Plan métropolitain de gestion des matières résiduelles 2016-2021

Consultation publique par la commission consultative indépendante

Mémoire présenté par BOMA Québec (Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles)

BOMA Québec
500, rue Sherbrooke Ouest, bureau 900
Montréal (Québec) H3A 3C6

Présentation de BOMA Québec; son rôle, ses membres et ses champs d'action relativement à la gestion des matières résiduelles.

BOMA Québec représente le plus important regroupement de propriétaires et de gestionnaires d'immeubles commerciaux de la province. Ses membres détiennent et gèrent d'ailleurs plus de 85 % des immeubles à bureaux de Classe A au Québec.

Leader dans le domaine depuis sa fondation en 1927, BOMA Québec a développé par ses services, un créneau d'excellence dans la gestion immobilière ayant pour but d'accroître la valeur de l'actif immobilier. Pour BOMA Québec, cet actif comprend non seulement les aspects matériels d'un immeuble, mais également l'ensemble des aspects immatériels, par exemple, la qualité de son équipe de gestion, le profil de ses locataires et son style architectural.

BOMA Québec favorise l'adoption de principes de gestion efficace, efficiente et responsable des immeubles par le biais de son programme de certification BOMA BEST®. Parmi ses services, BOMA Québec propose également à ses membres une gamme étendue d'activités de formation et de forums d'échanges par ses colloques et déjeuners-causeries, en plus d'assurer une veille mondiale afin de répondre toujours mieux aux besoins – courants et en émergence – des gestionnaires d'immeubles. Enfin, BOMA Québec utilise le Web 2.0 pour élargir la diffusion de ses programmes de formation et ainsi renforcer sa position de ressource incontournable dans le domaine.

Vision

S'affirmer comme la référence en matière de valorisation de l'actif immobilier au Québec.

Mission

Améliorer les connaissances, les méthodes, les outils et les pratiques de gestion visant à augmenter la valeur de l'actif immobilier.

Un peu d'histoire

Depuis sa fondation en 1927 et sa constitution le 16 juin 1931, l'« Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles de Montréal » (maintenant devenue BOMA Québec) s'est uniquement préoccupée de l'intérêt de ses membres.

Au Québec, BOMA regroupe quelque 350 membres qui gèrent au-delà de 50 millions de pieds carrés et représente le plus important placement immobilier à fins commerciales.

Pour sa part, BOMA International a été fondée en 1907 sous le nom de l'Association nationale des propriétaires et des administrateurs d'immeubles. L'Association emprunte le nom de BOMA Internationale en 1968 dans le but d'élargir sa portée et ainsi lui permettre d'inclure le Canada et des participants venant du monde entier.

Aujourd'hui, BOMA Internationale regroupe plusieurs associations : 84 Américaines, 10 Canadiennes et 9 venants d'outre-mer, soit l'Australie, le Brésil, la Corée, la Finlande, la Grande-Bretagne, l'Indonésie, le Japon, les Philippines et l'Afrique du Sud. Le siège social de BOMA est situé à Washington, D.C.

En Amérique du Nord, les associations locales de BOMA représentent environ 15 000 membres qui gèrent environ 5 milliards de pieds carrés.

Les champs d'intervention de BOMA – Limite et soutien aux propriétaires et gestionnaires.

BOMA Québec, par le processus de certification BOMA BEST®, incite les propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux à améliorer et maximiser le taux de réacheminement de leurs matières résiduelles. Leurs efforts sont récompensés par l'obtention de points permettant d'atteindre un niveau de certification supérieur.

Toutefois, BOMA Québec ne peut d'aucune façon obliger un propriétaire ou un gestionnaire à implanter une ou des voies de collectes si l'offre de service local est inexistante ou inadaptée.

De plus, le programme de certification BOMA BEST® touche la gestion des immeubles, et ne pose aucune balise quant à des standards d'aménagement lors de la construction. Par exemple, si un immeuble n'est pas équipé d'une salle d'entreposage des déchets réfrigérée, il n'est pas réaliste d'exiger du propriétaire ou du gestionnaire d'avoir un programme de gestion des matières putrescibles si un tel programme causait un problème d'hygiène plus grand que le bénéfice sur le taux de détournements, même si le service est disponible dans la localité en question.

