

## ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DURABLE SUR LE TERRITOIRE MUNICIPAL POURQUOI ET COMMENT?



Les municipalités ont un rôle fondamental à jouer dans la mise en oeuvre de la Loi sur le développement durable adoptée par l'Assemblée nationale le 13 avril 2006 ou encore dans l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) fixés dans le cadre des accords de Kyoto. Leur rayon d'action local est approprié pour changer les pratiques environnementales. Sans compter les retombées économiques et sociales que les actions respectueuses des principes du développement durable peuvent apporter à une collectivité. Le secteur de la construction résidentielle est un domaine phare sur lequel les municipalités peuvent s'appuyer de manière à diminuer leurs coûts de fonctionnement d'une part et à améliorer la prise en compte de l'environnement sur leur territoire, d'autre part.

### RÉSUMÉ

Une municipalité a tout à gagner à encourager la construction durable.

- Optimisation de l'espace
- Compacité des réseaux (routes, électricité, eau) et diminution des frais d'entretien
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Réduction de la taille des infrastructures de traitement des eaux
- Réduction des îlots de chaleur urbains
- Meilleure gestion des eaux pluviales et diminution des risques d'inondation
- Sans compter les impacts économiques reliés à l'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau.

Pour encourager la construction durable, la municipalité peut avoir recours à des incitatifs qui peuvent prendre plusieurs formes et qui sont encadrés par :

- la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
- la Loi sur les compétences municipales.

La mise en pratique de tels incitatifs peut se baser sur des systèmes d'évaluation des bâtiments déjà existants comme par exemple la certification LEED Canada pour les habitations. Cela a pour avantages :

- Que les municipalités évitent ainsi de réinventer la roue puisque de tels systèmes peuvent prendre des années à élaborer.
- Les municipalités n'ont alors pas à effectuer elles-mêmes les évaluations de chantier : la certification garantit que les bâtiments qui l'obtiennent répondent à des exigences serrées en environnement, santé et énergie.
- Selon les domaines que la municipalité veut mettre de l'avant, il est possible d'accorder les incitatifs en fonction du nombre de points obtenus dans une des catégories du système d'évaluation (eau par exemple).

## CONSTRUIRE DURABLE, QUELS AVANTAGES POUR LES MUNICIPALITÉS?



### 1) Diminuer les coûts de traitement de l'eau et les risques d'inondation

Les projets de construction durable agissent à deux niveaux sur la gestion des eaux : réduction de la consommation pouvant aller jusqu'à 50% et gestion des eaux pluviales sur la parcelle. La réduction de la consommation vient du fait que les équipements installés sont économes et que les eaux de pluie sont collectées. Par ailleurs, les constructions durables vont favoriser l'absorption directe des eaux de pluie dans le sol en limitant les surfaces imperméables. Cela limite les problèmes dus au ruissellement des eaux de pluie, dont les inondations font partie. Ainsi les municipalités sur lesquelles beaucoup de projets de construction durables sont installés peuvent diminuer leurs besoins en réseaux d'aqueducs et avoir des stations de traitement des eaux usées de capacité moindre. Par ailleurs, les municipalités exposées aux risques d'inondation ont tout à gagner à favoriser les projets de construction conçus pour que les eaux de pluie soient récupérées ou infiltrées directement sur les terrains privés.



### 2) Diminuer les coûts liés à la construction et à l'entretien des réseaux (routes et aqueducs).

La densification est un des principes clés de la construction durable. Lors du choix d'un site pour une nouvelle construction durable, des critères comme l'accès aux réseaux de transport et aux services (commerçants, bibliothèques, espaces verts, etc.) s'appliquent. Densifier est particulièrement avantageux pour une municipalité qui voit alors ses frais de construction et d'entretien des réseaux (principalement routes et aqueducs) diminuer.



### 3) Diminuer les îlots de chaleur urbains et augmenter la qualité de vie.

Grâce à l'emploi de matériaux qui absorbent peu la chaleur et à l'aménagement d'espaces verts et de toits végétalisés, la construction durable participe à réduire la formation d'îlots de chaleur urbains qui sont à l'origine d'une augmentation de 2 à 10°C dans les lieux fortement recouverts de bitume et de béton. Cela contribue localement à améliorer la qualité de l'air et aide à diminuer les maladies liées à de trop fortes chaleurs.



