

**AVIS SUR LE PROJET DE LOI 41, LOI  
ÉDICTANT LA LOI SUR LA  
PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE  
DES BÂTIMENTS ET MODIFIANT  
DIVERSES DISPOSITIONS EN MATIÈRE  
DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**

FÉVRIER 2024

## TABLE DES MATIÈRES

INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN .....	3
INTRODUCTION.....	4
ARRIMER LES EXIGENCES AVEC LES INITIATIVES ÉTATS-UNIENNES, CANADIENNES ET MUNICIPALES .....	2
ÉTABLIR UNE FEUILLE DE ROUTE PRENANT EN COMPTE LES PARTICULARITÉS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL.....	4
CRÉER UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE AUX INVESTISSEMENTS POUR L'ATTEINTE DES OBJECTIFS .....	6

## INSTITUT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Organisme indépendant et à but non lucratif, l'Institut de développement urbain du Québec (IDU) est le porte-parole de l'industrie de l'immobilier commercial du Québec. Il se consacre au progrès de l'industrie et au développement urbain responsable au Québec. Ses membres sont des propriétaires, des investisseurs et des prêteurs, ainsi que des professionnels et des fournisseurs de services de l'industrie.

L'industrie de l'immobilier commercial ajoute annuellement 15,1 milliards de dollars au PIB du Québec. Elle génère plus de 12 milliards de dollars en retombées économiques et plus d'une centaine de milliers de personnes travaillent dans ce secteur. L'industrie verse 6,7 milliards de dollars en revenus fiscaux aux différents gouvernements.

Dans la région métropolitaine de Montréal, l'industrie a généré une valeur ajoutée de 9,8 milliards de dollars et contribué à soutenir près de 93 000 emplois. Elle a permis de récolter 2,3 milliards de dollars en impôts fonciers, soit 56 % des revenus fonciers dans le secteur non résidentiel et dans celui des immeubles de six logements et plus du Grand Montréal.

## INTRODUCTION

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

L'Institut de développement urbain (IDU) a entrepris une réflexion sur la décarbonation du parc immobilier en créant un comité sur les immeubles verts et engagés. Dans son rapport<sup>1</sup>, le comité établissait clairement la volonté de l'industrie de faire sa part pour lutter contre les effets de la crise climatique. Le rapport concluait à l'importance d'agir en partenariat avec les autorités publiques.

Quelques semaines plus tard, l'IDU suggérait une feuille de route<sup>2</sup> pour des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040 dans le cadre de la consultation de la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs de la Ville de Montréal.

### Le projet de Loi 41

Le 22 novembre 2023, le ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs présentait le projet de loi 41<sup>3</sup>, *Loi édictant la Loi sur la performance environnementale des bâtiments et modifiant diverses dispositions en matière de transition énergétique*.

Dans le communiqué de presse accompagnant le dépôt du projet de Loi 41, on peut lire qu'il « *permettra la mise en place de nouveaux standards de déclaration et de performance environnementale dans les bâtiments afin de réaliser d'importantes économies d'énergie qui vont ultimement contribuer à décarboner le Québec. L'objectif est de mesurer leur performance environnementale, avec un renforcement progressif des normes minimales de performance au fil des années*<sup>4</sup> ».

En l'occurrence, le PL 41 octroie au ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs des pouvoirs très importants, dont :

- de déterminer les renseignements relatifs à la performance environnementale des bâtiments qui doivent lui être déclarés ;
- de déterminer les distributeurs d'énergie qui doivent élaborer et administrer une plateforme numérique permettant de transférer au propriétaire d'un bâtiment des renseignements relatifs à la consommation énergétique de ce bâtiment ;