Aussi, les membres de BOMA Québec sont principalement des propriétaires ou des gestionnaires d'immeubles commerciaux de taille moyenne à grande. Dans le cadre du PMGMR, ces immeubles ne font pas partie, pour la majorité, de ceux dont les matières résiduelles sont assimilables aux matières résidentielles.

Toutefois, BOMA Québec travaille énormément sur la sensibilisation et l'éducation de ses membres. Dans le cadre de sa mission, BOMA Québec a créé et diffusé en 2013 le ***Guide pour une caractérisation efficace des matières résiduelles***[1]. Ce guide a été créé dans le cadre des travaux du groupe de travail sur la gestion des matières résiduelles de BOMA Québec, afin d'établir les exigences minimales d'une caractérisation de qualité. Ces exigences permettent aux données d'être significatives pour qu'elles puissent être utilisées dans le cadre d'une candidature au programme de certification BOMA BEST®. Cette méthodologie peut aussi être utilisée par quiconque désire évaluer la performance d'un immeuble et est accessible gratuitement au public.

De plus, BOMA Québec organise le cours *BOMI Environmental Health and Safety Issues* sur une base régulière. Ce cours, offert en français, est un préalable afin d'obtenir les désignations *Real Property Administrator* (RPA) et *Facility Management Administrator* (FMA), la référence dans l'industrie. Ce cours permet d'éduquer les gestionnaires sur les questions de gestions des matières résiduelles dangereuses et leur présente les meilleures façons d'en disposer.

[1] https://secure.bomaquebec.org/data_source/fichiers/guide_matieres_residuelles.pdf

Le processus de certification d'immeuble BOMA BEST® et l'importance de la performance relative à la gestion des matières résiduelles (MR).

BOMA BEST® est un processus de certification environnementale des immeubles existants par l'Association des propriétaires et des administrateurs d'immeubles (BOMA). Élaboré par l'industrie pour l'industrie, BOMA BEST® satisfait la demande du marché pour un système de classement des immeubles durables accessible, abordable et facile à utiliser, quelle que soit leur taille ou leur catégorie. BOMA BEST® habilite les propriétaires et les exploitants d'immeubles à se renseigner constamment sur les meilleures pratiques de gestion et les encourage à obtenir des immeubles au rendement de plus en plus élevé, qui contribuent à la santé et la durabilité des collectivités partout au Canada.

Le processus de certification BOMA BEST® comporte sept questionnaires détaillés et adaptés au type de bâtiment évalué. Les sept types sont :

1. Immeuble de bureau – plus de 100 000 pi^2
2. Immeuble de bureau – moins de 100 000 pi^2
3. Commerce de détail ouvert
4. Industrie légère
5. Centre commercial intérieur
6. Immeuble résidentiel à logements multiples
7. Santé

Chaque question du questionnaire permet d'obtenir des points, et le pointage final sert à déterminer le niveau de certification. Les immeubles qui complètent les conditions minimales d'admissibilité obtiennent automatiquement le niveau « Certifié », peu importe leur note finale. Les immeubles qui complètent l'ensemble du questionnaire et qui ont une note de 60 à 69 % obtiennent le niveau « Bronze », de 70 à 79 % obtiennent le niveau « Argent », ceux ayant une note de 80 à 89 % obtiennent un « Or », et les plus performants qui atteignent ou dépassent 90 % obtiennent le niveau « Platine ». Les données colligées par BOMA Québec ou BOMA Canada sont généralement basées sur les immeubles de niveau Bronze à Platine, car ils ont obligatoirement rempli la totalité du questionnaire.

