

PRÉSENTATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA VILLE DE MONTRÉAL 21-042 SUR LA DIVULGATION ET LA COTATION DES ÉMISSIONS DE GES DES GRANDS BÂTIMENTS

24 février 2022
Geneviève Gauthier
Co-instigatrice du Défi énergie en immobilier
Econoler, Directrice national - Innovation stratégique



En partenariat avec **Montréal**

- I. Contexte
- II. Divulgence des données en Amérique du Nord
- III. Règlement 21-042 de la Ville de Montréal
 - 1. Application
 - 2. Divulgence
 - 3. Renseignements à divulguer
 - 4. Cotation
 - 5. Inspection et vérification des renseignements
 - 6. Disposition pénales
 - 7. Pouvoirs d'ordonnance
 - 8. Modalités de divulgation



CONTEXTE

La Ville de Montréal a signé en 2018 la Charte One Planet qui affirme sa détermination à poursuivre son engagement dans la lutte contre les changements climatiques.

Engagement: rendre zéro carbone opérationnel les nouveaux bâtiments d'ici 2030 et l'ensemble des bâtiments d'ici 2050.

Le Plan Climat 2020-2030 de la Ville de Montréal réaffirme cet engagement.

Une des actions du chantier Bâtiments vise l'amélioration de la performance énergétique des grands bâtiments par un système de cotation et de divulgation de leur consommation énergétique et de leurs émissions de GES.

La Ville de Montréal a adopté, le 27 septembre 2021, le **Règlement sur la divulgation et la cotation des émissions de gaz à effet de serre des grands bâtiments (21-042).**

Cette réglementation obligera graduellement les propriétaires de grands bâtiments à divulguer les émissions de gaz à effet de serre générées par la consommation énergétique de leurs bâtiments.

Ces données permettront d'améliorer la connaissance de ces émissions par la Ville de Montréal, de les comparer, notamment par l'attribution d'une cote de performance et de permettre à la Ville de mieux cibler des programmes et politiques visant à les réduire.

OBJECTIF



Ce webinaire vise à expliquer le Règlement 21-042 et les détails de son application.

Le but est de clarifier plusieurs points en lien avec :

- L'assujettissement
- Les renseignements à divulguer

Ce webinaire est complémentaire à celui également présenté par BOMA Québec sur l'utilisation d'ENERGY STAR Portfolio Manager dans le cadre de l'application du Règlement

Consulter <https://www.boma-quebec.org/formation> pour les dates des webinaires.

Cette présentation n'a aucune valeur légale et les versions réglementaires du Règlement 21-042 publiées par la Ville de Montréal ont préséance.

La divulgation des données a plusieurs avantages pour les propriétaires dont :

- Suivre la performance de leurs bâtiments
- Cibler des mesures pour l'amélioration de la performance de leurs bâtiments
- Comparer leurs bâtiments avec d'autres bâtiments de même type d'utilisation dans la ville de Montréal
- Gérer les coûts provenant de la consommation énergétique
- Mesurer l'impact des améliorations et des mesures d'efficacité énergétique mises en œuvre dans le bâtiment