### 4) Diminuer les coûts de gestion des déchets

Les projets de construction durable mettent un point d'honneur à générer le moins de déchets de chantier possibles et à trouver des filières de recyclage appropriées. Ils ont en moyenne 40% de déchets de chantier de moins que les projets classiques. De plus, les maisons durables sont souvent équipées pour favoriser le compostage ce qui diminue le volume de déchets à traiter pour la collectivité (les matières compostables représentent en moyenne 30% de la poubelle d'un Québécois). Enfin, des matériaux recyclés ou réutilisés sont très souvent employés en construction durable. Ainsi, le coût de gestion des déchets assumé par la collectivité est moins élevé dans le cas de projets de construction durable que dans le cas de projets classiques. De même les projets de construction durables génèrent moins de trafic routier car la terre extraite pour réaliser le projet est souvent réutilisée sur place au lieu d'être envoyée vers un centre de traitement.



### 5) Gagner des crédits carbone

Le secteur du bâtiment est celui où les efforts consentis pour réduire les émissions de GES restent les plus abordables. Cela s'explique par l'efficacité et la rentabilité des actions qui favorisent les économies d'énergie dans les habitations. Selon le GIEC (Groupe Intergouvernemental d'Experts sur l'évolution du Climat), le secteur du bâtiment offre un potentiel de réduction évalué à 6 milliards de tonnes de Gaz à Effet de Serre (GES) d'ici 2030 et ce avec un bénéfice économique net.



### 6) Augmenter les revenus fonciers

Les maisons certifiées écologiques se vendent en moyenne 10% de plus dans certains marchés. Cela peut à terme augmenter les revenus fonciers des municipalités qui en accueillent beaucoup sur leur territoire. C'est un mouvement poussé par le marché et qui s'explique par le fait que les Canadiens sont de plus en plus attirés par les maisons écologiques. D'ailleurs, une étude de Royal LePage (1) montre que 88% des Canadiens souhaitent que leur maison offre des caractéristiques écologiques.

(1) Étude sur les maisons Écologiques datant du 16 octobre 2007 (étude Royal LePage – Sondages Angus Reid Strategies)

# COMMENT METTRE EN PLACE DES INCITATIFS QUI ENCOURAGENT LA CONSTRUCTION DURABLE SUR LE TERRITOIRE MUNICIPAL?

Quels types d'incitatifs mettre en place?

Il existe quatre façons principales d'accorder des incitatifs fiscaux :

- Accorder une subvention = de l'argent accordé à un promoteur ou à un constructeur qui satisfait à certaines obligations.
- Donner un congé fiscal = exemption ou réduction selon un pourcentage des taxes municipales sur une période donnée.
- Réduire les frais d'obtention du permis de construire.
- Réduire les délais d'obtention du permis de construire.

## Quelques exemples

2001 – l'État du Nouveau Mexique met en place un programme de crédit de taxes pour les maisons certifiées LEED. Ce programme a une enveloppe annuelle de \$5 millions de dollars qui permet d'attribuer des sommes généreuses selon le niveau de certification LEED atteint par le projet (Argent – Or – Platine).

2005 – La municipalité de Lethbridge en Alberta offre des rabais sur les permis de construction pour le projet domiciliaire de Sunridge pour les projets qui respectent certains critères environnementaux.

2007 – Calgary offre des rabais sur les permis de construction en fonction du niveau de certification LEED atteint par l'immeuble.

2008 – Sainte-Martine en Montérégie accorde une subvention équivalente à un an de congés de taxes à tout projet d'habitation certifié LEED: c'est la première fois qu'une municipalité canadienne offre un tel avantage aux projets certifiés LEED.

2009 - Gatineau met en place deux programmes d'incitatifs dans lesquels les projets LEED sont récompensés: 2500\$ par logement et boni de 2 ans sur un rabais de 75% du compte de taxe annuel.

2010 - L'Ange-Gardien en Outaouais accorde jusqu'à 2000\$

Type d'incitatif	Exemples
Subvention	Offrir 1000\$/ l'unité au promoteur/ constructeur
	Offrir 5000\$/ l'unité au promoteur/ constructeur
	Offrir 5000\$/ l'unité à l'acheteur
Congé de taxes	Offrir 1 an sans taxes foncières aux acheteurs
	Offrir un rabais de taxes foncières de 20% sur 5 ans
	Offrir un rabais de taxes foncières de 15% sur 10 ans
Permis	Réduction des délais d'obtention de permis
	Réduction des frais de permis de 50%
	Éliminer les frais de permis de construction

aux personnes qui obtiennent une certification reconnaissant la valeur écologique de leur maison, comme LEED par exemple.