---

<sup>1</sup> Institut de développement urbain du Québec, *Rapport du comité immeubles verts et engagés*, novembre 2022. [https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMA1BQmWqtEySkclKp/asset/files/Rapport%20IDU\\_immeubles%20engag%C3%A9s\\_Comit%C3%A9s\\_Novembre%202022\\_\(1\).pdf](https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMA1BQmWqtEySkclKp/asset/files/Rapport%20IDU_immeubles%20engag%C3%A9s_Comit%C3%A9s_Novembre%202022_(1).pdf)

<sup>2</sup> Institut de développement urbain du Québec, *Feuille de route vers des bâtiments montréalais zéro émission dès 2040 de la Ville de Montréal*, décembre 2022. [https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMA1BQmWqtEySkclKp/asset/files/IDU\\_Note\\_Commission\\_Z%C3%A9ro%20carbone\\_Ville%20de%20MTL\\_8%20d%C3%A9cembre%202022\\_\(1\).pdf](https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMA1BQmWqtEySkclKp/asset/files/IDU_Note_Commission_Z%C3%A9ro%20carbone_Ville%20de%20MTL_8%20d%C3%A9cembre%202022_(1).pdf)

<sup>3</sup> <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/assemblee-nationale/43-1/journal-debats/20231122so/projet-loi-presentes.html>

<sup>4</sup> <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/projet-de-loi-sur-la-performance-environnementale-des-batiments-une-ambitieuse-reforme-pour-accelerer-la-decarbonation-du-quebec-806325110.html>

- de déterminer, par règlement, les bâtiments auxquels doivent être attribuées une cote de performance environnementale ainsi que les méthodes de calcul applicables à l'attribution de cette cote ;
- d'établir des normes en matière de performance environnementale des bâtiments, par exemple des normes à respecter lors de la réalisation de travaux de construction, de rénovation ou de démolition d'un bâtiment, ou des cotes de performance environnementale devant être atteintes par les bâtiments ;
- de tenir et de rendre public un registre de la performance environnementale des bâtiments ainsi que d'obliger l'affichage et la divulgation de la cote obtenue par un bâtiment dans certaines circonstances ;
- d'établir des sanctions administratives pécuniaires et des sanctions pénales en cas de manquement aux différentes obligations ;
- de fusionner le Fonds de transition, d'innovation et d'efficacité énergétique avec le Fonds d'électrification et de changements.

Voici les cibles que le ministre souhaite atteindre dans le secteur des bâtiments avec le PL 41<sup>5</sup> :

- Réduction de 50 % des émissions de GES liées au chauffage des bâtiments en 2030 par rapport à 1990 ;
- Réduction de 60 % des émissions de GES dans le parc immobilier gouvernemental en 2030 par rapport à 1990 ;
- Zéro émission de GES dans le parc immobilier institutionnel en 2040 ;
- Réduction de 15 % de la consommation unitaire d'énergie du parc immobilier institutionnel d'ici 2030 par rapport à 2012-2013.

## COMMENTAIRES

L'industrie immobilière, à l'instar de la haute finance internationale, reconnaît pleinement que des actions multiples et complémentaires doivent être entreprises pour diminuer de manière significative les émissions de GES qui emplissent l'atmosphère.

Essentiellement, l'IDU est d'accord avec les principes sur lesquels s'appuie le PL 41 et souhaite collaborer à l'atteinte de ces objectifs. Nous sommes d'avis que la mise en œuvre de cette importante législation et l'élaboration des règlements qui viendront en baliser ses applications ne devront pas se faire dans la précipitation. Impliquer rapidement dans la démarche les acteurs qui devront composer avec les nouvelles exigences sera assurément un atout considérable.

Souhaitant favoriser l'atteinte de ces objectifs, l'IDU tient à faire part de quelques enjeux qu'il convient de prendre en compte dans l'élaboration du projet de loi. Ainsi, pour faciliter la compréhension et l'adhésion de l'industrie, il est recommandé :

- 1- d'arrimer les exigences avec les initiatives états-uniennes, canadiennes et municipales ;
- 2- d'établir une feuille de route prenant en compte les particularités de l'immobilier commercial ;
- 3- de créer un environnement favorable aux investissements pour l'atteinte des objectifs.