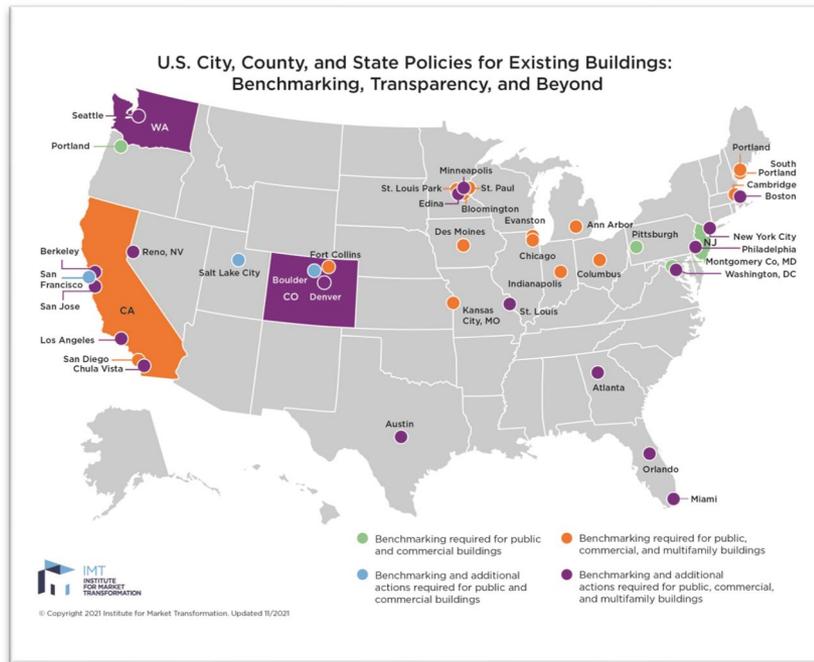


DIVULGATION EN AMÉRIQUE DU NORD

DIVULGATION DES DONNÉES AU CANADA

Au cours des dix dernières années, il y a eu un nombre croissant d'initiatives de déclaration de données, autant volontaires qu'obligatoires, au Canada et aux États-Unis

Les systèmes de cotation et divulgation au Canada



L'Ontario était la seule province à s'être dotée d'une législation sur la divulgation des données énergétiques des bâtiments avant que la Ville de Montréal ne fasse de même à l'échelle municipale. Le Québec suivra sous peu.

Les Villes d'Edmonton, Winnipeg et Vancouver ont annoncé vouloir se doter d'un programme obligatoire.

Le Défi Énergie en immobilier (DÉI) est une initiative de divulgation **volontaire** des données de consommation d'énergie et d'émissions de GES qui a été lancée en 2018 par BOMA Québec, à la suite d'une prise de conscience des enjeux et de la place du secteur immobilier dans la transition énergétique au Québec.

- Inscription gratuite
- Plusieurs ressources sont disponibles pour appuyer les gestionnaires d'immeubles

Il est encore le temps de s'inscrire (avant le 28 février) : <https://defienergie.ca/>

Restez à l'affût, puisque ce printemps sera lancé le DÉI 2.0, plus de détails.



Rapport de divulgation des données 2020 (2021). BOMA Québec.
https://defienergie.ca/wp-content/uploads/2021/03/2020-Rapport-public_210318.pdf

RÈGLEMENT 21-042 DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Montréal 

ASSUJETTISSEMENT À LA RÉGLEMENTATION

Cartographie

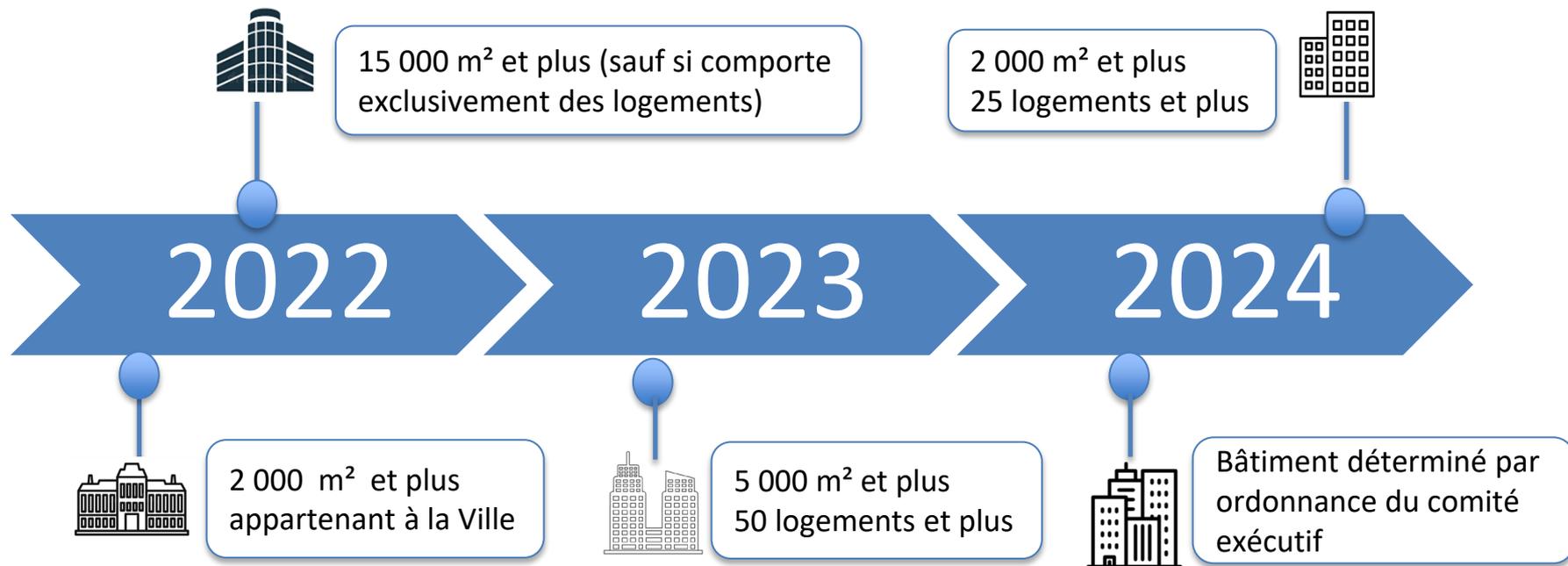
Seuls les bâtiments situés dans la Ville de Montréal sont assujettis à cette Règlementation.