Le questionnaire BOMA BEST® est construit autour de six domaines principaux touchant à l'environnement;

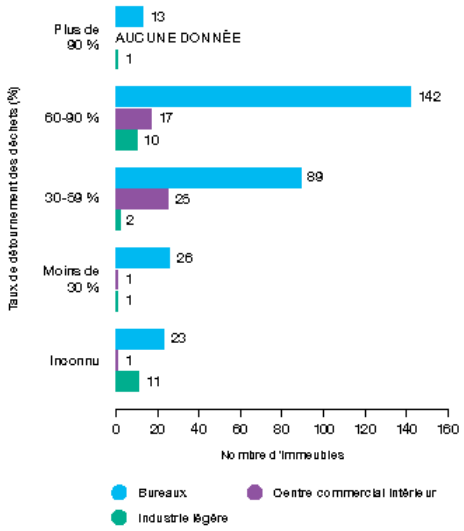
1. Performance et gestion énergétiques
2. Utilisation rationnelle et gestion de l'eau
3. Réduction des déchets et amélioration du site
4. Gestion des émissions et des effluents
5. Qualité de l'environnement intérieur
6. Présence de systèmes de gestion de l'environnement

Le troisième domaine, ***Réduction des déchets et amélioration du site***, sert à évaluer la performance du bâtiment relativement à la gestion des matières résiduelles. La portion ***Réduction des déchets*** compte pour 5.5 % de l'évaluation totale d'un immeuble à bureaux. Tout gestionnaire immobilier qui désire inscrire son immeuble au programme BOMA BEST® doit obligatoirement respecter les deux conditions suivantes :

1. L'immeuble doit comporter un programme de détournement des déchets qui intègre le recyclage de matériaux comme le papier et le carton, les bouteilles et les canettes; les déchets alimentaires et le plastique pour les occupants, les visiteurs; et les activités effectuées sur le site, dans **la mesure où des infrastructures locales sont disponibles pour prendre en charge ces matériaux recyclables**.
2. Le gestionnaire doit avoir une politique écrite énonçant l'engagement en matière de réduction du volume de déchets issus des travaux de rénovation/construction éliminés dans les sites d'enfouissement/incinération.

Bien qu'il y ait des points accordés au taux de détournement global de l'immeuble, il n'y a pas de standard minimal à respecter. Le gestionnaire voit son résultat amélioré de 0,1 % pour chaque tranche de 10 % des matières résiduelles réacheminées, ce qui inclut les matières dangereuses, les déchets, les matériaux recyclables, les déchets électroniques et toute matière résiduelle comptabilisables. En 2014, la moitié des immeubles certifiés au pays affichaient un taux de réacheminement supérieur à 60 %[2].

Tableau 1 – Taux moyens de détournement des déchets – immeubles de bureaux, centres commerciaux intérieurs et immeubles de l'industrie légère.



[2] BOMA Canada - Rapport national de l'immobilier écoresponsable BOMA BEST®® 2015

Les changements prévus à la certification BOMA BEST® en 2016.

Afin de mieux répondre aux attentes des membres et s'adapter à l'évolution de la gestion environnementale des bâtiments, BOMA Canada a entrepris une révision en profondeur du programme BOMA BEST® en 2015. Une des composantes qui subira le plus de changement concerne les critères de gestion des matières résiduelles. En effet, comme suite à la publication par BOMA Québec du ***Guide pour une caractérisation efficace des matières résiduelles,*** BOMA Canada réfléchit à la possibilité d'en proposer les critères dans le processus de certification utilisé pour l'ensemble des immeubles canadiens, et non seulement les immeubles du Québec. De plus, les critères de qualité concernant la collecte et l'analyse des données sont appelés à devenir la nouvelle norme à l'échelle canadienne pour les ICI, allant au-delà des règlements régionaux existants (tel que le règlement ontarien[3]).

Bien que la version finale de BOMA BEST® version 3.0 ne sera diffusée qu'en 2016, il y a fort a parier que les immeubles qui seront certifiés selon cette nouvelle norme devront augmenter leur standard de gestion des MR et participeront de facto à l'amélioration du bilan de la CMQ.

Les défis des propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux

Les propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux doivent composer avec un nombre important de défis et de contraintes quant à la gestion quotidienne des matières résiduelles, le comportement des occupants et la diversification des voies de collectes.