---

<sup>5</sup> <https://www.newswire.ca/fr/news-releases/projet-de-loi-sur-la-performance-environnementale-des-batiments-une-ambitieuse-reforme-pour-accelerer-la-decarbonation-du-quebec-806325110.html>

## ARRIMER LES EXIGENCES AVEC LES INITIATIVES ÉTATS-UNIENNES, CANADIENNES ET MUNICIPALES

### **Le bâtiment : quatrième secteur le plus émetteur de GES au Québec**

Selon l'inventaire québécois des émissions de GES de 2020<sup>6</sup>, les émissions de GES liées à l'ensemble de ce secteur se chiffraient à 7,1 Mt éq. CO<sub>2</sub> en 2020, ce qui représentait 9,6 % des émissions québécoises. Elles ont diminué de 36,7 % par rapport à 1990. L'électrification des systèmes de chauffage a contribué à cette diminution et positionne le Québec avantageusement en comparaison avec les autres juridictions sur le continent. Il faudra en tenir compte au moment d'établir les normes minimales de performance.

Dans un document publié en novembre 2023, le Groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal, initiative à laquelle ont collaboré de grands acteurs de l'immobilier, on explique que :

*[]es émissions de GES des bâtiments sont principalement attribuables aux besoins en chauffage (61 % pour les logements et 43 % pour le commercial et l'institutionnel) et représentent 35 % de la consommation totale d'énergie au Québec (Chaire de gestion du secteur de l'énergie, 2023). L'électricité est la principale source d'énergie consommée au Québec, en 2020, pour chauffer le résidentiel (77 %) et le commercial et l'institutionnel (64 %) (Ressources naturelles Canada, s. d.)<sup>7</sup>.*

En matière de décarbonation, il existe actuellement plusieurs initiatives en Europe et sur le continent américain. Certaines sont développées par des pays, des États et/ou provinces, d'autres par des municipalités. Toutes ont le même objectif : un avenir meilleur. Mais pour y arriver, elles n'empruntent pas le même chemin ni la même vitesse.

### **Multiplication des exigences**

Le Code de construction québécois<sup>8</sup> comprend un chapitre sur l'efficacité énergétique, lequel incorpore le Code national de l'énergie pour les bâtiments - Canada 2015<sup>9</sup>, avec modifications en 2020<sup>10</sup>. Dans le but de s'harmoniser avec ces récentes exigences, le Québec a entrepris une mise à jour, mais celle-ci ne traite pas, par exemple, des exigences d'isolation thermique.

Cette confusion des écarts d'exigences normatives s'accroît avec l'addition d'exigences particulières dans des règlements municipaux, tels que le Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de GES des grands bâtiments<sup>11</sup> et le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments<sup>12</sup> à la Ville de Montréal.

---

<sup>6</sup> <https://www.environnement.gouv.qc.ca/changements/ges/2020/inventaire-ges-1990-2020.pdf>

<sup>7</sup> [https://climatmontreal.com/wp-content/uploads/2023/12/Rapport\\_RenoverEtBatirMieux\\_nov2023.pdf](https://climatmontreal.com/wp-content/uploads/2023/12/Rapport_RenoverEtBatirMieux_nov2023.pdf)

<sup>8</sup> [https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%20?langCont=fr#ga:l\\_i\\_1-h1](https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/rc/B-1.1,%20r.%20?langCont=fr#ga:l_i_1-h1)

<sup>9</sup> <https://nrc.canada.ca/index.php/fr/certifications-evaluations-normes/codes-canada/publications-codes-canada/code-national-lenergie-batiments-canada-2015>

<sup>10</sup> <https://nrc-publications.canada.ca/fra/voir/objet/?id=e6cfe277-1e42-448b-a2ba-ceedb618ea8e>

