

Bâtiments zéro émission : avancer résolument, avec un échéancier clair et prévisible

.....

Présenté à la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs de la Ville de Montréal dans le cadre de la consultation sur la *Feuille de route vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040*

12 décembre 2022

Table des matières

Préambule.....3

Contexte3

Introduction.....4

1. Créer un environnement d'affaires prévisible.....5

2. Partenariat avec les promoteurs et constructeurs.....6

3. Faciliter la décarbonation des bâtiments7

4. Implication des ordres gouvernementaux supérieurs.....8

5. Créer des normes à l'échelle du Grand Montréal.....8

6. Gestion à la source : vecteur de la transition écologique9

Conclusion9

Synthèse des principes d'intervention..... 10

Préambule

Forte d'un réseau de 8 000 membres, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain (ci-après « la Chambre ») agit sur deux fronts : elle porte la voix du milieu des affaires de la métropole et offre des services spécialisés aux entreprises et à leurs employés. Depuis 200 ans, elle intervient dans des dossiers déterminants pour la prospérité des entreprises et de la métropole. Avec l'appui de ses experts Acclr, la Chambre vise à accélérer la création et la croissance des entreprises de toutes tailles, ici et à l'international.

Contexte

La consultation en cours sur la feuille de route vers des bâtiments zéro émission s'inscrit dans un effort général pour accélérer la transition écologique de notre économie et de nos façons de vivre. La réduction de notre empreinte carbone constitue l'un des axes les plus urgents de cette transition, ce qui justifie de considérer l'élaboration d'un plan ambitieux pour réduire les émissions engendrées par les bâtiments durant leur construction et en lien avec leur fonctionnement par la suite.

La nécessité de concilier développement économique et environnement fait partie des dossiers prioritaires de la Chambre depuis plusieurs années. La lutte contre les changements climatiques figure parmi les six dossiers d'intervention stratégique sur lesquels la Chambre intervient fréquemment. Plus récemment, la Chambre s'est penchée sur l'intégration des critères ESG en entreprise; elle a formé des groupes de travail, sondé la base d'affaires et tenu un Forum stratégique sur cette question importante en juin 2022.

Les sondages et les travaux de la Chambre révèlent que le milieu des affaires du Grand Montréal est préoccupé par les enjeux environnementaux et s'engage à favoriser la transition écologique. Un sondage récent, réalisé dans le contexte de la campagne électorale provinciale, indiquait d'ailleurs que « l'investissement dans la lutte aux changements climatiques et le déploiement de stratégies pour aider les entreprises à accélérer le virage vers une économie verte »¹ constituait l'engagement le plus important pour le milieu des affaires dans un programme politique.

La Chambre intervient également depuis des années en faveur d'un développement urbain bien planifié du territoire du Grand Montréal, notamment en soutenant les projets TOD (transit-oriented-development) et le déploiement systématique du réseau de transport collectif. Au fil du temps, elle a publié de nombreux mémoires et a tenu une quinzaine de forums stratégiques consacrés aux grands projets métropolitains sur l'avenir du développement urbain et à la présentation de projets immobiliers innovants. Enfin, dans le cadre des consultations pour la Politique métropolitaine d'habitation de la Communauté métropolitaine de Montréal et de celles sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal (« la Ville »), la Chambre a recommandé l'adoption d'un plan qui mène à une réduction de l'empreinte énergétique du parc immobilier résidentiel.

Dans ce contexte, la Chambre a collaboré à plusieurs initiatives sur la décarbonation de l'économie, dont le Partenariat Climat. La Chambre est convaincue que le milieu des affaires est un acteur incontournable pour réussir le virage vert. Il allait donc de soi que la Chambre participe à cette consultation publique sur la *Feuille de route vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040*. La Chambre remercie la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs de la Ville de Montréal de l'avoir invitée à venir présenter les principaux éléments de son analyse des enjeux et des mesures à adopter.