Il est important de mentionner que pour un grand nombre de membres de BOMA, leurs matières résiduelles ne sont pas collectées par les services municipaux, mais plutôt par des entrepreneurs privés. La collecte des matières résiduelles est donc un service sous-traité, au même titre bien souvent que l'entretien ménager, les services de sécurité, l'entretien des équipements mécaniques, etc. Chaque gestionnaire doit s'assurer d'avoir un contrat de service en place. Bien que certains propriétaires ou certaines entreprises de gestion immobilière ont des portefeuilles assez importants pour développer des devis standards, d'autres ont plutôt des ententes de gré à gré avec des entrepreneurs spécialisés. Toutefois, il n'existe pas à l'heure actuelle de devis standard ou d'exigences spécifiques disponibles pour les gestionnaires immobiliers qui intègrent les éléments du PMGMR 2016-2021, et un tel service n'est pas offert par BOMA Québec. Les devis servant à sélectionner les entrepreneurs peuvent donc inclure des critères de qualité, basés ou non sur le contenu de document de référence comme le PMGMR. Toutefois, le critère déterminant dans l'attribution d'un contrat demeure généralement les coûts, et dépendamment de la pondération des devis, ce n'est pas nécessairement l'entrepreneur qui offre le service le plus « écologique » qui obtiendra le meilleur résultat.

De plus, les propriétaires et gestionnaires d'immeubles commerciaux sont naturellement réfractaires à toute forme de règlementation punitive face au détournement des matières résiduelles. Il est important de mentionner que les occupants des immeubles sont non

[3] O. Reg. 102/94: WASTE AUDITS AND WASTE REDUCTION WORK PLANS

seulement ceux qui produisent les matières résiduelles et qui effectuent la majorité du tri des matières à la source, mais en plus, ils sont avant tout des clients qui paient un loyer et qui ont des attentes par rapport aux services reçus. Dans certains cas, les occupants sont aussi les gestionnaires de l'immeuble qu'ils occupent, et le programme de gestion des MR reflétera leur politique et leur volonté. Dans d'autres cas, les occupants sont des locataires, et il peut y avoir plusieurs occupants de différentes entreprises dans un même immeuble. Le gestionnaire doit alors s'assurer de satisfaire tout un chacun tout en optimisant son système de collecte et en optimisant ses coûts d'exploitation. Certains locataires consciencieux incluront des exigences de gestion des matières résiduelles dans leurs baux, d'autres exigeront que l'immeuble soit certifié BOMA BEST afin de s'assurer que les MR soient collectées de façon diligente. La question de la gestion des déchets et des mesures coercitives est donc doublement sensible dans un contexte ou il existe énormément de compétition pour louer les espaces et offrir aux clients les services qu'ils désirent et qu'ils sont prêts à payer.

La diversification des voies de collecte est un autre défi que doivent relever les membres de BOMA. En effet, avec l'avènement des éco-frais, des programmes de récupération d'initiative privés des fabricants et distributeurs de produits, ainsi que la variété de débouchés pour les matières résiduelles commerciales, il n'est plus rare d'avoir plus d'une dizaine de voies de collecte dans un seul immeuble. L'élaboration d'une voie de collecte repose toutefois sur trois critères principaux, dont le poids variera d'un gestionnaire à l'autre :

- la simplicité;
- le coût;
- le bénéfice écologique.

Toute nouvelle voie de collecte doit être simple à implanter. Un gestionnaire sera peu réceptif à implanter une nouvelle voie si celle-ci exige de modifier ses contrats, demande des travaux de rénovation et d'aménagement, et créera un inconfort pour les occupants.

Toute nouvelle voie de collecte ne doit pas représenter une nouvelle dépense importante. Dans le contexte économique d'aujourd'hui, le coût peut facilement avoir raison d'un programme même si celui-ci est simple et écologique.

Finalement, il est important de peser le bénéfice écologique d'une nouvelle voie. En effet, si les matières ainsi détournées ne sont pas réellement mises en valeur, ou si des contraintes telles que le transport supplémentaire neutralisent le bénéfice, il est important de se questionner sur l'efficacité de cette voie.

Des pistes de solutions

Afin de permettre à la CMQ d'atteindre ses objectifs de valorisation des matières résiduelles en intégrant mieux les immeubles commerciaux, notamment ceux gérés par les membres de BOMA Québec, trois recommandations principales méritent d'être mentionnées :

1. S'assurer que toutes nouvelles installations de collectes de matières putrescibles sur le territoire de la CMQ soient ouvertes aux transporteurs desservant les ICI.
2. Adopter des programmes encourageants les constructions nouvelles ou existantes afin de prévoir l'aménagement de salles/lieux de récupération adaptés à la gestion des matières résiduelles, dont les matières putrescibles.
3. Supporter les transporteurs de matières résiduelles privés et les centres de traitement desservant les ICI.