Outremont	Sud-Ouest
Anjou	Plateau Mont-Royal
Verdun	Mercier/Hochelaga-Maisonneuve
Saint-Léonard	Ahuntsic/Cartierville
Saint-Laurent	Rosemont/Petite-Patrie
Montréal-Nord	Villeray/St-Michel/Extension
LaSalle	Lachine
Ville-Marie	Pierrefonds - Roxboro
Bizard/Ste-Geneviève	Riv-des-Prairies/P.A.T
Côte-des-Neiges/NDG	



ASSUJETTISSEMENT À LA RÈGLEMENTATION

Secteurs ciblés



Un bâtiment compris dans une unité d'évaluation dont l'utilisation prédominante figurant au rôle d'évaluation foncière comprend une industrie n'est pas assujetti au Règlement.

Exceptions

Bâtiment compris dans une unité d'évaluation dont l'utilisation prédominante figurant au rôle d'évaluation foncière comprend une industrie n'est pas assujetti au Règlement.

- Codification Codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) du Manuel d'évaluation foncière du Québec du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation débute par les chiffres 2 ou 3 (Industries manufacturières).

Bâtiment occupé en tout ou en partie par une entreprise, une installation ou un établissement assujetti à l'article 6.1 du Règlement sur la déclaration obligatoire de certaines émissions de contaminants dans l'atmosphère (RLRQ, chapitre Q-2, r. 15)

- Entre autres, les établissements qui émettent des GES dans une quantité égale ou supérieure à 10 000 t-CO₂.

Date d'échéance

Le propriétaire d'un bâtiment assujéti au présent règlement doit, au plus tard le 30 juin de chaque année, divulguer les renseignements pour la période du 1er janvier au 31 décembre de l'année précédente.

- Les renseignements dans le cas d'un bâtiment assujéti au Règlement dès le 1er janvier 2022 qui changerait de propriétaire le 1er juin 2022, devraient être transmis par le nouveau propriétaire, et ce même si les renseignements à divulguer couvrent la période du 1er janvier 2021 au 31 mai 2021.
- ENERGY STAR Portfolio Manager, une des méthodes de divulgation de données, permet de facilement transférer les renseignements d'un bâtiment d'un usager à un autre.

Bâtiments multiples

Chaque bâtiment doit faire l'objet d'une déclaration distincte, sauf dans le cas où plusieurs bâtiments sont liés à un même compteur d'électricité, de gaz naturel ou de toute autre source d'énergie.

- Sauf exception, la déclaration des renseignements à divulguer doit se faire individuellement pour chaque bâtiment.
- Dans le cas où il serait impossible de déterminer la consommation d'énergie individuelle de l'un ou l'autre des bâtiments fournis en énergie par le même compteur, une seule déclaration peut être effectuée .

Une cote de performance des émissions de GES du bâtiment est annuellement attribuée à chaque bâtiment et cette cote est transmise au propriétaire. Cette cote devra être affichée conformément aux normes d'affichage du Règlement. Cette cote sera également publiée sur le site Internet de la Ville

- À ce jour, la méthodologie permettant d'attribuer annuellement une cote de performance des émissions de GES à un bâtiment assujetti au Règlement n'a pas encore été définie.
- La Ville de Montréal en collaboration avec l'équipe responsable du MERN, développera une méthodologie permettant d'établir une échelle de cotation de performance des émissions de GES, et ce pour chaque type d'utilisation du bâtiment.
- L'éventuelle cotation de la Ville de Montréal devra d'abord être présentée devant le Comité exécutif, qui, par ordonnance procédera à une modification réglementaire.

La Ville peut visiter, examiner, prendre des mesures et prendre en photo tout bâtiment assujéti au Règlement. Elle peut aussi exiger par un avis écrit tout document lui permettant de vérifier l'exactitude des renseignements. Ceux-ci doivent d'ailleurs être conservés pendant cinq ans. Une infraction au Règlement est passible d'une amende.

- Les inspections sont un moyen pour la Ville de valider les informations soumises par le propriétaire; elles seront également effectuées, sans s'y limiter, suivant l'obtention de données contradictoires, erronées ou suivant le dépôt d'une plainte.
- Pendant au moins la première année d'assujettissement du bâtiment au Règlement, la Ville misera davantage sur l'accompagnement des propriétaires, ou de leurs représentants afin de les supporter à se conformer au Règlement.

Le comité exécutif peut, par ordonnance, modifier le Règlement, comme par exemple la liste des bâtiments assujettis et la date à partir de laquelle ils sont assujettis, les renseignements qui doivent être divulgués, la méthodologie de calcul de la cote et ses modalités d'affichage.

- Une ordonnance n'est pas adoptée par une assemblée législative élue (conseil municipal de la Ville), elle émane plutôt du comité exécutif de la Ville et vise à apporter des modifications mineures aux règlements en vigueur.
- Suite à une ordonnance, un avis public est affiché à l'hôtel de Ville et est publié sur le site Internet de la Ville et dans les quotidiens (généralement La Gazette officielle du Québec et d'autres quotidiens populaires).

L'identification et coordonnées du propriétaire, soit le nom complet inscrit au registre foncier et l'adresse courriel pour le rejoindre.

- Le propriétaire, ou son représentant physique, doit être en mesure de répondre aux demandes d'inspection de l'autorité compétente ou à toute autre question visant la validation de la conformité du bâtiment au Règlement.
- Lors d'un changement de propriétaire, de représentant physique, ou de coordonnées, l'information à jour doit être transmise, le plus rapidement possible à l'autorité compétente à l'adresse suivante : divulgation_cotation@montreal.ca.

Adresse civique, année de construction, nombre de logements (le cas échéant) et superficie de plancher pour chaque type d'utilisation.

- La superficie de plancher du bâtiment correspond à la superficie de plancher brute en mètres carrés, mesurée à partir de la paroi externe des murs extérieurs du bâtiment et ne correspond donc pas à la superficie louable. Elle comprend les aires communes.
- La superficie de plancher doit cependant exclure, même si la consommation d'énergie de ces espaces doit être incluse dans la consommation d'énergie divulguée :
 - Tout espace extérieur ou espace qui n'est pas complètement fermé
 - L'espace de plénum interstitiel entre les étages
 - La superficie des stationnements intérieurs.

Toutes les sources d'énergie consommées et livrées doivent être divulguées.

- Pour chaque source d'énergie :
 - La période de facturation ou date de livraison
 - La consommation ou la quantité d'énergie reçue
 - La demande de puissance électrique (puissance à facturer).
 - Coût total lié à la consommation d'énergie, incluant tous frais afférents et taxes applicables.
 - Si la propriété utilise un réseau thermique urbain, le nom du fournisseur du réseau doit être indiqué.

RENSEIGNEMENTS À DIVULGUER

Liste des types d'utilisation du bâtiment

Types d'utilisation de la propriété

<i>Autre</i>	<i>Hébergement / Résidence</i>	<i>Services à la population</i>
Entrepôt non réfrigéré	Hôtel	Commerce alimentaire
Entrepôt réfrigéré	Immeuble à logements multiples	Commerce de détail
Locaux d'entreposage libre	Prison / Centre de détention	Concessionnaire d'automobile
Terminal / station de transport	Résidence / Dortoir	Dépanneur avec station d'essence
Autre	Autre - Hébergement / Résidence	Dépanneur sans station d'essence
Centre commercial	Hôpital spécialisé	Services de réparation (véhicules, chaussures, serrurier, etc.)
Centre commercial intérieur	Centre de chirurgie ambulatoire	Services personnels (santé, beauté, nettoyage à sec, etc.)
Centre commercial linéaire	Clinique médicale	Service alimentaire
Centre de distribution	Clinique vétérinaire	Succursale bancaire
Grossiste / supercentre	Hôpital (soins médicaux et chirurgicaux)	Supermarché / épicerie
Autre - Centre commercial	Centre de réadaptation des clients externes / Centre de physiothérapie	Autre - Services à la population

<i>Divertissement / Lieux de rassemblement public</i>	<i>Urgences / clinique / clinique externe</i>	<i>Services publics</i>
Aquarium	Autre - Hôpital spécialisé	Bibliothèque
Casino	Récréatif	Centre postal / bureau de poste
Centre de congrès	Centre d'entraînement / centre de santé / gymnase	Caserne
Centre des arts de la scène	Centre de patin à roulettes	Caserne d'incendie
Centre de développement personnel	Patinoire / piste de curling	Centrale électrique
Centre de services communautaires aux aînés	Piscine	Poste de police
Cinéma	Piste de course	Cour de justice
Lieu de culte	Aréna intérieur	Autre - Services publics
Musée	Salle de quilles	Stade
Salle de rencontres sociales / salle de réunion	Autre - Récréatif	Stade (fermé)
Zoo	Restaurant / Bar	Stade (ouvert)
Autre - Divertissement / Lieux de rassemblement public	Bar / Boîte de nuit	Autre - Stade
Éducation	Restaurant	Technologie / Science

Collège/Université	Restauration rapide	Laboratoire
École de formation professionnelle	Autre - Restaurant / Bar	Centre de traitement de données
École du préscolaire au niveau secondaire	Services	Autre - Technologie / Science
Éducation des adultes	Bureau	
Prémamanuelle et garderie	Centre financier	
Autre - Éducation	Autre - Services	

* Le type d'utilisation *Autre* ne doit être utilisé dans le cadre de la divulgation que lorsqu'aucun type d'utilisation identifié à la présente section ne s'applique.

- La déclaration doit être limitée à 3 types d'utilisation pour un même bâtiment.
- Les types d'utilisation représentant moins de 10% de la superficie totale n'ont pas à être déclarés mais leur superficie doit alors être combinée à un type d'utilisation déclaré.

La déclaration des renseignements à divulguer doit être transmise à la Ville soit via le site ENERGY STAR Portfolio Manager (ESPM) ou en remplissant une version électronique d'un formulaire.

- Pour la transmission par ESPM, un lien URL de la demande de données ESPM de la Ville pour l'année de divulgation en cours sera accessible sur le site de la Ville
- Le formulaire électronique sera également publié sur le site Internet de la Ville

<https://montreal.ca/articles/reglement-sur-la-divulgation-et-la-cotation-des-emissions-de-ges-20548>

Pour toutes questions, veuillez consulter sur le site internet du Règlement (<https://montreal.ca/articles/reglement-sur-la-divulgation-et-la-cotation-des-emissions-de-ges-20548>):

- Guide d'application du Règlement de la Ville de Montréal 21-042 sur la divulgation obligatoire des données de consommation énergétique
- Guide d'utilisation d'ESPM dans le contexte du Règlement de la Ville de Montréal 21-042 sur la divulgation obligatoire des données de consommation énergétique

Si des questions ne sont pas couvertes par les guides, les propriétaires ou leurs représentants sont invités à communiquer avec la Ville de Montréal:
divulgation_cotation@montreal.ca .