## Suggestions d'incitatifs possibles

Le tableau ci-dessus suggère trois exemples d'incitatifs possibles pour encourager la construction durable sur le territoire municipal. De plus, les incitatifs accordés pourront être ventilés selon le niveau de certification LEED atteint par le projet. Ce procédé permet d'avantager des projets qui atteignent les niveaux Argent, Or ou Platine de la certification LEED pour les habitations puisqu'ils ont des performances environnementales et des impacts économiques plus élevés que des projets qui satisfont aux strictes exigences du programme.

Par exemple, On pourra accorder des subventions différentes selon le niveau de certification LEED atteint :

- 500\$ pour une simple certification
- 1000\$ pour une certification Argent
- 1500\$ pour une certification Or
- 2000\$ pour une certification Platine

De même les congés ou crédits de taxes accordés pourront varier selon le niveau de certification LEED atteint:

- 25% de réduction sur les impôts fonciers pendant 3 ans pour une simple certification
- 50% de réduction sur les impôts fonciers pendant 3 ans pour une certification Argent
- 75% de réduction sur les impôts fonciers pendant 3 ans pour une certification Or
- Exemption d'impôts fonciers pendant 3 ans pour une certification Platine

Enfin, on pourra accorder des réductions des frais et des délais de permis selon le niveau de certification LEED atteint :

- Traitement du dossier en 1 mois pour une simple certification
- Traitement du dossier en 1 mois et réduction des frais de permis de 25% pour une certification Argent
- Traitement du dossier en 1 mois et réduction des frais de permis de 50% pour une certification Or
- Traitement du dossier en 1 mois et réduction des frais de permis de 75% pour une certification Platine



## UTILISATION DU SYSTÈME LEED® CANADA POUR LES HABITATIONS

Le programme LEED® Canada pour les habitations : un outil pour identifier les projets de construction durable.

Un des obstacles à surmonter pour mettre en place des incitatifs encourageant la construction durable est de trouver un outil pour évaluer la performance écologique des projets. Comment sans un tel outil parvenir à différencier un projet qui se dit vert d'un projet qui l'est vraiment? Sur quels critères se baser pour attribuer les incitatifs? Ce n'est pas une mince affaire pour une municipalité que d'élaborer un tel outil, c'est pourquoi elles ont avantage à s'appuyer sur des outils déjà existants, éprouvés et fiables.

La certification LEED Canada pour les habitations est un bon outil pour reconnaître des maisons bâties selon les principes du développement durable. Celle-ci est le produit de plusieurs années de développement par une centaine de professionnels nord américains reconnus pour leur expertise dans au moins une des huit catégories du système LEED :

- Innovation et processus de conception
- Emplacement et liaisons
- Aménagement écologique des sites
- Gestion efficace de l'eau
- Énergie et atmosphère
- Matériaux et ressources
- Qualité des environnements intérieurs
- Sensibilisation et formation

Le système LEED pour les habitations repose sur 136 crédits dont 19 sont obligatoires. Chaque crédit est vérifié par un tiers (un vérificateur professionnel formé) avant d'être accordé. Au final, le projet accumule un nombre de point qui lui permet de se certifier ou d'obtenir un niveau de récompense supplémentaire: Or, Argent ou Platine s'il satisfait à des exigences supérieures.

La certification LEED se prête particulièrement bien à la mise en place d'incitatifs car elle est reconnue à travers toute l'Amérique du Nord. C'est aussi un système évolutif: chaque critère est constamment débattu de manière à ce que le système dépasse toujours les normes en vigueur établies. Le but étant de récompenser les meilleures pratiques et de pousser l'industrie de la construction vers des technologies durables.

LEED Canada pour les habitations. Comment ça marche au Québec?

Canada (CBDCa) est l'obnl qui se charge d'attribuer la certification aux projets qui en font la demande. Comme la certification exige des inspections visuelles par des vérificateurs formés, il existe dans chaque province, des organismes appelés "fournisseurs de services" qui font le lien entre les porteurs de projets et le CBDCa. C'est à ces organismes que les porteurs de projet adressent leur demande en premier afin que ceux-ci les guident dans leur démarche et vérifient leur admissibilité. Par la suite, les fournisseurs de services effectuent toutes les évaluations du projet sur le terrain. Le fournisseur de services québécois pour la certification LEED Canada pour les habitations et Écohabitation.

Le processus de certification se déroule en trois étapes principales :

- une rencontre préliminaire avec les porteurs de projets pour en connaître plus sur le projet et déterminer quels crédits il pourrait obtenir.
- Une vérification sur le terrain avant la pose du gypse pour contrôler notamment tous les crédits relatifs à l'étanchéité de la maison.
- Une vérification finale une fois que le projet est totalement terminé.