S'assurer que toutes nouvelles installations de collectes de matières putrescibles sur le territoire de la CMQ soient ouvertes aux transporteurs desservant les ICI.

D'une province et d'une communauté métropolitaine à l'autre, les programmes de gestion des matières résiduelles pour les ICI varient énormément, allant de la collecte obligatoire de toutes les matières (Commission de services régionaux du Sud-Est, Nouveau-Brunswick) à l'absence de services de recyclage des PVM (Regina (Sk)). Parmi toutes les MR, les matières putrescibles sont celles qui, à l'échelle canadienne, connaissent le plus de mutation. Actuellement, peu d'installations publiques ou municipales acceptent les matières putrescibles collectées auprès des ICI de moyennes et grandes tailles (ICI non assimilables aux immeubles résidentiels). Les gestionnaires immobiliers désirant établir un programme de collecte des matières résiduelles se tournent tout naturellement vers leurs entrepreneurs en collecte des MR. Lorsque les installations publiques n'acceptent pas les matières acheminées par ces entrepreneurs, par manque de capacité ou pour des raisons politiques, ceux-ci doivent s'adapter en investissant dans des centres de collecte et de traitement. L'expérience dans les autres agglomérations canadiennes, particulièrement dans la Communauté métropolitaine de Montréal, a permis de constater que l'implantation de centre privé ne respecte pas toujours les objectifs des PMGMR, particulièrement quant aux distances que les camions de transport doivent parcourir.

En effet, un entrepreneur privé qui désire implanter un centre de collecte et de traitement fait face à des contraintes financières, spatiales et politiques beaucoup plus astringentes qu'une organisation municipale ou paramunicipale. Par exemple, il est impensable pour en entrepreneur privé de penser pouvoir ouvrir un centre de compostage à aire ouverte en milieu urbain. En conséquence, les centres de traitement des matières putrescibles qui voient le jour suite à des initiatives privées sont parfois éloignés des centres urbains, ce qui augmente les coûts de transport, réduit les fréquences de service et réduit considérablement le bénéfice écologique d'une telle action.

Pour les gestionnaires immobiliers, la collecte des matières putrescibles est tributaire du coût de collecte, de l'espace disponible, et de la fréquence des collectes. Lorsqu'un centre de collecte

est éloigné d'un point de production, une fréquence de collecte rapide (chaque jour) d'un petit volume sera beaucoup plus dispendieuse qu'une collecte hebdomadaire, mais nécessaire pour des raisons d'espace et d'hygiène. Ce dilemme a pour conséquence de ralentir l'implantation des programmes de collecte des matières organiques par les gestionnaires immobiliers et propriétaires d'immeubles commerciaux.

La mesure 20 de PMGMR met la table à l'implantation d'un service de collecte qui pourra bénéficier aux ICI. Toutefois, l'échéancier soulève énormément de questions (2021+). Le marché immobilier commercial canadien est extrêmement compétitif, et de nombreuses entreprises de gestion intègrent des mesures de gestion des MR stricte. Le fait que l'implantation d'un service de collecte soit prévue sur un horizon aussi éloigné porte malheureusement atteinte à l'image du marché immobilier commercial. Par exemple, l'absence de disponibilité d'un service de collecte avantageux à un impact sur la note obtenu par un immeuble pour l'obtention d'une certification BOMA BEST®, ce qui nuira à l'image d'un gestionnaire sans que celui-ci puisse combler la lacune sans un effort considérable (par exemple, implanter un système de compostage in situ peut être difficile, voir impossible).

Dans l'éventualité où de nouveaux centres de traitement des matières putrescibles ouvriront leur porte dans la région de Québec, l'intégration des collecteurs privés dans les discussions sur l'emplacement, les coûts de traitement et les conditions d'utilisation sera primordiale. Ceci permettra de s'assurer que les gestionnaires immobiliers aient accès à un service de collecte de qualité à un prix raisonnable sans réduire les bénéfices écologiques de leurs actions ou créer un problème d'hygiène à l'interne.

