suffisante en énergie verte, l'échéancier de 2040 nous semble impossible à soutenir.

La Commission nous demande si nous favorisons certains programmes de soutien aux propriétaires pour inciter à l'atteinte des objectifs de décarbonation sans affecter les personnes à faibles revenus.

À cet égard, comme exprimé précédemment, il nous semble qu'un accompagnement technique, financier et fiscal doit être offert. De plus, ce soutien doit être adapté aux différentes réalités et facilement identifiable. En ce sens, un guichet unique devrait être mis sur pied pour assurer cohérence, adaptation et rapidité dans l'accompagnement. Un élargissement du programme de Subvention pour les bâtiments industriels durables à tous les immeubles commerciaux et multirésidentiel devrait être considéré par la Ville.

La Commission cherche notre avis sur les autres mesures à la portée de la Ville de Montréal qui devraient être mises en place.

D'abord, la Ville devrait s'engager à procéder à une évaluation des coûts associés à chacune des mesures et normes réglementaires qu'elle entend adopter. Par ailleurs, l'autorité municipale est la mieux placée pour identifier les possibilités de son territoire. Il va de soi que la mutualisation d'équipements ou de solutions de chauffage et de sources énergétiques peut être encouragée selon les réalités de différents secteurs, tant ceux déjà construits que ceux qui présentent un intérêt important de développement. La Ville pourrait être proactive pour notamment identifier les secteurs et les réseaux thermiques potentiels dans les parcs existants et pour les nouveaux développements.