<sup>11</sup> [file:///C:/Users/odulude/Downloads/21-042.pdf%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/odulude/Downloads/21-042.pdf%20(1).pdf)

<sup>12</sup> [https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond\\_anj\\_fr/media/documents/11\\_018.pdf](https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arrond_anj_fr/media/documents/11_018.pdf)

Afin de favoriser une amélioration rapide de l'efficacité énergétique des bâtiments au Québec, l'IDU partage l'avis du Conseil Patronal de l'Environnement du Québec (CPEQ) et l'APCHQ sur le PL 41 selon lequel il faudrait réduire les écarts normatifs entre le Québec, le Canada et les municipalités.

Si l'on veut bien faire les choses, il sera évidemment important de s'inspirer de ce qui se fait de mieux ailleurs et d'ajuster les exigences afin d'avoir un tronc commun fédéral-provincial et municipal. Mais pour faciliter la compréhension et l'adhésion de l'industrie, il sera tout aussi important d'arrimer les exigences avec les initiatives états-uniennes et canadiennes en utilisant des indicateurs communs ou comparables.

## ÉTABLIR UNE FEUILLE DE ROUTE PRENANT EN COMPTE LES PARTICULARITÉS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL

### L'importance de retenir une feuille de route réaliste

Pour que la compréhension et l'adhésion des propriétaires et gestionnaires d'immeuble soient facilitées, nous recommandons également d'établir une feuille de route réaliste qui va permettre d'atteindre, progressivement, les cibles fixées. Pour que son efficacité soit optimisée, elle devra, au moment de son élaboration, prendre en compte certaines particularités de l'industrie ainsi que les impacts financiers et administratifs de l'addition de nouvelles exigences.

Dans une étude<sup>13</sup> réalisée par le groupe Econoler, qui est notamment co-instiguée par le Défi énergie en immobilier de BOMA Québec, des obstacles dans l'accélération du virage vert nécessaire du parc immobilier d'affaires du Québec étaient identifiés :

- La méconnaissance des opportunités des solutions financières disponibles ;
- Le fait que les projets de réduction de la consommation énergétique ne soient pas une priorité ;
- Les coûts des études préparatoires et l'absence de gains immédiats qui y sont reliés ;
- Le manque de ressources dans les entreprises pour réaliser une demande de financement « bancable » ;
- Des périodes de récupération sur investissement très courtes souhaitées par les entreprises ;
- Le fait que des projets d'efficacité énergétique ne génèrent pas d'actif et la difficulté de mettre d'autres actifs corporatifs en garantie.

Dans un mémoire<sup>14</sup> de BOMA Québec, présenté à la Ville de Montréal en décembre 2022, on explique que pour établir des étalons de mesure et de comparaison afin d'assurer l'équité d'une cotation, il est nécessaire de prendre en compte les particularités de chacun des immeubles tels :

- les profils de consommation et les conditions météorologiques ;
- les caractéristiques d'occupation ;
- l'usage de l'ensemble ou d'une partie des lieux ;
- les particularités des installations techniques ;
- les sources d'énergie en présence ;
- les caractéristiques du type d'activité et de vocation de l'immeuble ;
- l'arrimage avec les données fournies pour la taxation ;
- la capacité de contrôle sur la planification de décarbonation des bâtiments chauffés par un système de chaleur et de climatisation urbain (Énergir CCU) ;
- la disponibilité d'électricité d'Hydro-Québec pour remplacer les sources d'énergie fossiles.

Dans son avis<sup>15</sup> à la Ville de Montréal, l'IDU faisait également ressortir d'autres enjeux comme :

---

<sup>13</sup> Econoler, *Étude d'opportunité sur les mécanismes de financement adaptés aux projets d'efficacité et de substitution énergétiques des entreprises*, pour le compte du Bureau de l'efficacité et de l'innovation énergétiques du Québec, 2017.