Adopter des programmes encourageants les constructions nouvelles ou existantes afin de prévoir l'aménagement de salles/lieux de récupération adaptés à la gestion des matières résiduelles, dont les matières putrescibles.

Les gestionnaires d'immeuble, et bien souvent aussi les propriétaires, ne gèrent pas toujours un immeuble qui a été construit selon leur spécification. Lorsque vient le moment d'implanter une nouvelle voie de collecte, la question de l'espace d'entreposage est le premier défi qui se pose. De plus, les nouvelles constructions misent énormément sur l'efficacité, ce qui laisse très peu de flexibilité lorsque l'on désire modifier une section ou changer la vocation d'une pièce. Lorsque l'on parle de la gestion des matières putrescibles, un des éléments déterminants aujourd'hui est la disponibilité d'une salle d'entreposage réfrigérée et d'équipement de lavage des contenants afin de minimiser les problèmes d'hygiène et de vermine.

Dans une optique d'amélioration, il serait important que les villes de la CMQ intègrent dans leurs politiques et leur vision des mesures encourageant l'aménagement des nouveaux locaux commerciaux qui permettra d'avoir l'espace nécessaire afin d'entreposer les différentes matières résiduelles d'aujourd'hui, et de demain. Aussi, il serait souhaitable que les villes de la CMQ aident les propriétaires/gestionnaires d'immeubles commerciaux existant via des programmes d'encouragement ou d'incitatif à la mise en place de système de collecte des

matières organiques. Cet aide peut être financière, mais aussi technique par des programmes de sensibilisation et de support. Un tel programme serait bénéfique aux immeubles de petites et moyennes tailles qui n'ont pas nécessairement de telles ressources internes, ou les moyens financiers d'obtenir de tels services auprès de consultants.

Toutefois, l'obtention de permis de construction auprès des autorités municipales est un immense défi pour les promoteurs, et représente souvent des coûts et des délais importants. De ce fait BOMA Québec ne recommande pas de modifier les règlementations municipales afin d'obliger les promoteurs à intégrer de tels aménagements dans leur demande de permis dans un contexte ou de tel demande atteignent aujourd'hui un niveau de complexité très élevé, et que de telles exigences auront forcément une incidence sur les coûts pour les gestionnaires et les occupants. Toutefois, BOMA Québec encourage la CMQ et les villes de la région de Québec à réfléchir à une approche réaliste et positive afin d'aider les promoteurs, petits et grands, à prévoir des aménagements adéquats.

Le PMGMR fait état de cette situation dans la section *Constat* de la *Collecte sélective des MR* de la section *6.2 Recyclage*. De plus, la *Mesure 5 : Implanter et élargir la collecte sélective aux secteurs ICI non desservis*, ouvre la porte à des mesures de soutien aux ICI. Malgré la clarté du constat, la question de la règlementation ou des outils de supports aux ICI pour intégrer des espaces d'entreposage des MR et avoir accès aux services de collecte n'est pas abordé dans les mesures proposées. Nous invitons donc la CMQ à mieux détailler les mesures qui seront prises pour supporter les ICI afin qu'à l'approche de 2020 et du bannissement de l'élimination de certaines matières résiduelles, les villes de la CMQ ne soient pas tentées de combler le retard par l'imposition de règlements.

Supporter les transporteurs de matières résiduelles et les centres de traitement privés.

Dans le PMGMR 2016-2021, peu de place a été faite pour les transporteurs et recycleurs privés. Par exemple, le manque de données concernant le centre de traitement de Matrec, qui dessert les ICI ne leur permet pas de bien cerner la portion du portrait qui les concerne. Pour les gestionnaires et propriétaires d'immeuble commerciaux, la méthode de valorisation des matières résiduelles qui ne sont pas enfouies/incinérées pèse souvent beaucoup moins dans le choix d'un entrepreneur que le coût. En d'autres mots, le PMGMR ne donne pas d'indicateurs quant à la qualité et la quantité de matières recyclables provenant des ICI traitées par des centres privés.

L'absence d'indicateurs chiffrés quant aux taux de valorisation des matières recyclables produites par les ICI ne donne aucun outil qui puisse être utilisé par des organismes tels que BOMA Québec pour aider ses membres à améliorer et bonifier leur programme de gestion des matières résiduelles.

