



**VIVRE EN VILLE**  
la voie des collectivités viables

Montréal, le 14 décembre 2022

Service du greffe  
Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs  
Ville de Montréal  
155, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1B5

**OBJET : Avis sur la feuille de route *Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040***

Cher.es commissaires,

C'est avec un grand intérêt pour les récentes actions de la Ville de Montréal en décarbonation des bâtiments que Vivre en Ville vous transmet cet avis sur la feuille de route *Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040*. Nous souhaitons tout d'abord féliciter la Ville de Montréal pour cette importante initiative qui la place à l'avant-garde de la décarbonation des bâtiments, que ce soit à l'échelle du Québec ou du Canada. Nous profitons de cette occasion pour inviter d'autres municipalités québécoises à se joindre au mouvement tout en considérant qu'il est indispensable qu'une démarche réglementaire similaire soit entreprise au niveau du gouvernement du Québec.

De plus, des feuilles de route devront être formulées pour aborder d'autres domaines de décarbonation et d'adaptation aux changements climatiques. Celles-ci devront intégrer une perspective globale et intersectorielle afin de pouvoir traiter efficacement les différents enjeux auxquels est confrontée la Ville.

Vivre en Ville est une organisation d'intérêt public qui veille à contribuer, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération. Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes. C'est dans cette perspective que nous vous soumettons le présent avis.

## LE BÂTIMENT, UN CHANTIER PRIORITAIRE À DÉCARBONER

Les émissions de GES des bâtiments des secteurs résidentiel, commercial et institutionnel représentent 10 % des émissions québécoises (8,4 Mt éq. CO<sub>2</sub> en 2019), principalement en raison de l'usage de

[info@vivreenville.org](mailto:info@vivreenville.org) | [www.vivreenville.org](http://www.vivreenville.org) | [twitter.com/vivreenville](https://twitter.com/vivreenville) | [facebook.com/vivreenville](https://facebook.com/vivreenville)

### ■ QUÉBEC

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT FRÉDÉRIC  
BACK  
870, avenue De Salaberry, bureau 311  
Québec (Québec) G1R 2T9  
T.418.522.0011

### ■ MONTRÉAL

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE  
50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480  
Montréal (Québec) H2X 3V4  
T. 514.394.1125

### ■ GATINEAU

200-A, boulevard Saint-Joseph  
Gatineau (Québec) J8Y 3W9  
T. 819.205.2053



combustibles fossiles pour le chauffage des bâtiments<sup>1</sup>. Les émissions de ce secteur ont diminué de 24,9 % par rapport à 1990. Il est intéressant de constater que cette baisse des émissions de GES est grandement due à l'abandon de l'usage de certains types de combustibles fossiles pour le chauffage des espaces - notamment le mazout - ainsi que par l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments<sup>2</sup>.

Ces derniers constituent toutefois le troisième secteur le plus émetteur en GES au Québec et on y note même une augmentation des émissions dans les récentes années en raison notamment de la pénétration continue du gaz naturel<sup>3</sup>. À Montréal, le parc immobilier résidentiel, commercial et institutionnel représente près de 26% des émissions de GES de l'agglomération montréalaise – selon le dernier inventaire publié en juin 2022 pour l'année 2018<sup>4</sup>. Ces émissions sont principalement dues à la combustion d'énergies fossiles (mazout et gaz naturel) utilisées par les appareils de chauffage des espaces et de l'eau.

Chez Vivre en Ville, nous considérons la décarbonation des bâtiments comme un chantier prioritaire de la transition énergétique en raison du poids du secteur dans les inventaires des émissions de GES municipal et provincial, mais également parce que des solutions à maturité sont aujourd'hui disponibles afin de réaliser cette transition dans le domaine des bâtiments.

Au-delà des émissions opérationnelles des bâtiments, des actions devront être entreprises afin de résoudre les enjeux relatifs au carbone intrinsèque – émissions relatives aux matériaux et procédés de construction – ainsi qu'aux défis d'adaptation du cadre bâti aux changements climatiques. Un récent rapport commandé par l'Union des municipalités du Québec (UMQ) évalue qu'à partir de 2025, il en coûtera minimalement 2 milliards de dollars de plus par année à l'ensemble des municipalités du Québec afin d'adapter leurs infrastructures aux changements climatiques. Cela équivaut à une progression de 12% du total des dépenses municipales<sup>5</sup>.