<sup>14</sup> *Mémoire de Boma Québec dans le cadre de la consultation publique de la Commission sur l'eau, l'environnement, le développement durable et les grands parcs de la Ville de Montréal*, décembre 2022.

<sup>15</sup> [https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkclKp/asset/files/IDU\\_Note\\_Commission\\_Z%C3%A9ro%20carbone\\_Ville%20de%20MTL\\_8%20d%C3%A9cembre%202022\\_\(1\).pdf](https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkclKp/asset/files/IDU_Note_Commission_Z%C3%A9ro%20carbone_Ville%20de%20MTL_8%20d%C3%A9cembre%202022_(1).pdf)

### **Les disponibilités en énergie verte en période de pointe**

Dans la mesure où l'on doit concentrer la réduction des besoins énergétiques en période de pointe, il est important d'arrimer les cibles de décarbonation avec la disponibilité en énergie électrique pour s'affranchir totalement des énergies fossiles. Ce raisonnement devrait s'appliquer pour le parc existant, mais aussi pour les capacités de connexion pour les nouvelles constructions avec des bornes de recharge.

### **Le type de baux de l'industrie**

Pour la vaste majorité des immeubles existants s'ajoute un obstacle systémique de taille. L'investissement dans l'efficacité énergétique est freiné par le type de baux que l'on retrouve dans l'industrie, qui sont généralement des baux « triple net ». Ceux-ci prévoient habituellement que les coûts d'exploitation sont assumés par le locataire. Or il revient au propriétaire d'investir pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment, mais celui-ci n'aura pas accès, en cours de bail, aux économies d'énergies générées, celles-ci allant aux locataires. Bien que, lors du renouvellement d'un bail, il serait possible théoriquement que le locateur revoie à la hausse le bail net pour compenser ses investissements, sans que le coût total n'augmente pour le locataire, le contexte actuel ne favorise pas le locateur.

### **Orientations urbanistiques**

La volonté de décarboner nos immeubles doit s'inscrire dans une transformation urbaine. L'implantation de quartiers de proximité réduisant nos besoins en déplacements est tout aussi essentielle. L'IDU a procédé avec Local Logic à l'identification des quartiers au Canada qui utilisent moins l'automobile<sup>16</sup>. Il ressort de cette étude l'importance d'avoir un niveau de densité de près de 10 000 résidents au kilomètre carré, cela justifiant une offre élevée de services publics et privés, ainsi qu'un accès à des emplois en nombre suffisant. La mixité fonctionnelle doit remplacer le zonage exclusif. À cet effet, il y aurait lieu d'intégrer aux réflexions sur la décarbonation la question de l'aménagement urbain : densité, occupation au sol, espaces verts, hauteur, superficie de plancher, mixité au sein de l'immeuble lui-même, proximité d'une station d'un réseau structurant et de services favorisant la mobilité active-avec faible émission de carbone comparativement à la voiture).

Qui plus est, le Groupe de travail Bâtiment du Partenariat Climat Montréal<sup>17</sup> propose un certain nombre de recommandations qui méritent, selon nous, d'être explorées :

- Clarifier dès maintenant la position du Québec concernant les équipements au gaz naturel fossile ;
- Optimiser l'offre de programmes publics pour accompagner durablement un plus large éventail de projets et de publics ;
- Simplifier les démarches administratives (cf. Chantier 4) et réduire les délais de traitement et de versement des aides publiques tout en sécurisant durablement l'abordabilité de bâtiments durables et résilients ;
- Permettre le cumul et la bonification des aides selon le dépassement des objectifs (p. ex. niveau de réduction des émissions de GES), le devancement des échéances ou l'intégration de plusieurs mesures d'amélioration du cadre bâti.

