

Immobilier commercial: Le bâtiment vert

L'immobilier vit sa révolution verte

André Dubuc

Les programmes de certification écologique comme Visez vert et LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) provoquent de profonds bouleversements en immobilier. De nouveaux réflexes apparaissent dans les domaines comme la construction, les produits d'hygiène ou de la récupération des matières. Ce n'est qu'un début, puisque l'association de gestionnaires immobiliers BOMA Québec, à qui l'on doit Visez vert, vient de lancer une nouvelle certification plus exigeante encore : Visez vert Plus.

"Avec Visez vert, on a visé dans le mille", dit Jocelyne Chevrier, présidente du comité Environnement de BOMA Québec. Après 18 mois d'implantation, 50 immeubles de bureaux ont obtenu leur accréditation Visez vert, le tiers de tous les immeubles certifiés Go Green/Visez vert au Canada.

Le programme récompense les immeubles pour lesquels les gestionnaires se sont engagés dans une démarche de gestion environnementale. Visez vert s'intéresse à la consommation d'énergie et de l'eau, au traitement des déchets, au choix des matériaux, à la qualité de l'air intérieur et à la sensibilisation des occupants.

L'industrie immobilière est un gros pollueur. Secteurs résidentiel et

commercial confondus consomment chaque année trois milliards de tonnes de matières premières, soit 40 % de la consommation totale du pays, selon des chiffres du **Conseil du bâtiment durable du Canada**. L'industrie est aussi responsable de 30 % des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Tous les grands noms de l'industrie se sont pris en main et ont adhéré à l'initiative de BOMA : les **SITQ, Société immobilière du Québec, Oxford et Bentall** de ce monde. Avec une telle masse critique, les fournisseurs s'adaptent.

Rentabilité de la récupération

Dans la construction, par exemple, la démolition, autrefois généralisée, est en voie de se faire détronner par la déconstruction, laquelle favorise le recyclage des matériaux et des déchets.

"Vous mettez trois bennes l'une à côté de l'autre, et vous déversez le métal dans l'une, le gypse dans l'autre, et les *cochonneries* dans la troisième. Il y a quelques années, les entrepreneurs disaient que ça n'avait pas de bon sens. Aujourd'hui, ils réussissent à vendre deux fois plus cher le conteneur de métaux parce qu'il est déjà trié. La démolition sélective n'est plus considérée comme un coût", soutient l'architecte **Olivier Legault**,

qui travaille à l'aménagement des nouveaux bureaux de **Valeurs mobilières Desjardins** au centre-ville de Montréal (voir le texte en page 50), qui seront certifiés LEED CI, pour Commercial Interior.

L'entrepreneur général **Construction Albert Jean** a récemment aménagé les bureaux de **Gaz Métro**, un autre projet LEED CI. La déconstruction a engendré un surcoût équivalent à seulement 1 % du total du projet. Celui-ci était causé essentiellement par la récupération des tapis, précise **Pierre Albert Jean**, président et chef de l'exploitation.

Des détergents sans émanations toxiques

Autre secteur en pleine mutation : l'entretien ménager professionnel, alors que les détergents chimiques traditionnels se font damner le pion par les nettoyants écologiques. Visez vert exige en effet l'utilisation de produits à faible taux d'émission de composés organiques volatils (COV), une manne pour le fabricant québécois **Innu-Science** et ses produits sans COV, sans substances cancérigènes et entièrement biodégradables en moins de 14 jours.

"Visez vert, c'est tellement une belle opportunité, reconnaît **Daniel Couillard**, président d'**Innu-Science Canada**. Cette année, nous

connaissons une croissance de nos ventes d'environ 22 % au Québec. Nous sommes dans 16 cégeps sur 47. Nous sommes dans les universités. Nous sommes dans 500 écoles primaires et secondaires sur les 3 000 de la province. Dans le secteur des bureaux, les entreprises d'entretien **Empro, Allied et Services ménagers Roy** utilisent nos produits."

"Dans les appels d'offres, certains gestionnaires vont jusqu'à exiger des produits qui sont 100 % biodégradables en un nombre précis de jours", souligne **Gilles Lépine**, vice-président, Développement, des Services ménagers Roy.

Des logements moins énergivores

En fait, le réflexe vert gagne tous les secteurs de l'immobilier.

Par exemple, **Corporation Proment** tentera de décrocher la première certification LEED pour un complexe résidentiel au Québec, avec ses deux tours de condos *Le Vistal*, à l'Île-des-Soeurs.

"Notre objectif est de construire des édifices qui consommeront près de 35 % moins d'énergie comparativement à la norme du code modèle national de l'énergie pour les habitations du Canada", dit son vice-président **Louis-Joseph Papineau**.

Un pas de plus

De son côté, BOMA Québec n'entend pas s'asseoir sur ses lauriers. Le 28 septembre, elle lançait Visez vert Plus, un programme plus complet et plus exigeant.

"Avec Visez vert, le gestionnaire prenait un engagement. Avec Visez vert Plus, c'est véritablement un *audit* environnemental, une façon de comparer notre immeuble aux autres édifices en termes d'efficacité environnementale", explique **Andréea Rusu**, coordonnatrice à l'exploitation immobilière à la *Tour de la Banque Nationale*, au 600, De La Gauchetière, pour le compte de **LSR Immobilier**.

LSR Immobilier a décroché le premier certificat Visez vert au Québec avec la Tour de la Banque Nationale. Elle entend bien répéter pareil exploit avec Visez vert Plus.

BOMA Québec organise une journée d'information portant sur ses deux programmes le 18 octobre.

andre.dubuc@transcontinental.ca