Une fois que le projet est finalisé, le fournisseur de service défend le projet devant le CBDCa. Suite à cette défense, si le projet se qualifie, il obtient un certificat attestant qu'il a bien complété le processus et obtenu la certification LEED Canada pour les habitations. Le niveau de certification obtenu est aussi indiqué sur le certificat.

Les municipalités québécoises voulant vérifier qu'un projet a bien obtenu la certification pourront s'adresser à Ecohabitation. Le site de Ecohabitation comporte aussi une liste des projets en cours de certification et de ceux ayant obtenu la certification.

Pour en savoir plus :  
[www.ecohabitation.com/leed](http://www.ecohabitation.com/leed)  
[leed@ecohabitation.com](mailto:leed@ecohabitation.com)



## CADRE JURIDIQUE APPLICABLE À LA MISE EN PLACE D'INCITATIFS MUNICIPAUX POUR LA CONSTRUCTION DURABLE

Avant de mettre en place des incitatifs à la construction durable, la municipalité doit prendre connaissance de ses pouvoirs en la matière auprès de son département juridique.

Le cadre juridique applicable pour la mise en place d'incitatifs est le suivant :

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme:  
dans le cadre d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU), une municipalité peut prévoir d'imposer une certification LEED à toute construction ou rénovation de bâtiments dans le secteur visé. Elle peut aussi encourager financièrement les propriétaires privés à adopter des pratiques LEED dans le cadre d'un programme de revitalisation à la construction, à la rénovation ou à la transformation des bâtiments et à l'aménagement des terrains dans un milieu bâti détérioré.

Loi sur les compétences municipales :  
les articles 90, 92 et 4 de cette loi permettent de mettre en place un programme d'aide au bâtiment durable. Ces aides peuvent prendre plusieurs formes : montant équivalent au coût du permis, montant fixe ou crédit de taxe.

Le Ministère des affaires municipales, Régions et Occupation du territoire (MAMROT) précise la portée de ces pouvoirs dans son Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable:

“Une municipalité peut, dans l'exercice d'un pouvoir d'aide visé par la Loi sur les compétences municipales (LCM, art. 90 et 92) et en vertu de ses compétences en environnement (art. 4), établir un programme d'aide au bâtiment durable prenant la forme d'un montant équivalent au coût du permis, d'un montant fixe ou d'un crédit de taxe. Le programme d'aide s'applique aux propriétaires d'une unité d'habitation de même qu'à ceux qui ne sont pas assujettis à la Loi sur l'interdiction de subvention municipale, selon l'article 90 de la LCM (4e alinéa). La municipalité déterminera le montant de l'aide de manière à respecter sa capacité financière.

Il est également possible de soutenir financièrement le bâtiment durable à l'intérieur d'un programme de revitalisation prévu au PPU : par exemple, une municipalité qui bonifierait les montants attribués en prévoyant des conditions relatives à la performance écologique du bâtiment.

Pour consulter le Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable (Bâtiment durable) :  
[www.mamrot.gouv.qc.ca](http://www.mamrot.gouv.qc.ca)

### POUR EN SAVOIR PLUS

Pour plus d'informations sur le programme LEED Canada pour les habitations

[www.ecohabitation.com/leed](http://www.ecohabitation.com/leed)

[leed@ecohabitation.com](mailto:leed@ecohabitation.com)

[www.cagbc.org](http://www.cagbc.org)

[www.greenhomeguide.org](http://www.greenhomeguide.org)

Pour plus d'informations sur les bonnes pratiques municipales pour encourager la construction durable:

Document conçu par Ecohabitation  
Ecohabitation, 5555, de Gaspé,  
Montréal (Qc), H2T 2A3  
(514) 985 0004, poste 602  
Pour toute question :  
[jfmethe@ecohabitation.com](mailto:jfmethe@ecohabitation.com)



ÉVALUATIONS  
**écohabitation**



**LEED CANADA**  
POUR LES HABITATIONS

### Planification du territoire

Les municipalités ont plusieurs outils à leur disposition afin d'assurer la planification et la gestion du territoire. Le plan d'urbanisme, le programme particulier d'urbanisme et les politiques municipales sont autant d'outils qui permettent aux municipalités d'être proactives en matière de construction durable.