BOMA Québec recommande donc fortement à la CMQ de s'assurer d'avoir tous les chiffres en main lors de la mise en œuvre du PMGMR. L'intégration des données des transporteurs privés à

un impact qui va au-delà du plan et permet aux gestionnaires immobiliers d'avoir accès à une banque d'information publique qui leur permettra de mieux comprendre le marché.

BOMA Québec et BOMA Canada compilent une grande quantité d'information sur les immeubles certifiés, et avec la standardisation des méthodes de caractérisation des MR pour les immeubles certifiés BOMA BEST®, la qualité des données sera grandement améliorée dès 2016. Toutefois, pour les consultants en caractérisation qui effectue ces analyses, les données telles que celles publiées par la CMQ sont nécessaires afin de fournir un portrait précis aux gestionnaires immobiliers qui leur permettra d'améliorer la qualité de leurs programmes de collecte interne et réduire leur empreinte écologique.

Si des programmes de soutien et de financement adéquats étaient mis en place à une échelle provinciale afin de s'assurer que les taux de valorisation des centres de récupération atteignent les objectifs provinciaux et régionaux, les indicateurs produits par des organismes comme BOMA Québec permettraient à la CMQ d'avoir un portrait beaucoup plus précis de la situation.

Conclusion

Les objectifs du PMGMR 2016-2021 vont généralement dans le bon sens, et le changement de paradigme imposé par des objectifs de valorisation plutôt que de détournement forcera sans aucun doute l'industrie et les décideurs privés et publics à faire preuve d'imagination pour être conformes. Pour les membres de BOMA Québec, qui sont avant tout des gestionnaires et des propriétaires d'immeuble, l'impact du PMGMR dans son format actuel demeure toutefois limité. Il est difficile pour les gestionnaires immobiliers d'évaluer parfaitement leur performance en l'absence de données complètes. La CMQ et les villes membres auraient tout intérêt de mieux intégrer les fournisseurs de services privés dans leur planification afin de valider si les objectifs sont atteints.

Bien que les propriétaires et gestionnaires d'immeuble commerciaux doivent établir leur propre système de collecte parfois parallèle au système public, les regroupements, tels que BOMA Québec, n'ont ni le mandat ni le pouvoir d'intervenir auprès de l'industrie ou des décideurs publics afin de les obliger à changer leur pratique ou imposer des objectifs. Toutefois, les propriétaires d'immeuble sont aussi des citoyens corporatifs, qui paient taxes et impôts, et il est normal de s'attendre à ce qu'une partie des efforts publics leur bénéficie. Le PMGMR fait preuve d'une grande ouverture en ce sens qui ne pourra qu'être bénéfique aux parties.

En conclusion, BOMA Québec ne s'oppose aucunement à l'essence du PMGMR 2016-2021, et souhaite voir la CMQ intégrer les ICI dans les plans, leur réalité et leur besoin, particulièrement quant à l'accès aux services de récupération des matières putrescibles. L'échéancier de 2021 pour l'implantation d'un service de collecte municipale pour les matières organiques pour les ICI qui ne sont pas déjà desservis semble très long, et il est à espérer que ces mesures se réalisent dans les délais indiqués afin d'avoir les moyens d'atteindre les objectifs du plan.

Remerciement

Mémoire préparé par Jean-Michel Champagne (SNC-Lavalin Opération & Maintenance), en collaboration avec M. Patrice Bonin (Ivanhoé Cambridge), Sylvain Bibeault (ABB) et Pierre Boudrias (Bentall Kennedy) pour BOMA Québec.

Liens :

Rapport national de l'immobilier écoresponsable BOMA BEST® 2015

http://www.bomabest.com/wp-content/uploads/RNIE-2015-Rapport-complet.pdf

Guide pour une caractérisation efficace des matières résiduelles

https://secure.bomaquebec.org/data_source/fichiers/guide_matieres_residuelles.pdf

Site Internet de BOMA Québec

https://secure.bomaquebec.org/index.php

Site Internet de BOMA Canada

http://www.bomacanada.ca/

BOMA Québec
500, rue Sherbrooke Ouest, bureau 900
Montréal, Québec H3A 3C6
Tél. 514 282-3826
boma@boma-quebec.org