Dans le cadre de la feuille de route proposée par la Ville de Montréal, le présent avis se concentrera sur les éléments relatifs à la consommation énergétique des bâtiments, ainsi que des émissions qui en découlent. Nous aborderons les exigences spécifiques relatives aux 1) nouveaux bâtiments et au 2) bâti existant; 3) les compétences municipales en matière de décarbonation des bâtiments; ainsi que 4) les conditions de réussite nécessaires à l'atteinte des objectifs de la feuille de route.

---

<sup>1</sup> Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (2021). GES 1990-2019 : Inventaire québécois des émissions de gaz à effet de serre en 2019 et leur évolution depuis 1990, Gouvernement du Québec, p. 41. <https://www.environnement.gouv.qc.ca/changements/ges/2019/inventaire1990-2019.pdf>

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 43.

<sup>3</sup> Comité consultatif sur les changements climatiques (2022). L'aménagement du territoire du Québec : Fondamental pour la lutte contre les changements climatiques, Gouvernement du Québec, page 19. <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/environnement/publications-adm/organismes-lies/comite-consultatif-changements-climatiques/amenagement-territoire.pdf>

<sup>4</sup> Ville de Montréal (2022). Émissions de gaz à effet de serre de la collectivité montréalaise - Inventaire 2018 : Sommaire, Bureau de la transition écologique et de la résilience - Division Transport, Énergie, Bâtiment, p. 2.

<sup>5</sup> Union des municipalités du Québec (2022). Entre réalité et imprévisibilité : comment budgéter les changements climatiques ? Synthèse de l'étude sur l'impact des changements climatiques sur les finances publiques des municipalités du Québec. <https://umq.qc.ca/wp-content/uploads/2022/09/umqpourleclimatsept2022vfff.pdf>

## RECOMMANDATION N° 1

### Exiger des bâtiments neufs zéro émission opérationnelle

Un enjeu prioritaire réside dans le non-raccordement des nouveaux bâtiments au réseau de gaz naturel. Tout raccordement additionnel, en plus de détériorer le bilan carbone de la métropole, accentue son verrouillage carbone, c'est-à-dire un contexte de dépendance aux combustibles fossiles et favorisant la prolongation de leur usage. Cela implique donc un non-recours au gaz naturel renouvelable ou à la biénergie gaz-électricité dans les nouvelles constructions. Il est évident que du non-raccordement au réseau gazier découle la fin de l'usage dans les nouveaux bâtiments de tout appareil dont l'approvisionnement en combustibles dépend de ce réseau – incluant les appareils de cuisson.

En ce sens, le terme *zéro émission opérationnelle* utilisé dans le cadre de ces consultations doit être compris au sens strict. Vivre en Ville réaffirme son appui à l'engagement pris par la Ville de Montréal d'exiger que tous les bâtiments neufs soient « zéro émission » en 2025 et souhaite que les autorités municipales clarifient le terme « zéro émission » en excluant le retour à toute forme de compensation des émissions de gaz à effet de serre.

Les nouveaux bâtiments peuvent être totalement électrifiés, et ce, sans surcharger le réseau de distribution d'électricité<sup>6</sup>. Les accumulateurs de chaleur et thermopompes sont à considérer comme d'importants moyens à cet égard, mais d'autres solutions complémentaires sont également à notre disposition. Amélioration de la performance énergétique des bâtiments, tarification incitative visant la sobriété dans la consommation, boucles énergétiques, géothermie... Les solutions existent pour assurer une sortie du gaz dans le chauffage des bâtiments.

La réglementation gouvernementale visant le mazout n'impliquant que les bâtiments résidentiels<sup>7</sup>, un cadre municipal imposant le zéro émission opérationnelle permettrait une sortie du mazout également pour ce qui est des secteurs commercial et institutionnel.

#### MESURES PRIORITAIRES :

- 1) Exiger des bâtiments neufs zéro émission opérationnelle;
- 2) Définir le terme « zéro émission » en excluant tout recours à des formes de compensation des émissions de gaz à effet de serre;
- 3) Assurer un non-raccordement des nouveaux bâtiments au réseau de gaz naturel.

---

<sup>6</sup> Pedrolini F, Mousseau N. (2022). Enjeux leviers et freins de la décarbonation des bâtiments commerciaux et institutionnels au Québec, Transition Accelerator Reports Vol. 4, Numéro 1, P. 1-31. ISSN 2562-6272. <https://transitionaccelerator.ca/enjeux-leviers-et-freins-de-la-decarbonation-des-batiments-commerciaux-et-institutionnels-au-quebec/?lang=fr>

<sup>7</sup> *Règlement sur les appareils de chauffage au mazout*, RLRQ, c. Q-2, r. 1.1.



## RECOMMANDATION N° 2 Encadrer la décarbonation du cadre bâti existant

Considérant que « quelque 97 % des bâtiments qui constitueront le parc immobilier en 2040 sont déjà construits »<sup>8</sup>, la Ville doit majoritairement se concentrer sur les bâtiments existants pour atteindre ses objectifs dans le cadre de la feuille de route. L'approche proposée par la Ville de Montréal en ce qui concerne la décarbonation du cadre bâti existant - divulgation, cotation et imposition de seuils de performance - nous semble particulièrement appropriée. L'enjeu de la prévisibilité des différentes étapes de la démarche est un des éléments incontournables, au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes. Sur cet aspect, des échanges avec les représentants d'acteurs du domaine - p. ex. promoteurs, propriétaires, gestionnaires, occupants - seront indispensables afin de coordonner l'application des seuils de performance. Toutefois, il est impératif que les décisions prises par la Ville de Montréal quant à l'application de ces seuils se fassent dans le respect des échéances déjà définies par la feuille de route.

Devant l'enjeu de la pointe hivernale pour Hydro-Québec et la demande additionnelle en électricité qu'induit la transition énergétique, il est indispensable de poser des balises claires en termes de sobriété et d'efficacité énergétique dans le cadre bâti – que ce soit dans l'existant ou les nouvelles constructions. Ces objectifs de réduction de la consommation devraient également comporter des exigences différenciées par catégories de bâtiments, tout comme ce qui est proposé pour les seuils de décarbonation. À cet effet, la catégorisation des bâtiments se devra de considérer les usages, ainsi que les années de construction qui correspondent aux dates charnières auxquelles le code de la construction a évolué en termes de normes énergétiques.

De telles exigences représentent d'importants incitatifs pour une bonification de l'efficacité et de l'autosuffisance énergétiques des bâtiments, ainsi qu'un meilleur dimensionnement des appareils de chauffage. Les informations collectées par la divulgation obligatoire devront ainsi comporter des indicateurs relatifs à la consommation d'énergie et aux pointes de consommation. Nous appelons donc la Commission à appuyer une définition exigeante et plus claire du terme « équipement de chauffage zéro émission performant » utilisé dans la feuille de route.

Finalement, un facteur important à considérer quant à la mise en place de seuils de performance en décarbonation concerne le rythme de remplacement des appareils de chauffage. La durée de vie de ces appareils dépendant grandement de la qualité de leur entretien, nous encourageons la Ville de Montréal à travailler en étroite collaboration avec les gestionnaires et propriétaires de bâtiments afin d'obtenir une perspective fiable sur l'état de la situation. Des données sur la date d'installation de ces appareils, la périodicité de leur entretien et maintenance ainsi que sur leur durée de vie, devraient être collectées lors de la procédure de divulgation obligatoire.

Le remplacement des appareils de chauffage étant un moment particulièrement opportun pour la décarbonation du bâti existant, deux possibilités s'offrent à la Ville de Montréal:

---

<sup>8</sup> Bureau de la transition écologique et de la résilience – Direction générale (2022). Feuille de route *Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040*, Document de consultation pour la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs – Ville de Montréal, p. 37.



- 1) Formuler explicitement une procédure intégrant une décarbonation complète lors du renouvellement des appareils de chauffage - le règlement provincial sur les appareils de chauffage au mazout en est un bon exemple<sup>9</sup>;
- 2) Établir des seuils de performance en accompagnant leur dévoilement d'une sensibilisation à destination des propriétaires et gestionnaires en ce qui concerne le remplacement des appareils de chauffage.

Une troisième voie mixte impliquant à la fois des seuils de performance et une exigence de décarbonation complète des appareils de chauffage lors de leurs remplacements est également possible. C'est cette troisième voie que nous privilégions, car le rythme de remplacement des appareils de chauffage n'est actuellement pas suffisamment rapide pour permettre à lui seul l'atteinte des objectifs de la feuille de route, notamment l'objectif de décarbonation totale en 2040<sup>10</sup>.

L'imposition de seuils de performance ambitieux demeure nécessaire et ceux-ci devront primer dans l'imposition d'un rythme à la décarbonation des bâtiments. Bien que certains appareils de chauffage aux combustibles fossiles devront ainsi être retirés avant la fin de leur vie utile, il n'en reste pas moins que la feuille de route se doit d'interdire le plus tôt possible le remplacement des systèmes de chauffage à l'aide de ces appareils émissifs. Nous insistons sur le fait, qu'en ces termes, la décarbonation complète des systèmes de chauffage en fin de vie utile représente un important moyen en vue d'atteindre les objectifs de la feuille de route.