#### Exemples :

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu s'est doté d'une politique environnementale en 2008 dont l'objectif de mise en valeur et de protection de l'environnement inclut certains principes concernant la construction de bâtiments certifiés LEED.

À l'automne 2009, la Ville de Gatineau a adopté un programme particulier d'urbanisme pour revitaliser son centre-ville. Celui-ci impose des hauteurs maximales pour les immeubles (densité augmentée). Il réserve aussi les rez-de-chaussée du secteur pour des usages commerciaux pour favoriser la mixité du secteur.

Règlementation et outils d'urbanisme  
Afin de mettre en œuvre la planification du territoire, les municipalités québécoises disposent de plusieurs d'outils d'urbanisme qui la complètent et l'encadrent. On retrouve parmi les plus connus:

Règlement sur les Plans

d'aménagement d'ensemble (PAE)

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Le règlement de zonage et le règlement de lotissement

- Le règlement de construction

#### Exemple:

La Ville de Québec a adopté après consultation publique un règlement concernant le plan d'aménagement d'ensemble pour le site anciennement occupé par les Sœurs du Bon-Pasteur, afin de créer une cité verte comprenant 783 logements. Plusieurs des critères visés par le règlement favoriseront de bonnes pratiques environnementales

pour l'aménagement de ce quartier : protection des milieux perméables, préservation du couvert boisé et de la falaise, création de nouveaux espaces publics verts, densification, mixité d'usages, préservation du patrimoine existant, amélioration du réseau cyclable et piéton, mise en place de technologies vertes.

Ces pouvoirs réglementaires peuvent ainsi servir d'appui pour les pratiques de constructions durables, notamment en obligeant les projets de rénovation ou de construction à respecter certains principes écologiques et énergétiques. Ils peuvent également atténuer les barrières aux projets durables en introduisant certaines dérogations spécifiques permettant d'atteindre des objectifs comme ceux poursuivis par LEED. Plusieurs crédits LEED peuvent ainsi être obtenus facilement par les porteurs de projets avec la mise en place de règlements adéquats. Les catégories suivantes, qui offrent un total de 63 maximum, sont particulièrement visées :

Emplacements et liaisons (EL),

Gestion Efficace de l'Eau (GEE)

Aménagement Écologique des Sites (AÉS)

Matériaux et ressources (MR)

Enfin, les outils de réglementation demeurent encore sous-utilisés en matière de construction durable. ÉCOhabitation a rédigé un document à l'intention des municipalités pour les aider à mettre à profit ces outils pour le verdissement de nos villes.

### Bâtiments municipaux

Les municipalités peuvent intervenir directement ou indirectement afin de promouvoir la construction durable sur le territoire. Les interventions directes incluent la mise à niveau ou la construction LEED des bâtiments privés appartenant à la Ville. Les interventions indirectes se divisent d'une part en incitatifs fiscaux et administratifs (congé de taxe, subvention, aide au permis de construction) et d'autre part, en intégrant les principes LEED à planification du territoire ou par la réglementation.

#### Interventions directes

Les interventions directes sont des actions de verdissement qui portent sur les bâtiments municipaux existants ou futurs.

#### Verdir le parc immobilier municipal

Les municipalités ont de nombreux édifices souvent très énergivores qui bénéficieraient d'être rénovés selon des principes de durabilité. Rendre obligatoire la certification de bâtiments municipaux est une des avenues privilégiées par de nombreuses municipalités au Québec afin d'améliorer leur bilan environnemental:

- La Ville de Montréal s'est engagée à faire certifier LEED or ses nouveaux bâtiments de plus de 500 m<sup>2</sup>, alors que les projets de rénovation d'importance doivent atteindre un niveau minimal de LEED argent.
- La Ville de Gatineau a adopté le plan d'action pour sa politique environnementale 2009 où elle souligne que pour atteindre l'objectif de « construire et rénover les bâtiments municipaux selon des pratiques écologiques » elle entend « évaluer, pour les nouveaux bâtiments municipaux et les projets de réfection majeure, la faisabilité de prévoir des mesures de construction certifiables selon les critères de type LEED. »

Il faut souligner que ces mesures s'appliquent à des édifices institutionnels ou semi-commerciaux et se réfèrent donc aux versions de LEED qui y sont associées : LEED NC (nouvelle construction), LEED EB (Existing Building), etc. (Pour en savoir plus sur ces versions de la certification LEED : voir le site du Conseil du Bâtiment Durable du Canada.) Cependant, les municipalités s'investissent de plus en plus dans la construction de logement abordable et y incluent souvent des principes de construction durable.

Exemple: