

Direction des immeubles

Direction des stratégies et  
transactions immobilières

Juin 2009

# Politique de développement durable pour les édifices de la Ville de Montréal





## Table des matières

1.0 Contexte et préambule.....	1
2.0 Objectifs .....	2
3.0 Exigences.....	3
4.0 Application.....	5
5.0 Suivi .....	6
6.0 Définitions.....	7
7.0 Autres plans et politiques de la Ville de Montréal liés à la politique de développement durable pour les édifices de la Ville de Montréal .....	9

## 1.0 Contexte et préambule

La Ville de Montréal est propriétaire d'un parc immobilier de grande importance. Les impacts environnementaux des édifices sont indéniables. Au Québec, les bâtiments consomment environ 38 % de l'énergie totale produite. Ils utilisent 40 % des matériaux bruts et consomment 12 % d'eau potable. De plus, ils génèrent plus de 4,3 millions de tonnes de déchets de construction et démolition. À Montréal, les bâtiments sont responsables de 20 % des émissions totales des gaz à effet de serre.

En avril 2005, la Ville de Montréal a adopté son premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise.

En novembre 2005, la Ville s'est engagée à réduire ses émissions corporatives de gaz à effet de serre de 20 % d'ici 2012 par rapport à 2002, soit un rythme de réduction de 2 % par an. Lors de la conférence de l'ONU sur les changements climatiques tenue en décembre 2005 à Montréal, le maire Tremblay confirmait une fois de plus l'engagement de la Ville de Montréal à mettre en œuvre des politiques et modifier ses modes de fonctionnement pour réduire les émissions de GES sur son territoire.

Dans ce contexte et dans la foulée du Plan stratégique de développement durable, la Ville met en place la Politique de développement durable pour ses immeubles et les projets immobiliers qui sont réalisés pour son propre parc immobilier. Elle affirme, de manière concrète, son intention à devenir un acteur exemplaire du développement durable immobilier et un agent de changement pour la collectivité.



## 2.0 Objectifs

L'objectif de la politique de développement durable pour les édifices de la Ville de Montréal est d'assurer que la conception, la construction, la rénovation, la démolition et l'exploitation des bâtiments municipaux soient réalisées de manière à :

- » réduire les impacts environnementaux et le coût global des bâtiments sur la totalité de leur cycle de vie en incluant les coûts de déconstruction et décontamination et disposition environnementale;
  - » donner aux occupants et utilisateurs des immeubles municipaux un environnement sain et sécuritaire propice à une meilleure productivité;
  - » contribuer à atteindre les cibles environnementales établies, soit :
    - réduire de 20 % (année de référence : 2002) les émissions de gaz à effet de serre des immeubles municipaux corporatifs d'ici 2012;
    - réduire de 15 % (année de référence : 2007) la consommation énergétique des immeubles municipaux corporatifs d'ici 2012;
- réduire de 20 % (année de référence : 2008) la consommation d'eau potable d'ici 2012, inspiré des cibles de la Politique nationale de l'eau du gouvernement du Québec;
  - participer au Challenge 2030 en réalisant entre autres un projet-pilote carboneutre d'ici 2012.

De plus, la politique vise à :

- » promouvoir l'adoption de comportements responsables et équitables;
- » mobiliser la direction et les employés autour d'actions de saine gestion environnementale, et;
- » sensibiliser nos fournisseurs, locateurs, partenaires aux grands enjeux du développement durable.

## 3.0 Exigences

La réalisation de ces objectifs nécessite la mise en application des exigences suivantes :

### A) Pour les nouvelles constructions et rénovations majeures

- » Construire tout bâtiment neuf de plus de 500 m<sup>2</sup> selon les critères LEED-OR (minimal). La certification devra être obtenue.
- » Faire toutes rénovations majeures selon les critères LEED-Argent. La certification n'est pas obligatoire, mais souhaitable le cas échéant.
- » Intégrer les éléments obligatoires suivants à tous projets peu importe la superficie :
  - gestion des déchets de construction en fonction des directives en vigueur;
  - encourager les toits verts : minimalement concevoir la structure afin de recevoir un éventuel toit vert (pour les nouvelles constructions seulement);
  - intégrer au moins 10 % en énergie renouvelable des sources énergétiques utilisée (pour constructions neuves), là où c'est possible;

- aménager des infrastructures pour favoriser l'utilisation du vélo (supports, abri, local sécurisé, casiers, douches, etc.) en fonction du plan de transport de la Ville;
- assurer la gestion efficace de l'eau en utilisant les moyens connus et innovateurs pour réduire la consommation des occupants (aménagements paysagers économes en eau, récupération des eaux de pluie, sanitaires économes en eau, etc.).

### B) Pour les rénovations mineures

- » Selon la nature des travaux, respecter les éléments obligatoires de la section A.

### C) Pour les bâtiments existants

- » Obtenir la certification écologique BOMA BEST niveau 2 ou plus pour les édifices administratifs en fonction du plan d'action rattaché à la politique.
- » Obtenir la certification écologique BOMA BEST niveau 1 pour les autres types de bâtiments en fonction du plan d'action.

## 3.0 Exigences (suite)

- » Implanter et maintenir un programme de gestion efficace de l'énergie et de l'eau dans les bâtiments.
- » Adhérer au programme de récupération multimatières dans les bâtiments municipaux de l'agglomération montréalaise.
- » Appliquer les directives écologiques du plan d'action triennal.

### D) Pour les locations

- » Pour les locations, exiger une certification BOMA BEST (bâtiment existant) ou LEED (nouvelle construction) du propriétaire et un aménagement écologique des lieux (LEED-CI) en fonction de critères LEED ou BOMA BEST ajoutés aux documents d'appels d'offres, là où le marché rend la chose possible.

### E) Pour tous les projets

- » S'assurer que les projets comportent des éléments profitables aux communautés dans lesquels ils sont implantés.
- » Intégrer des critères éthiques et sociaux dans le choix des fournisseurs. Par exemple :
  - favoriser les entreprises locales;
  - favoriser les entreprises avec programmes d'insertion sociale;
  - promouvoir l'achat de certains biens et services à des entreprises d'économie sociale.
- » Communiquer les valeurs sous-jacentes à la présente politique aux employés, clients et citoyens.

## 4.0 Application

Cette politique s'applique à toutes les activités immobilières de la Ville de Montréal.

Elle entre en vigueur au moment où elle est adoptée par le Comité exécutif de la Ville de Montréal, les Conseils d'arrondissements ou le Conseil d'agglomération en vertu de leurs pouvoirs respectifs.

Son application est la responsabilité de tous les employés du SMVTP (particulièrement la Direction des stratégies et transactions immobilières et la Direction des immeubles), du Service de sécurité incendie de Montréal (SSIM) et de tous les autres services et arrondissements adhérents.

Sa mise en œuvre est assurée par un plan d'action élaboré par les services (voir celui ci-joint du SMVTP) et arrondissements adhérents.

## 5.0 Suivi

Dans une perspective d'amélioration continue, l'adhérent à la politique s'engage à établir un plan d'action et à suivre et mesurer sa performance environnementale, qu'il communiquera au Comité Bâtivert et au Comité exécutif dans un bilan annuel.



## 6.0 Définitions

**Carboneutre** : Un bâtiment carboneutre est un bâtiment n'utilisant aucune source d'énergie émettant des gaz à effet de serre.

**Cycle de vie** : Période durant laquelle un bâtiment exerce ses influences environnementales, économiques et sociales. Le cycle de vie d'un ouvrage comporte les six phases suivantes : la planification, la conception, la construction, l'exploitation, la rénovation et la démolition d'un immeuble. Une évaluation écologique d'un bâtiment doit tenir compte du cycle de vie de ce dernier, ce qui va permettre de réduire son impact sur l'environnement.

**Développement durable** : Le « développement durable » est, selon la définition proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement dans le Rapport Brundtland : « un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Deux concepts sont inhérents à cette notion : le concept de « besoins », et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis, à qui il convient d'accorder la plus grande priorité, et l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir. »

**Directives du comité Bâtivert** : Les directives du Comité Bâtivert sont des instructions écologiques obligatoires que les employés de la DSTI et la DI doivent appliquer lors de la réalisation de leur mission et projets.

**LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)** : Système américain de standardisation de bâtiments à haute qualité environnementale créé par le US Green Building Council en 1998. Un bâtiment peut atteindre quatre niveaux : certifié, argent, or et platine. Les critères d'évaluation incluent : l'efficacité énergétique, l'efficacité de la consommation d'eau, l'efficacité du chauffage, l'utilisation de matériaux de provenance locale et la réutilisation de leur surplus.

**Rénovations majeures** : Travaux de 500 K\$ et plus

**Rénovations mineures** : Travaux de moins de 500 K\$

## 6.0 Définitions (suite)

BOMA BESt : BOMA BESt est un programme de certification environnementale volontaire créé par BOMA (Building Owner and Manager Association). Le programme s'applique aux immeubles existants et est essentiellement une démarche de reconnaissance basée sur un référentiel des meilleures pratiques. BOMA BESt reconnaît les efforts faits par la mise en place d'orientations et de plans d'action. Le programme est une nouvelle version des programmes « Visez vert » et « Visez vert plus » de BOMA.

La certification de niveau 1 exige l'implantation de politique, la rédaction de plan d'action et la mise sur pied d'outils de gestion environnementale.

Les certifications de niveau 2 à 4 sont établies en fonction du pointage obtenu lors de l'évaluation du bâtiment sur différents critères liés à :

- » Énergie (35 %)
- » Eau (8 %)
- » Réduction des déchets (11 %)
- » Émissions (17,5 %)
- » Environnement intérieur (18,5 %)
- » Gestion environnementale (10 %)

## 7.0 Autres plans et politiques de la Ville de Montréal liés à la politique de développement durable pour les édifices de la Ville de Montréal

- » *Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise*
- » Plan d'action corporatif  
« *Préserver le climat* »
- » Plan d'urbanisme
- » Plan de transport
- » Plan d'économie d'énergie de la Direction des immeubles
- » Politique du patrimoine de la Ville de Montréal
- » Plan d'action triennal en développement durable pour les immeubles de la Ville de Montréal du Service de la mise en valeur du patrimoine et du territoire (SMVTP) rattaché à la présente politique

**Proposé par :** Comité Bâtivert

**Supervision :** André Cazelais, MGP, architecte  
Chef de section Administration immobilière - corporatif  
Direction des stratégies et transactions immobilières

Patrice Leroux, ing., CEM, PA LEED®  
Chef de section Énergie et Environnement  
Direction des immeubles

**Participation :** Membres du comité Bâtivert

Luz Andrea Aceros  
Conseillère en planification  
Direction de l'environnement et du développement durable

Sihem Bahloul-Mansour  
Agente de recherche  
Direction de l'environnement et du développement durable

Nancy Giguère  
Conseillère en planification  
Direction de l'environnement et du développement durable

**Montage graphique :** Rachel Mallet  
Agente de recherche  
Direction de l'environnement et du développement durable