¹ CCMM, *Élections du Québec 2022 : priorités du milieu des affaires de la métropole*. 2022. En ligne. [AVIS_LECTIONSQC2022_CCMMFINAL.pdf](#)

Introduction

Lutter contre la crise climatique

Le dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) confirme l'étendue des impacts du réchauffement climatique. Les constats sont très préoccupants. En plus des impacts dévastateurs des changements climatiques sur l'environnement et sur la sécurité et la qualité de vie des populations, les coûts économiques liés à la crise climatique anticipés sont majeurs. Seulement pour le Canada, ces coûts sont estimés à 250 milliards de dollars d'ici 2100².

Le fort consensus sur l'urgence d'agir se traduit par une prise de conscience des gouvernements et des entreprises et par l'émergence d'une volonté d'adopter des plans concrets et coordonnés. Les gestes isolés se transformant en initiatives institutionnalisées, nous observons une mobilisation à grande échelle, et ce, à tous les niveaux de la société. Les gouvernements locaux sont en première ligne des réflexions sur les meilleurs moyens de contribuer à cet effort global.

Les activités du secteur immobilier ont des effets significatifs sur l'environnement. Le bâtiment est responsable de 26 % des émissions dans la métropole, ce qui le place au troisième rang des secteurs les plus émetteurs de GES à Montréal, après celui des transports et de l'industriel. Ainsi, nous comprenons très bien que, face à l'urgence climatique, le secteur du bâtiment soit ciblé pour réduire les émissions de GES.

Cela étant dit, nous sommes convaincus qu'ultimement, la réussite de ces stratégies dépendra de l'engagement des citoyens et des entreprises qui, par leurs choix, leurs comportements, leurs décisions de consommation et d'investissement, décideront du rythme et de l'efficacité de la transition vers la décarbonation de nos sociétés. La transition vers les bâtiments à zéro émission est l'un des domaines les plus probants où le succès dépendra de l'adhésion des parties prenantes une fois le cadre réglementaire arrêté.

Considérer le contexte économique

Le secteur immobilier est, ici comme ailleurs, un déterminant de la qualité de vie des citoyens et un pilier de notre performance économique. Si l'offre de logements résidentiels est trop faible, on assiste rapidement à une montée, voire une flambée des prix. Si l'offre de bâtiments industriels ou de terrains disponibles vient à manquer, on assiste à une réduction du potentiel économique d'une région et à une fragilisation de secteurs économiques pourtant névralgiques et créateurs de bons emplois. Si le bâtiment commercial ne s'ajuste pas aux exigences des consommateurs, il devient souvent désuet et entraîne un affaiblissement de la trame commerciale sur rue, au détriment de la vie économique de zone urbaine.

L'industrie immobilière a des effets considérables sur l'économie. Les grandes métropoles sont naturellement des lieux d'investissements majeurs dans le domaine de l'immobilier. À titre d'exemple, la valeur totale des grands chantiers dans le Grand Montréal s'élevait à 42,9 milliards de dollars en 2019, ce qui représente près de 60 % de la valeur de l'ensemble des grands chantiers québécois recensés par la Commission de la construction du Québec (CCQ)³.

Comme nous l'avons dit, les niveaux d'activité du secteur résidentiel sont une donnée fondamentale pour augmenter l'offre de logement dans la métropole et réduire la pression sur la disponibilité et l'abordabilité de l'habitation. À cet égard, il faut tenir compte du contexte de grande incertitude qui affecte le secteur immobilier. Du point de vue des constructeurs, la pénurie de main-d'œuvre persistante, les tensions durent pour les chaînes d'approvisionnement et les pressions inflationnistes généralisées créent un environnement difficile où l'on recherche de la prévisibilité et un environnement réglementaire accommodant.

² Institut Climatique du Canada. *Les coûts des changements climatiques pour la santé*. 2021. En ligne. https://choixclimatiques.ca/wp-content/uploads/2021/06/ChoixClimat_Cou%CC%82tsSante%CC%81_Sommaire_Juin2021.pdf

³ Communauté métropolitaine de Montréal. *Perspective Grand Montréal*. No 41, mars 2020. En ligne. https://observatoire.cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/09/41_Perspective.pdf

Les citoyens et entreprises locataires ou propriétaires de logements et d'édifices, quant à eux, sont aux prises avec des taux hypothécaires et des taux d'intérêt élevés, ce qui les rend plus sensibles aux prix et aux loyers. Un tel environnement encourage la prudence face à l'ensemble des mesures ou règlements susceptibles de hausser les coûts. Ne pas en tenir compte pourrait réduire encore plus l'abordabilité de l'immobilier dans un Montréal par ailleurs en forte croissance économique sur le long terme.

Paradoxalement, à court terme, les constructeurs, commerçants et propriétaires doivent aussi composer avec la possibilité d'une récession, probablement faible, dans les prochains 6 à 12 mois. Cela ne devrait pas retarder l'adoption d'un plan de transition vers la carboneutralité dans le secteur du bâtiment, un exercice urgent et nécessaire qui s'inscrit dans une logique pluriannuelle. Il faudra cependant prendre cet élément en compte dans les communications entourant le plan, ses objectifs et ses mesures, et possiblement dans le calibrage des exigences à court terme dans les deux premières années de sa mise en œuvre.

À l'évidence, ce plan devra associer détermination et prévisibilité.

Densification intelligente : vecteur fondamental du développement urbain durable

La Chambre salue l'ambition dont la Ville de Montréal fait preuve en avançant de dix ans la cible de 2050 qui était initialement prévue au Plan climat pour des bâtiments zéro émission. Nous croyons que la décarbonation des bâtiments représente une étape importante de la décarbonation de notre économie.

Si la décarbonation des bâtiments est au cœur des solutions pour réduire les émissions de GES, nous considérons toutefois qu'une seconde avenue liée au développement urbain et à l'aménagement du territoire est tout aussi essentielle pour atteindre les cibles de carboneutralité. Face aux conséquences environnementales de l'étalement urbain (émissions de GES, destruction des milieux naturels), la densification intelligente est une composante fondamentale du développement vert.

À l'occasion des consultations sur la Politique métropolitaine d'habitation (PMH) et sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM), la Chambre a récemment rappelé l'importance de poursuivre le développement urbain des aires TOD. Dans un contexte de lutte aux changements climatiques, la Chambre estime que la densification des secteurs à proximité des infrastructures de transport en commun constitue l'un des principes phares d'un aménagement durable. C'est pourquoi, en parallèle à la décarbonation des bâtiments, la Ville de Montréal et toutes les villes de la région métropolitaine doivent saisir toutes les occasions de densifier les aires avoisinant les stations de transport collectif lourd (métro, train, train léger, stations des voies réservées en site propre pour les autobus, etc.).

1. Créer un environnement d'affaires prévisible

Comme nous l'avons mentionné, le succès éventuel du plan de transition vers le bâtiment carboneutre reposera sur l'adhésion des citoyens et des entreprises, qu'ils soient constructeurs, propriétaires, locataires, commerçants, ou manufacturiers. Pour y arriver, il faut créer un environnement d'affaires prévisible. La Ville de Montréal devra assurer une communication exemplaire au niveau des exigences et de l'échéancier et implanter des processus règlementaires simples et adaptés.

Diffuser l'information

La communication sera un élément déterminant de la réussite de la feuille de route. De prime abord, bien communiquer l'information peut sembler simple et évident, mais face à d'importants changements qui impliquent des décisions d'affaires, des délais potentiels et des coûts additionnels, diffuser adéquatement l'information sera crucial.

Une communication inadéquate pourrait complexifier la démarche de décarbonation et générer de la confusion, voire de la résistance, de la part des parties souhaitant construire ou rénover un bâtiment. La feuille de route devra comprendre comme action centrale et prioritaire, un effort important et soutenu pour développer des outils communicationnels simples qui permettent aux entreprises, aux propriétaires et aux citoyens d'identifier facilement ce qui sera exigé pour construire un bâtiment carboneutre ou pour rénover un bâtiment existant, et les étapes pour y parvenir.

Il sera tout aussi important de ne pas multiplier les initiatives. Ainsi, des programmes d'aide pour la construction et la rénovation des bâtiments carboneutres existent déjà. Ces programmes sont subventionnés par les gouvernements provincial et fédéral ainsi que par les villes. Bien que les programmes d'aide proviennent de différents paliers gouvernementaux, la Chambre recommande de confier à quelques organismes seulement le rôle d'informer les entreprises et les citoyens sur les règles, les objectifs et les aides disponibles dans le cadre de la feuille de route, et de les accompagner. La Ville de Toronto a d'ailleurs instauré un outil de référence en ligne afin de regrouper toutes les informations concernant les programmes de subvention existants.

Établir un calendrier clair

En plus de communiquer explicitement les exigences relatives à la décarbonation des bâtiments, la Ville devra fournir un calendrier clair de la transition vers des bâtiments zéro émission. Les entreprises devront pouvoir s'appuyer sur une grande prévisibilité quant aux exigences des règlements relatifs à la carboneutralité afin de bien planifier leurs investissements et leurs façons de faire. En ce qui concerne les nouvelles constructions, la Ville devra éviter de revenir sur les autorisations déjà octroyées – aucune rétroactivité réglementaire – et accorder des délais suffisants avant la mise en application de critères contraignants pour éviter de faire dérailler des projets prêts à partir dans les prochains mois. Il faut éviter de bloquer un développement immobilier déjà soumis à plusieurs obstacles, dans une métropole confrontée à une pénurie de logements et à une hausse des prix de l'immobilier.

Bien que d'autres grandes juridictions aient imposé des jalons réglementaires ambitieux, dont Vancouver qui a mis en place en 2016 un plan pour décarboner les bâtiments neufs d'ici 2030⁴, nous encourageons la Ville à porter une attention particulière au rythme imposé, considérant l'impact important de la nouvelle réglementation prévue.

Principe d'intervention 1 : Communiquer clairement les informations relatives aux nouvelles exigences de décarbonation des bâtiments et aux incitatifs offerts, tout en établissant un échéancier clair et réaliste qui permet d'assurer une grande prévisibilité.

2. Partenariat avec les promoteurs et constructeurs

Nous prenons note de la volonté de la Ville de définir la feuille de route en collaboration avec les acteurs du milieu, dont les promoteurs et les constructeurs. Ces parties prenantes seront impactées directement et immédiatement par la feuille de route. Elles peuvent aider la Ville à identifier les enjeux et leviers d'action qui faciliteront l'adhésion et l'atteinte des objectifs. Elles ont les compétences techniques nécessaires pour confirmer si nous avons les capacités nécessaires pour remplir les principaux objectifs de ce programme dans les délais envisagés.

⁴ Pedrol F, Mousseau N. *Enjeux leviers et freins de la décarbonation des bâtiments commerciaux et institutionnels au Québec*. Transition Accelerator Reports. 2022. Vol. 4, Numéro 1, P. 1-31. ISSN 2562-6272. En ligne. [Enjeux, leviers et freins de la décarbonation des bâtiments commerciaux et institutionnels au Québec - Transition Accelerator](#)

Nous sommes convaincus qu'une approche basée sur la consultation et la participation des acteurs du secteur en continu permettra notamment de favoriser l'adoption de la feuille de route tout en facilitant sa mise en œuvre. À cet égard, il faut donc aller plus loin que l'exercice de consultation en cours. Nous préconisons une approche basée sur une consultation en continu, de manière à ajuster au besoin certains éléments de la mise en œuvre de la feuille de route. Du même coup, la Ville renforcera sa compréhension des réalités vécues sur le terrain.

Toujours dans l'objectif de simplifier les processus, nous réitérons notre appui à la Ville dans sa décision de désigner un fonctionnaire comme accompagnateur pour chaque grand projet. Ce fonctionnaire sera l'unique point de référence pour les différents services de la Ville (urbanisme, eau, mobilité, etc.) afin d'en faciliter la navigation en particulier dans un contexte où de nouvelles normes devront être atteintes. Nous attendons avec impatience la généralisation de cette approche et les premiers rapports d'activités pour évaluer l'engagement de la Ville dans sa démarche.

Principe d'intervention 2 : Mettre en place des mécanismes de collaboration continue entre la Ville de Montréal et les promoteurs immobiliers dans l'objectif de s'assurer que les exigences de la feuille de route et ses modalités d'application sont arrimées en phase avec les capacités du marché.

3. Faciliter la décarbonation des bâtiments

Réduire la pénalité de l'impôt foncier

La construction d'immeubles durables et la conversion des bâtiments existants représentent un projet ambitieux et essentiel, mais qui entraîne son lot de complexité pour les acteurs concernés. La Ville devra assurer un leadership afin de réduire les obstacles qui pourraient freiner cette transition vers la carboneutralité.

Actuellement, les propriétaires désirant construire un bâtiment vert, c'est-à-dire qui répond à des standards écoénergétiques, risquent de subir une pénalité fiscale puisque le coût de construction d'un bâtiment sert de base à son évaluation foncière de départ. Selon plusieurs estimations, les coûts supplémentaires pour construire un immeuble vert varient entre 3 et 5 %⁵. Selon cette logique, les propriétaires d'immeubles durables seront assujettis à une taxe foncière plus élevée que s'ils n'avaient pas intégré des critères verts à leur construction. Pour les investissements visant la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments existants, la situation est la même puisque la valeur foncière sera ajustée à la hausse en fonction des rénovations.

Afin de ne pas faire subir un fardeau fiscal accru aux personnes et aux entreprises qui désirent réduire l'empreinte carbone de leur bâtiment, la Chambre encourage la Ville à modifier son approche fiscale. Nous croyons que plusieurs solutions existent pour inciter les propriétaires à décarboner les bâtiments, par exemple à l'aide d'un crédit de taxe foncière pour l'investissement additionnel engendré, ou d'une exemption d'inscription au rôle d'évaluation de la valeur des sommes investies en décarbonation⁶.

Principe d'intervention 3 : La Chambre encourage la Ville de Montréal à adapter l'approche fiscale actuelle de manière à encourager la construction de bâtiments verts et la conversion des bâtiments existants.

⁵ Institut de développement urbain du Québec (IDU). *Rapport du comité immeubles verts et engagés*. 31 octobre 2022. En ligne. https://drive.google.com/file/d/1qEdr-S_r48XITuEz4miQkEmwkinwfVIL/view

⁶ Ibid.

Favoriser l'agilité réglementaire

Divers règlements encadrent le développement urbain à Montréal. Cette réglementation veille notamment à édifier une ville qui soit cohérente sur le plan de l'aménagement et qui réponde à de hauts standards architecturaux, urbanistiques, environnementaux et sociaux. En venant ouvrir un champ relativement nouveau de réglementation – il existe déjà certaines mesures, telles que l'interdiction du chauffage au bois – l'administration montréalaise doit avoir comme priorité organisationnelle l'atteinte d'une grande agilité réglementaire.

Au-delà de l'adaptation du cadre réglementaire aux exigences de la transition écologique, les processus d'approbation pour le développement de projets immobiliers sont déjà longs et complexes. La Chambre invite la Ville de Montréal à s'assurer que les objectifs de carboneutralité ne viennent pas ajouter une couche d'obstacles. Pour ce faire, la Ville devra veiller à ce que les exigences de carboneutralité soient bien comprises par les personnes chargées de les appliquer afin d'éviter que ces nouvelles exigences deviennent une source de complication additionnelle.

Principe d'intervention 4 : Mettre en place des processus réglementaires simples qui favorisent l'application des nouvelles exigences de carboneutralité.

4. Implication des ordres gouvernementaux supérieurs

Atteindre la carboneutralité des bâtiments dès 2040 impliquera forcément des coûts additionnels pour les promoteurs, les constructeurs, les entreprises ainsi que les citoyens. Afin d'assurer l'atteinte de cet objectif, la Ville devra fournir un accompagnement technique et possiblement financier aux entreprises impliquées dans cette transition. La Chambre est cependant consciente que les finances de la Ville ne lui permettront pas d'accompagner les projets de conversion ou de constructions carboneutres à la hauteur des besoins financiers engendrés par ce virage vert.

Par ailleurs, nous croyons que, face à une initiative d'une telle ambition, il est primordial de s'assurer que les enveloppes budgétaires pour la mise en œuvre de la feuille de route et le déploiement des programmes d'accompagnement existants sont suffisantes. Il est essentiel de rappeler ici que la décarbonation de nos sociétés est un objectif national. La Chambre estime que les politiques visant la réduction des émissions de GES font partie des responsabilités et des pouvoirs de tous les paliers de gouvernance *et que les capacités financières des villes sont très limitées*. Les gouvernements provincial et fédéral devront être au rendez-vous.

Principe d'intervention 5 : Envisager d'offrir des incitatifs financiers pour atteindre les objectifs en matière de décarbonation des bâtiments, en s'assurant d'obtenir au besoin la contribution des gouvernements provincial et fédéral.

5. Créer des normes à l'échelle du Grand Montréal

Nous sommes heureux de constater que la durabilité peut représenter un avantage concurrentiel pour les entreprises⁷. Il faut toutefois bien calibrer les initiatives pour s'assurer de ne pas positionner la Ville de Montréal en situation de désavantage concurrentiel dans la région métropolitaine en matière d'attraction des entreprises. Une approche trop restreinte d'un point de vue territorial pourrait inciter les promoteurs et les entreprises à délaisser l'île pour les couronnes, voire pour d'autres régions à l'extérieur de Montréal. De nouveaux projets immobiliers et des entreprises qui migrent vers des villes qui ne sont pas régies par les exigences de décarbonation annulerait les gains environnementaux obtenus sur l'île.

⁷ Gouvernement du Canada. *Feuille de route pour la durabilité des PME*. 2012. En ligne. <https://ised-isde.canada.ca/site/responsabilite-sociale-entreprises/fr/feuille-route-pour-durabilite-pme>

La Chambre estime cependant que la feuille de route serait plus inspirante si elle s'appliquait à l'échelle métropolitaine. Bien que nous reconnaissons l'importance d'assumer un leadership en tant que métropole du Québec, une dynamique qui inclut minimalement tout le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) serait préférable. Pour ce faire, la Ville devrait travailler de concert avec la CMM afin d'étendre les exigences de décarbonation des bâtiments à l'échelle de l'agglomération.

En s'y prenant bien, la feuille de route pourrait permettre à Montréal de se démarquer par son leadership en matière de parc immobilier vert. Ce pourrait même être une opportunité pour Montréal de devenir une référence en Amérique du Nord en matière de carboneutralité.

Principe d'intervention 6 : Viser à atteindre une application territoriale large des exigences liées à la décarbonation des bâtiments, dans le Grand Montréal et au Québec.

6. Gestion à la source : vecteur de la transition écologique

En plus de l'élimination de l'utilisation du mazout et de la réduction du gaz fossile, il existe une multitude de solutions pour réduire les émissions de GES, avant même de parler de l'utilisation d'énergies renouvelables. En fait, selon le GIEC, 61 % des émissions mondiales des bâtiments pourraient être réduites d'ici 2050, et ce, grâce à des politiques d'efficacité énergétique (42 %), de sobriété (10 %) et d'énergies renouvelables (9 %)⁸. Il est donc clair que nous ne pouvons parler de décarbonation des bâtiments sans aborder la question de l'efficacité énergétique et de la sobriété des bâtiments.

Implanter des systèmes de chauffage plus économes et performants tout en changeant nos comportements de consommation d'énergie constitue notamment une solution essentielle pour générer une baisse significative de consommation d'énergie. Diminuer la consommation d'énergie est d'autant plus important dans le contexte où le réseau électrique est déjà fortement sollicité à Montréal.

C'est pourquoi la Chambre encourage la Ville à adopter des standards élevés et des principes de construction durable comme l'isolation maximale, un chauffage passif ainsi que des masses thermiques bien disposées à l'intérieur des bâtiments. De plus, des certifications telles que Living Building Challenge, Ecodistrict ou encore LEED doivent être encouragées et des incitatifs à leur intégration pourraient être déployés dans l'objectif d'accélérer la décarbonation de la Ville de Montréal.

Principe d'intervention 7 : Adopter une approche de carboneutralité qui inclut l'ensemble des solutions menant à la réduction des émissions de GES, dont l'efficacité énergétique et la sobriété des bâtiments.

Conclusion

La lutte aux changements climatiques amène les entreprises à chercher des moyens concrets de faire leur part pour diminuer les émissions de GES. L'atteinte de la carboneutralité répond à cette recherche de solutions, et le Québec est particulièrement bien positionné pour y arriver, grâce à son hydroélectricité.

Or, l'erreur serait de sous-estimer les efforts et les coûts requis pour y parvenir. Des obstacles techniques, financiers, ou encore liés à la pénurie de main-d'œuvre, peuvent freiner même les plus motivés. Par sa position de proximité, la Ville de Montréal est bien placée pour connaître les réalités des entrepreneurs, propriétaires d'immeubles, promoteurs et autres acteurs clés de l'immobilier. Elle devra miser sur cette connaissance du terrain pour mettre en place les solutions qui feront de cette feuille de route un succès collectif, au bénéfice de notre environnement.

⁸ GIEC. *Climate Change 2022: Mitigation of Climate Change*. 4 avril 2022. En ligne. https://report.ipcc.ch/ar6/wg3/IPCC_AR6_WGIII_Full_Report.pdf

Synthèse des principes d'intervention

Principe d'intervention 1 : Communiquer clairement les informations relatives aux nouvelles exigences de décarbonation des bâtiments et aux incitatifs offerts, tout en établissant un échéancier clair et réaliste qui permet d'assurer une grande prévisibilité.

Principe d'intervention 2 : Mettre en place des mécanismes de collaboration continue entre la Ville de Montréal et les promoteurs immobiliers dans l'objectif de s'assurer que les exigences de la feuille de route et ses modalités d'application sont en phase avec les capacités du marché.

Principe d'intervention 3 : La Chambre encourage la Ville de Montréal à adapter l'approche fiscale actuelle de manière à encourager la construction de bâtiments verts et la conversion des bâtiments existants.

Principe d'intervention 4 : Mettre en place des processus réglementaires simples qui favorisent l'application des nouvelles exigences de carboneutralité.

Principe d'intervention 5 : Envisager d'offrir des incitatifs financiers pour atteindre les objectifs en matière de décarbonation des bâtiments, en s'assurant d'obtenir au besoin la contribution des gouvernements provincial et fédéral.

Principe d'intervention 6 : Viser à atteindre une application territoriale large des exigences liées à la décarbonation des bâtiments, dans le Grand Montréal et au Québec.

Principe d'intervention 7 : Adopter une approche de carboneutralité qui inclut l'ensemble des solutions menant à la réduction des émissions de GES, dont l'efficacité énergétique et la sobriété des bâtiments.