<sup>16</sup>[https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMA1BQmWqtEySkclKp/asset/files/La%20r%C3%A9duction%20des%20t%20de%20navette%20en%20voiture%20-%20Local%20Logic\\_2022-11-25.pdf](https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMA1BQmWqtEySkclKp/asset/files/La%20r%C3%A9duction%20des%20t%20de%20navette%20en%20voiture%20-%20Local%20Logic_2022-11-25.pdf)

<sup>17</sup> [https://climatmontreal.com/wp-content/uploads/2023/12/Rapport\\_RenoverEtBatirMieux\\_nov2023.pdf](https://climatmontreal.com/wp-content/uploads/2023/12/Rapport_RenoverEtBatirMieux_nov2023.pdf)

## CRÉER UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE AUX INVESTISSEMENTS POUR L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Dans son rapport<sup>18</sup> pour maximiser la contribution de l'industrie immobilière à la lutte contre les changements climatiques, le comité immeubles verts et engagés de l'IDU militait pour la création d'un environnement favorable aux investissements. Le comité suggérait un certain nombre de chantiers, dont un fiscal et financier.

Le gouvernement du Québec doit travailler conjointement avec les villes du Québec afin de les sortir de leur carcan fiscal actuel, qui empêche, tout compte fait, la mise en place d'une écofiscalité immobilière et urbaine. Les villes souhaitent soutenir davantage l'essor du bâtiment vert sur leur territoire, mais le fait est qu'elles n'en ont pas les moyens. Le gouvernement du Québec doit mieux les financer pour qu'elles se libèrent de la trop grande importance de la fiscalité foncière qui constitue en somme leur unique source de revenus fiable.

À terme, les villes doivent implanter des incitatifs financiers et fiscaux visant la construction et la rénovation d'immeubles sur la base des économies d'opération sur leurs infrastructures et d'augmentation de leurs revenus fonciers générés par les bâtiments engagés, en évaluant notamment la faisabilité des éléments suivants :

- Instauration de taux de taxation différents pour les immeubles certifiés les plus performants au chapitre de la gestion de l'eau ;
- Instauration d'un traitement différent de l'évaluation foncière d'un bâtiment engagé, par exemple en excluant du calcul les équipements et instruments liés à la performance écologique du bâtiment ;
- Exclusion du rôle d'évaluation pour une période de 15 ans de la valeur des investissements consacrés à la transformation climatique ainsi que de la plus-value entraînée par ces investissements ;
- Réduction et exonération de certains frais liés, par exemple, à l'examen de permis et traitement accéléré des demandes lorsque le bâtiment vise une certification environnementale reconnue ;
- Soutien à la mise en marché des produits immobiliers engagés, par exemple en installant à leurs abords une signalisation municipale, en offrant des récompenses ou de la visibilité sur le site Internet municipal, ou en favorisant des relations publiques.

Les deux ordres de gouvernement doivent également implanter des mesures fiscales visant à encourager les investissements dans les immeubles qui ont une incidence directe ou indirecte (immeuble lui-même et/ou ses utilisateurs) sur les émissions de GES. Ces mesures, prenant par exemple la forme d'un crédit d'impôt, pourraient compenser l'incapacité pour les propriétaires de capter les économies d'énergie réalisées par le fait de leur investissement vert, dans le cas où ils ont des baux triple net avec leurs locataires.

Les gouvernements du Québec et du Canada doivent soutenir davantage et multiplier les initiatives financières comme celle de la SOFIAC. La Caisse de dépôt et placement du Québec devrait investir dans ces nouveaux outils de financement, qui auront des effets multiplicateurs sur l'accélération du virage vert de l'immobilier au Québec.

---

<sup>18</sup>[https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkcIKp/asset/files/Rapport%20IDU\\_immeubles%20eng\\_ag%C3%A9s\\_Comit%C3%A9s\\_Novembre%202022%20\(1\).pdf](https://cdn.ca.yapla.com/company/CPY33CMa1BQmWqtEySkcIKp/asset/files/Rapport%20IDU_immeubles%20eng_ag%C3%A9s_Comit%C3%A9s_Novembre%202022%20(1).pdf)