



le programme **Visez vert**

La société se montre de plus en plus sensible aux questions environnementales et tout aspect écologique dans l'exploitation d'un immeuble devient important aux vues des occupants. Il est donc impérieux que l'industrie de l'immobilier commercial et institutionnel se dote de normes à la fois pertinentes et pratiques en matière de performance environnementale et parvienne à une utilisation plus efficace de nos ressources.

On observe plusieurs signes de la préoccupation environnementale dans le secteur immobilier :

- Des économies importantes de coûts sont réalisées grâce à une gestion efficace des ressources et à la réduction des déchets.
- Des objectifs écologiques sont intégrés dans la planification stratégique du secteur institutionnel.
- Des propriétaires et des promoteurs du secteur privé utilisent des initiatives écologiques à des fins de marketing auprès des locataires.
- Des professionnels font preuve d'une conscience écologique grandissante dans la conception et l'exploitation d'immeubles.
- Des sociétés de services publics et différents paliers de gouvernement peuvent offrir des incitatifs en matière de zonage, de dégrèvements fiscaux ou de financement pour encourager, par divers moyens, l'émergence de bâtiments écologiques.
- Il y a un mouvement grandissant en faveur de normes environnementales obligatoires pour le bâtiment.

Description sommaire du programme **Visez vert**

Le programme **Visez vert** conçu par BOMA est un programme autogéré et volontaire destiné à reconnaître les efforts des propriétaires et gestionnaires d'immeubles existants à protéger l'environnement. Initié en Colombie-Britannique, le programme relève désormais de BOMA Canada et est géré au Québec par BOMA Québec.

LE PROGRAMME **Visez vert**

Tous les propriétaires d'immeubles à vocation commerciale et institutionnelle du Québec peuvent y participer, qu'ils soient membres ou non de BOMA Québec.

L'objectif du programme n'est pas d'apprendre aux propriétaires à gérer leurs immeubles, mais plutôt de reconnaître ceux qui mettent en œuvre des pratiques d'excellence environnementale.

Visez vert comporte les éléments suivants :

- un guide du programme résumant les meilleures pratiques environnementales dans la gestion d'immeubles ;
- un certificat **Visez vert**, qui atteste que la performance environnementale d'un immeuble respecte ou dépasse les exigences de la certification ;
- des mesures d'aide pour les propriétaires dont les immeubles ne satisfont pas aux critères de la certification **Visez vert** ou pour ceux qui veulent être guidés dans le processus de certification ;

- des initiatives pour sensibiliser le secteur du bâtiment commercial et institutionnel à la question environnementale.

LES PRATIQUES D'EXCELLENCE

BOMA a établi les critères du programme **Visez vert** après un an de consultations intensives auprès de spécialistes de l'industrie. Ces critères ont pour prémisses que la plupart des immeubles sont gérés par des professionnels qui ont déjà intégré de bonnes pratiques environnementales dans leur exploitation courante ou qui prévoient le faire dans un proche avenir.

Les critères du programme **Visez vert** sont considérés comme des pratiques d'excellence environnementale pour l'immobilier commercial et institutionnel. Ils comportent dix critères de base regroupés en cinq familles appelées sections. D'autres critères ont été étudiés et pourraient s'ajouter au fur et à mesure de l'évolution du programme.

Un *Guide du programme* explique en détail chacun des critères, avec exemples à l'appui. Les demandeurs doivent satisfaire aux exigences minimales de chacun des critères pour avoir droit à la certification **Visez vert**. Le certificat de réussite **Visez vert** est émis par BOMA Québec au terme d'une évaluation de conformité réalisée par un évaluateur indépendant.

Le contenu du «**Guide des meilleures pratiques environnementales**» et les conditions minimales de la certification.

| | | |
|--|---|---|
| Section 1 Ressources | Section 2 Déchets de construction et recyclage | Section 3 Matériaux de construction |
| Critère 1 Réduction de la consommation d'énergie | Critère 3 Gestion des déchets de construction | Critère 5 Gestion des produits dangereux |
| La consommation d'énergie de l'immeuble doit avoir fait l'objet d'un audit au cours des trois ans qui ont précédé la demande. Des alternatives sont offertes pour les immeubles neufs. | Le gestionnaire de l'immeuble doit disposer d'une politique écrite et de pratiques confirmées ayant pour objectif de réduire la quantité de déchets de construction expédiés au dépotoir. | Le gestionnaire doit dresser et tenir à jour un inventaire des produits dangereux (produits contrôlés) présents dans le bâtiment et disposer d'un plan de gestion pour ces produits. |
| Le gestionnaire de l'immeuble doit avoir un plan écrit pour la mise en œuvre des recommandations contenues dans l'audit. | Critère 4 Recyclage | Critère 6 Utilisation de matériaux sains et recyclés |
| Critère 2 Réduction de la consommation d'eau potable | Le gestionnaire de l'immeuble doit avoir mis en place un programme de recyclage de tous les produits fibreux et autres produits consommables, comme le papier, les journaux, le carton, les emballages, les produits de verre, de métal et de plastique, de même que les contenants consignés-Québec. Ce programme doit s'appliquer aux locataires comme au personnel chargé de l'exploitation de l'immeuble. | Le gestionnaire de l'immeuble doit avoir une politique écrite visant la sélection de matériaux de construction le moins dommageables possible pour la santé des occupants et l'environnement intérieur. |
| La consommation d'eau de l'immeuble doit comporter une politique et un plan d'économie d'eau. | | Critère 7 Gestion des substances appauvrissant la couche d'ozone (SACO) |
| | | Le gestionnaire de l'immeuble doit avoir un plan écrit pour répertorier les substances menaçant l'ozone présentes dans le bâtiment et, à terme, mettre fin à l'utilisation ou au stockage de telles substances. |

Demande de certification et d'évaluation

Admissibilité

Visez vert est un programme volontaire créé par et pour le secteur de l'immobilier commercial et institutionnel et il est offert à tous les propriétaires d'immeubles du Québec. Cette certification s'applique à des immeubles individuels.

Les complexes immobiliers sont définis comme un groupe d'immeubles ayant une vocation homogène, construits à l'intérieur d'un même quadrilatère, appartenant au même propriétaire et gérés comme un tout. Lorsque ces complexes comportent des immeubles ou des parties d'immeubles à vocation différente de la vocation première (exemple un hôtel ou un mail commercial dans un complexe d'édifices à bureaux) ces parties d'immeubles sont considérés, aux fins de la certification, comme des immeubles distincts.

Les campus universitaires et les commissions scolaires peuvent obtenir une certification pour l'ensemble des immeubles si les conditions du programme sont appliquées dans tous les immeubles. Les frais d'inscription d'une telle demande feront l'objet d'une entente ad hoc avec BOMA Québec.

Demande

Pour obtenir la certification **Visez vert**, il faut soumettre le formulaire de demande et de déclaration de conformité. Le propriétaire de l'immeuble ou son représentant local de plus haut rang ainsi que le gestion-

naire de l'immeuble doivent signer une déclaration à l'effet que le bâtiment répond aux dix critères du programme **Visez vert**. Le formulaire doit être accompagné du règlement des frais d'inscription applicables.

Évaluation

Lorsqu'elle reçoit une demande dûment remplie, BOMA organise une visite des lieux pour évaluer les informations fournies par le demandeur et s'assurer qu'ils sont conformes aux critères du programme **Visez vert**. Concrètement, un évaluateur choisi par BOMA prend rendez-vous avec le demandeur, à un moment qui leur convient mutuellement. Après examen du rapport de l'évaluateur, le conseil d'administration de BOMA Québec décide d'accorder ou non, à sa discrétion, la certification **Visez vert**.

Validité

La certification **Visez vert** est valide pour une durée de trois ans suivant son attribution. À la fin de cette période, il faut soumettre une nouvelle demande et faire l'objet d'une nouvelle évaluation pour obtenir le renouvellement de la certification **Visez vert**, selon des conditions établies par BOMA Québec. BOMA se réserve le droit de révoquer en tout temps la certification **Visez vert** de tout immeuble, à sa discrétion.

Certification

Le certificat **Visez vert** demeure la propriété exclusive de BOMA Québec. On peut l'afficher dans un immeuble certifié et en faire la publicité selon les directives de BOMA Québec à cet égard.

Marche à suivre pour obtenir la certification Visez vert

- Se procurer le formulaire et le guide du programme **Visez vert** auprès de BOMA Québec.
- **Réunir les documents nécessaires** pour démontrer la conformité de l'immeuble aux dix critères **Visez vert**. Ces documents seront évalués sur les lieux visés par la certification.
- **Compléter le formulaire** (la déclaration doit être signée par le propriétaire ou son représentant et par le gestionnaire de l'immeuble) et le transmettre à BOMA Québec avec le règlement des frais applicables.
- **Prendre les arrangements nécessaires avec l'évaluateur** désigné par BOMA Québec pour la visite de l'immeuble et l'étude des documents pertinents.

Dès lors qu'un immeuble a obtenu sa certification **Visez vert**, le gestionnaire de l'immeuble peut l'utiliser comme outil de marketing dans ses relations avec les locataires.

Pour plus d'information...

BOMA Québec

500, rue Sherbrooke Ouest,
bureau 900
Montréal, Québec
H3A 3C6
Téléphone : (514) 282-3826
Télécopieur : (514) 844-7556
www.boma-quebec.ca



Section 4 Environnement intérieur

Critère 8 Qualité de l'air intérieur

Le gestionnaire de l'immeuble doit avoir une procédure écrite pour assurer une bonne qualité d'air intérieure aux locataires et des occupants.

Critère 9 Maintenance des systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC)

Le gestionnaire de l'immeuble doit avoir mis en œuvre un programme de maintenance préventive du système de chauffage, de ventilation et de climatisation.

Section 5 Sensibilisation des occupants

Critère 10 Programme de communications

Le gestionnaire de l'immeuble doit avoir établi un système simple pour communiquer à ses occupants les enjeux environnementaux propres à l'immeuble.