#### **MESURES PRIORITAIRES :**

- 1) Échanger avec les parties prenantes du bâtiment pour assurer une prévisibilité dans l'application des seuils de performance en décarbonation, tout en s'assurant de l'atteinte des cibles définies par la Feuille de route;
- 2) Intégrer des exigences en sobriété et efficacité énergétiques dans le cadre bâti;
- 3) Interdire le plus tôt possible le remplacement des systèmes de chauffage en fin de vie par des appareils alimentés aux combustibles fossiles;
- 4) Prioriser l'application des seuils de performance dans l'imposition d'un rythme à la décarbonation des bâtiments.

---

<sup>9</sup> Règlement sur les appareils de chauffage au mazout, RLRQ, c. Q-2, r. 1.1.

<sup>10</sup> Bureau de la transition écologique et de la résilience – Direction générale (2022). Feuille de route *Vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040*, Document de consultation pour la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs – Ville de Montréal, p. 14-15.

### RECOMMANDATION N° 3

#### Assumer les pouvoirs municipaux en décarbonation des bâtiments

Aujourd'hui, à travers l'Amérique du Nord, les municipalités sont au premier plan en ce qui concerne l'abandon du gaz naturel dans la consommation énergétique des bâtiments<sup>11</sup>. Aux États-Unis, plusieurs dizaines de villes ont déjà interdit le recours aux énergies fossiles dans les nouveaux bâtiments<sup>12 13 14</sup>.

Dans sa *Plateforme municipale pour le climat*, l'Union des municipalités du Québec (UMQ) affirme que « la question de la consommation énergétique et des modes de production électrique sobre en carbone demeure incontournable », alors que « les sources d'énergies renouvelables sont appelées à prendre une place plus grande dans les prochaines années »<sup>15</sup>. L'UMQ identifie les secteurs du résidentiel, commercial et institutionnel comme « une part importante de la consommation énergétique » et invite les municipalités à appuyer leur conversion énergétique vers des sources moins polluantes, notamment en ce qui concerne les bâtiments »<sup>16</sup>.

Tout comme pour l'abandon du mazout, les municipalités auront à jouer un rôle déterminant dans le cadre d'une évolution du cadre réglementaire québécois. Ce dernier devra assurer un arrêt de la pénétration du gaz naturel dans la nouvelle construction tout en définissant des cibles ambitieuses en ce qui concerne la décarbonation du bâti existant. Un récent rapport du Centre québécois du droit de l'environnement expose les voies juridiques à portée des municipalités pour aller en ce sens dont nous présentons ici les principales conclusions<sup>17</sup>.

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est la seule municipalité à détenir un pouvoir particulier de réglementer l'assainissement de l'atmosphère. Ce pouvoir réglementaire de la CMM s'applique seulement sur le territoire de l'agglomération de Montréal en vertu d'une délégation réglementaire. Les autres municipalités sont soumises à la réglementation provinciale en la matière. Cela n'impose pas pour autant une limite dans leur capacité de réglementer afin de favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments et de lutter contre les changements climatiques.

---

<sup>11</sup> City of Vancouver (ND). « Zoning amendments to support the Climate Emergency Response », Green Vancouver.

<sup>12</sup> Tigue, K. (13 novembre 2020). « San Francisco becomes the Latest City to Ban Natural Gas in New Buildings, Citing Climate Effects », *Inside Climate News*. <https://insideclimatenews.org/news/13112020/san-francisco-natural-gas-ban/>

<sup>13</sup> Cagle, S. (24 juillet 2019). « Berkeley became first US city to ban natural gas. Here's what that may mean for the future », *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/environment/2019/jul/23/berkeley-natural-gas-ban-environment>

<sup>14</sup> The Associate Press (16 août 2022). « Boston seeks to ban fossil fuels in new buildings », *WBUR*. <https://www.wbur.org/news/2022/08/16/boston-ban-fossil-fuels-new-buildings>

<sup>15</sup> Union des municipalités du Québec (2021). *Plateforme municipale pour le climat*, p. 42. <https://pourleclimat.ca/storage/app/media/plateforme/la-plateforme/plateforme-municipale-pour-le-climat.pdf>

<sup>16</sup> *Ibid.*, p. 44.

<sup>17</sup> Centre québécois du droit de l'environnement, collab. Vivre en Ville (2022). *Les pouvoirs des municipalités de réglementer les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments*. <https://www.cqde.org/fr/nos-actions/decarbonation-des-batiments-et-municipalites/>



En ce qui concerne l'ensemble des municipalités au Québec, les principaux pouvoirs de réglementer sont issus de la *Loi sur les compétences municipales* et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ces compétences peuvent être combinées dans la réalisation d'un règlement.

### ***Loi sur les compétences municipales***

Une réglementation municipale qui encadre les émissions de gaz à effet de serre provenant de la consommation énergétique des bâtiments peut être adoptée en vertu des pouvoirs réglementaires prévus aux articles 19 et 85 de la *Loi sur les compétences municipales*.

Aucun règlement d'application de la *Loi sur la qualité de l'environnement* n'encadre spécifiquement la réduction des émissions de gaz à effet de serre provenant de la consommation énergétique des bâtiments. Le *Règlement sur les appareils de chauffage au mazout* et le *Règlement sur les appareils de chauffage au bois* sont des règlements d'application de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Tout règlement municipal doit donc porter sur un objet distinct de l'objet de ces deux règlements ou obtenir l'approbation du ministre de l'Environnement.

À défaut d'obtenir l'autorisation du ministre de l'Environnement, une municipalité devrait adopter une approche réglementaire prudente visant un espace réglementaire qui n'est pas occupé par le gouvernement provincial. Une telle approche est conciliable avec le cadre juridique provincial et permet de respecter la préséance des règlements d'application de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

### ***Loi sur l'aménagement et l'urbanisme***

Les municipalités peuvent réglementer l'utilisation du gaz naturel par un règlement de construction. Un règlement de construction doit respecter l'article 193 de la *Loi sur le bâtiment* selon lequel tout règlement de construction ne peut avoir pour effet d'édicter une norme identique ou moins exigeante qu'une norme déjà posée par le *Code de construction*. L'interdiction d'alimenter un nouveau bâtiment en gaz naturel par le biais d'un règlement de construction pourrait entrer en conflit avec l'article 77 de la *Loi sur la Régie de l'énergie*. La formulation précise des dispositions d'un éventuel règlement municipal à ce sujet sera particulièrement importante.

En ce qui concerne la décarbonation des bâtiments, les municipalités doivent agir et ont les compétences nécessaires pour aller de l'avant. En ce sens, Montréal se doit d'assumer ses pouvoirs municipaux en instaurant un cadre réglementaire exigeant le « zéro émission opérationnelle » des nouveaux bâtiments et encadrant l'abandon progressif des appareils de chauffage aux combustibles fossiles pour l'ensemble du cadre bâti. Étant à l'avant-garde en ce qui a trait à la décarbonation des bâtiments au Québec, Montréal se doit également de soutenir les municipalités qui lui emboîtent le pas<sup>18</sup> - notamment par des partages d'expériences et d'informations.

---

<sup>18</sup> Marc-André Guertin, Mélanie Villeneuve, Paul Germain, Philôme La France et Richard Belhumeur (13 décembre 2022). « Des municipalités décidées à agir pour décarboner les bâtiments », *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/774392/idees-des-municipalites-decidees-a-agir-pour-decarboner-les-batiments>



Nous invitons maintenant les autorités municipales à étudier les voies juridiques à disposition afin d'élaborer un cadre réglementaire ambitieux en ce qui concerne la sobriété et l'efficacité énergétiques des bâtiments neufs et existants. Enfin, nous encourageons fortement toute démarche, en collaboration avec le gouvernement, visant à adopter des cadres réglementaires similaires à l'échelle du Québec.

#### **MESURES PRIORITAIRES :**

- 1) Instaurer un cadre réglementaire exigeant le « zéro émission opérationnelle » des nouveaux bâtiments et encadrant l'abandon progressif des appareils de chauffage aux combustibles fossiles pour l'ensemble du cadre bâti;
- 2) Soutenir les municipalités souhaitant réglementer en vue de la décarbonation des bâtiments;
- 3) Étudier les voies juridiques à disposition afin d'élaborer un cadre réglementaire ambitieux en ce qui concerne la sobriété et l'efficacité énergétiques des bâtiments neufs et existants;
- 4) Établir des démarches auprès du gouvernement afin que des cadres réglementaires similaires soient adoptés à l'échelle du Québec.

#### **RECOMMANDATION N° 4**

##### **Mettre en place les conditions nécessaires à l'atteinte des objectifs de la Feuille de route**

Bien que les voies juridiques existent, les conditions mises en place afin que l'ensemble de l'écosystème du bâtiment se conforme aux nouvelles exigences seront déterminantes dans l'atteinte des objectifs de la feuille de route. Ces conditions de réussite impliquent 1) des enjeux de formation et d'accompagnement des acteurs du domaine; 2) un meilleur accès à l'information; 3) des enjeux de financement; et 4) des considérations importantes mises sur la localisation et la densification du bâti, ainsi que sur l'échelle du quartier.

##### ***Formation et accompagnement des parties prenantes***

Présentement, à toutes les échelles de gouvernance, plusieurs ressources – qu'elles soient financières ou prennent la forme de services et d'accompagnement – sont offertes aux acteurs du bâtiment. Toutefois, elles demeurent dispersées et aucune plateforme appropriée n'est disponible pour offrir une vue globale sur la question. Alors que le contexte réglementaire s'avèrera plus exigeant dans les prochaines années, il faudra absolument que ces ressources soient mises en lumière auprès des acteurs sur le terrain.

Cela exigera une collaboration étroite entre les autorités montréalaises et québécoises en vue de produire ou d'encourager la production de formations, d'outils de diffusion (p. ex. plateforme virtuelle), ainsi que de services d'accompagnement (p. ex. guichet unique, formules clé en main) encadrant l'ensemble des étapes d'un projet de construction ou de rénovation énergétique. Dans une logique d'économie d'échelle et de



réduction des coûts, les décideurs publics auront pour tâche première de mutualiser l'ensemble des ressources existantes afin de soutenir les communautés de pratique.

Les initiatives que prendra la Ville quant à ses bâtiments municipaux pourront également servir à sensibiliser et former d'autres importants joueurs du marché immobilier, notamment à travers la formulation d'études de cas ou de modèles de « marches à suivre » dans le cadre de projets de constructions et de rénovations énergétiques. La même dynamique d'émulation doit être recherchée entre les acteurs privés du domaine, notamment en soulignant et diffusant les bons coups tout en les intégrant dans les programmes de formation.

### **MESURES PRIORITAIRES :**

- 1) Mutualiser l'ensemble des ressources existantes afin de soutenir les communautés de pratique;
- 2) Collaborer avec le gouvernement du Québec en vue de produire des formations, des outils de diffusion, ainsi que des services d'accompagnement traitant de l'ensemble des étapes d'un projet de construction ou de rénovation énergétique;
- 3) Formuler des études de cas et des modèles de « marches à suivre » à partir des initiatives en décarbonation des bâtiments institutionnels de la Ville de Montréal;
- 4) Souligner et diffuser les bons coups des acteurs privés du bâtiment tout en les intégrant dans les programmes de formation.

### ***Meilleur accès à l'information***

Au-delà des enjeux de collecte de données et de planification relatifs au cadre réglementaire, on doit également souligner la nécessité d'offrir une information à la fois crédible, vulgarisée et adaptée à l'ensemble des acteurs du domaine. Elle doit donc adopter un format et un langage propres au public cible. Cette recommandation s'inscrit également dans une nécessité d'opérationnaliser la feuille de route, que ce soit dans ses objectifs ou les moyens d'y arriver. Ceux-ci devraient être traduits en des termes explicites et sans ambiguïté sur ce qui est attendu par catégories, usages de bâtiments et profils de public concernés, avec un lien vers les aides financières et les programmes d'accompagnement adaptés.

Plus globalement, la disponibilité des informations pertinentes à l'échelle de la Ville de Montréal permettrait de rendre compte annuellement de la progression du secteur (notamment grâce aux informations issues de la divulgation-cotation) dans l'application de ses règlements d'atténuation (et d'adaptation) aux changements climatiques par rapport aux objectifs fixés (et à venir), ainsi que d'analyser les écarts et mettre en place des mesures correctives. De plus, cette initiative contribuerait à l'établissement d'un inventaire annuel N-1 (et non N-4, comme à l'heure actuelle) des émissions de GES sectorielles et de la collectivité.

Il y a aussi nécessité de formuler rapidement une réglementation harmonisée à l'échelle du Québec. L'enjeu d'une homogénéisation du cadre réglementaire à l'échelle du Québec demande une standardisation du système de divulgation obligatoire avec le palier gouvernemental, chantier qui a été entrepris en amont par les services de la Ville de Montréal. Cet aspect du sujet demande un important



travail de collaboration et de partage de l'information avec d'autres municipalités au Québec qui ont déjà émis leur intention d'emboîter le pas à la Ville de Montréal<sup>19</sup>.

Finalement, baser les estimations et les prévisions sur un occupant-type peut conduire à mal dimensionner et choisir les équipements et solutions techniques du bâtiment, mais aussi à mésestimer leur consommation d'énergie et autres ressources à l'usage. Il est donc essentiel de mieux tenir compte du comportement des usagers lors du déploiement de solutions d'ingénierie au sein des bâtiments.

### MESURES PRIORITAIRES :

- 1) Opérationnaliser la feuille de route, que ce soit dans ses objectifs ou les moyens d'y arriver;
- 2) Offrir une information à la fois crédible et vulgarisée, adaptée à l'ensemble des acteurs du domaine;
- 3) Rendre compte annuellement de la progression du secteur dans l'application de la Feuille de route, analyser les écarts et mettre en place des mesures correctives;
- 4) Favoriser le partage de l'information avec d'autres municipalités au Québec qui souhaitent adopter leurs propres initiatives;
- 5) Mieux tenir compte du comportement des usagers lors du déploiement de solutions d'ingénierie.

### *Financement*

Actuellement, une série de signaux de marché sont mal coordonnés dans le secteur immobilier. Ceux qui investissent ne sont pas nécessairement ceux qui gèrent le bâtiment par la suite ni ceux qui l'occupent. Il y a une rupture dans l'intérêt porté aux besoins et au devenir du bâtiment à chaque changement d'acteurs. De plus, au-delà de l'efficacité énergétique, on note un manque d'incitatifs financiers allant dans le sens d'une décarbonation du bâtiment ou visant les locataires commerciaux ou résidentiels, alors qu'une partie des coûts induits par les mesures seront amortis sur les loyers.

Un important travail doit être initié - impliquant à la fois les paliers gouvernementaux et municipaux, ainsi que des acteurs du secteur financier – afin de réviser les règles d'amortissement comptable favorisant les investissements dans le parc immobilier. De nouvelles aides, telles que des programmes de subventions, doivent être créées afin de pallier le manque de ressources et d'incitatifs financiers à destination de certains acteurs importants du secteur – p. ex. locataires commerciaux et résidentiels, mais également ménages à faibles revenus<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Marc-André Guertin, Mélanie Villeneuve, Paul Germain, Philôme La France et Richard Belhumeur (13 décembre 2022). « Des municipalités décidées à agir pour décarboner les bâtiments », *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/opinion/idees/774392/idees-des-municipalites-decidees-a-agir-pour-decarboner-les-batiments>

<sup>20</sup> Pour ce qui est de la prise en compte et de la réponse à donner aux enjeux d'inégalités socioéconomiques soulevés par la présente feuille de route, nous vous invitons également à consulter le mémoire du Regroupement Celsius, soumis dans le cadre de cette consultation :



La mise en place d'un équivalent de la SOFIAC à destination des bâtiments de plus petites tailles, par exemple détenus par des propriétaires particuliers, pourrait être envisagée. Le financement des travaux nécessaires par un système de remboursement sur les économies d'énergie payées par le compte de taxes est également une voie intéressante à considérer. À une échelle plus large – et en collaboration avec le gouvernement du Québec et les institutions bancaires, il faut œuvrer à la création de fonds ayant pour mission d'aider les propriétaires et gestionnaires à financer leurs travaux. De telles initiatives nécessitent un travail de formation auprès des institutions financières et l'accès à des outils d'évaluation pour faciliter les financements de projets de rénovation visant la décarbonation opérationnelle.

Finalement, dans le contexte énergétique actuel au Québec, les modèles de financement proposés doivent viser à la fois des objectifs de décarbonation du cadre bâti et des cibles en termes de consommation énergétique – sobriété et efficacité. Des facilités doivent également être offertes afin de cumuler ces opportunités de financement – tout en respectant le principe d'additionnalité – notamment lorsque les aides couvrent des objectifs diversifiés.

#### **MESURES PRIORITAIRES :**

- 1)** Réviser les règles d'amortissement comptable favorisant les investissements dans le parc immobilier;
- 2)** Créer de nouvelles aides à destination de certaines parties prenantes mal couvertes pour le moment – p. ex. propriétaires particuliers et petits bâtiments, locataires commerciaux et résidentiels, mais également ménages à faibles revenus;
- 3)** En collaboration avec les institutions financières, œuvrer à la création de fonds ayant pour mission d'aider les propriétaires et gestionnaires à financer leurs travaux;
- 4)** Dans le financement, viser à la fois des objectifs de décarbonation du cadre bâti et des cibles en termes de consommation énergétique.

#### ***Localisation, compacité et aménagement***

Plusieurs mesures passives de conception bioclimatique (orientation du bâtiment, disposition traversante, et des ouvertures selon l'ensoleillement, etc.) permettent d'atteindre naturellement un haut niveau de confort au sein d'un bâtiment avec très peu, voire sans apport d'énergie. Elles réduisent ainsi le recours à des stratégies technologiques de chauffage, de refroidissement ou encore d'éclairage, et génèrent souvent peu, voire pas de surcoût lors de la conception, si elles sont pensées suffisamment en amont du projet.

La densification ou compacité du cadre bâti a également une incidence directe positive sur son efficacité énergétique – surface desservie en chauffage par unité d'énergie consommée. Finalement, en raison des économies d'échelle, un cadre bâti répondant à des principes de compacité est plus favorable à l'adoption de certaines solutions particulièrement efficaces – géothermie ou réseaux de chaleur, par exemple – mais



demandant un important investissement initial, ainsi que des ressources humaines capables de les maintenir en fonction conformément aux meilleures pratiques.

### MESURES PRIORITAIRES :

Densifier le cadre bâti afin de favoriser les conditions permettant l'implantation de solutions particulièrement efficaces, telles que la géothermie ou les boucles énergétiques à l'échelle d'un quartier.

Alors que le Québec vit une crise de l'habitation et que l'offre de logement devra augmenter rapidement au cours des prochaines années<sup>21</sup>, il importe d'envoyer un signal clair aux constructeurs. Pour l'instant, le rythme des rénovations énergétiques ainsi que la performance environnementale du cadre bâti existant ou en voie de construction sont loin d'être alignés avec nos objectifs climatiques.

### POUR ALLER PLUS LOIN

Vivre en Ville recherche et analyse, au Québec et ailleurs, les politiques publiques susceptibles de favoriser le développement de collectivités viables, prospères et résilientes. Nos plus récentes publications présentent des mesures concrètes en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'assurer la transition énergétique, tout en développant l'économie du Québec et en améliorant la qualité de vie des citoyens ([www.vivreenville.org/memoires](http://www.vivreenville.org/memoires)) :

- ◆ *Avis sur le Projet de règlement modifiant le Règlement concernant la quantité de gaz naturel renouvelable devant être livrée par un distributeur. Avis présenté au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (2022) ;*
- ◆ *Commentaires sur la démarche gouvernementale en matière de bâtiment vert et intelligent (BVI). Avis présenté à la Société québécoise des infrastructures (2021) ;*
- ◆ *Les collectivités comme pilier de la politique climatique du Québec. Mémoire présenté au ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques dans le cadre des consultations sur le Plan d'électrification et de changements climatiques (2019) ;*
- ◆ *L'aménagement du territoire, clé de la transition énergétique - Mobiliser, outiller et soutenir les changements dans le mode de développement urbain pour réussir la transition énergétique dans les transports et le bâtiment. Mémoire présenté à Transition énergétique Québec dans le cadre de la consultation sur le Plan directeur en transition, innovation et efficacité énergétiques (2017) ;*
- ◆ *De meilleures villes pour un meilleur climat : pour une croissance urbaine à faible impact climatique (2015).*

---

<sup>21</sup> Vivre en Ville (2022). *PORTES OUVERTES*. Coll. « L'Index », 64 p.



VIVRE EN VILLE

la voie des collectivités viables

Le directeur général,

Christian Savard

### Vivre en Ville

Organisation d'intérêt public, Vivre en Ville contribue, partout au Québec, au développement de collectivités viables, œuvrant tant à l'échelle du bâtiment qu'à celles de la rue, du quartier et de l'agglomération.

Par ses actions, Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.

### Contact

Samuel Pagé-Plouffe, Directeur – Affaires publiques et gouvernementales

514 714-6762

[samuel.page-plouffe@vivreenville.org](mailto:samuel.page-plouffe@vivreenville.org)

Ont contribué à la rédaction de cet avis :

Billal Tabaichount, Conseiller en transition énergétique – Vivre en Ville

Stéphanie Lopez, Conseillère Bâtiments et infrastructures vertes – Vivre en Ville