



# Des écoquartiers... pour tous!

Par Jean-François Lefebvre, Agathe Mertz et Philippe Poissant, pour Imagine Lachine-Est

**M. Lefebvre est chargé de cours au Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM, Mme Mertz est diplômée en génie de l'environnement à l'ÉTS, tandis que M. Poissant est ingénieur retraité, spécialisé en mécanique du bâtiment. Ils sont également membres du CA d'Imagine Lachine-Est. Commentaires dans le cadre de la consultation publique d'octobre 2019 de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur le projet de règlement pour une métropole mixte.**

Dans le cadre de la consultation publique sur son projet de règlement pour une métropole mixte, la Ville de Montréal propose d'imposer aux développeurs de nouveaux projets d'y inclure des seuils minimaux de logements sociaux, abordables ainsi que pour les familles (la stratégie 20%-20%-20%, laquelle s'adapte toutefois dépendamment des secteurs). Imagine Lachine-Est appuie entièrement cette proposition.

Toutefois, celle-ci est conçue en fonction de nouveaux développements réalisés par des promoteurs privés, l'exemple typique étant un secteur industriel reconverti en secteur résidentiel. Pour les terrains de propriété publique, il faut viser plus haut. Il faut également envisager le cas éventuel de logements sociaux existants, qui nécessiteraient d'être démolis et reconstruits : la densification avec ajout de condos ne serait acceptable qu'à la condition de reconstruire davantage de logements sociaux que ceux qui auraient dû être démolis. Cependant, il faut aussi ajuster la construction de logements sociaux sur les terrains possédés ou acquis par la Ville, non seulement afin d'en accroître le nombre mais également pour aider à mieux les répartir entre les différents quartiers.

Tout indique que le partenariat établi en début d'année 2019 au Sommet de Lachine-Est entre l'arrondissement de Lachine et la ville de Strasbourg (France) porte ses fruits : après le déplacement d'une délégation montréalaise à Strasbourg en juillet 2019, ce fut au tour de la métropole de recevoir une délégation strasbourgeoise en octobre. Non seulement lors de différentes consultations publiques la population demande de plus en plus des écoquartiers mais aussi l'administration municipale semble se préparer à livrer la marchandise pour bientôt.

Un écoquartier, aujourd'hui, doit non seulement permettre de réduire significativement l'empreinte écologique, mais également offrir des milieux de vie complets incluant à la fois mixité sociale (donc des logements sociaux et abordables) et mixité fonctionnelle (donc un accès aux commerces de quartier ainsi qu'à des emplois).

L'implantation de systèmes énergétiques, principalement axés sur l'exploitation de la géothermie, devient, à l'échelle des nouveaux quartiers (puis ultérieurement dans des quartiers existants), une condition *sine qua non*, essentielle à l'atteinte des objectifs à la fois environnementaux et sociaux. Le concept de boucle énergétique permet d'utiliser les rejets de chaleur ou de froid d'un bâtiment pour répondre aux besoins d'un autre (que ce soit par exemple la chaleur dégagée par les réfrigérateurs d'une épicerie ou par le refroidissement d'un serveur informatique). Mais surtout, en intégrant la géothermie, chaque système devient une petite centrale de production d'énergie renouvelable. Celle-ci permet de couper de plus de la moitié la consommation d'énergie dédiée au chauffage de l'espace et de l'eau ainsi qu'à la climatisation.

Un tel système s'avère extrêmement rentable sur la durée de vie – très longue – des équipements, particulièrement pour les puits, l'élément le plus coûteux des installations. Cependant, le modèle d'affaires actuel en freine l'implantation. Pourtant, en intégrant de tels systèmes dès la planification des nouveaux quartiers pour simplement facturer la chaleur et le froid fournis aux résidents, cela permet d'éliminer entièrement la barrière financière actuellement présente. Cela s'applique pour tous les bâtiments, incluant les logements sociaux, qui seront de nos jours non seulement chauffés mais également climatisés.

En devenant copropriétaires de systèmes énergétiques basés sur la géothermie, via des Sociétés en commandites ou des OSBL par exemple, les villes ne feront donc pas une dépense mais un investissement. Un investissement qui s'avère de plus très rentable. En effet, un estimé préliminaire, que nous comptons peaufiner au cours des prochains mois, nous permet d'affirmer que l'implantation systématique de la géothermie communautaire à l'échelle de tous les nouveaux quartiers permettrait, à l'échelle du grand Montréal, de réduire d'un million de tonnes les émissions de gaz à effet de serre en 2040, tout en générant une rente d'au moins 150 millions de dollars annuellement pour les villes ainsi qu'en alimentant un fonds annuel de 50 millions de dollars contribuant à financer la transition énergétique équitable.

Un amendement législatif de la part du gouvernement québécois s'avère requis afin de permettre aux villes d'être partenaires de tels systèmes énergétiques communautaires et d'exploiter la filière géothermique. Cela suivrait un modèle similaire à celui qui fait qu'elles ont actuellement le droit d'exploiter leur propre réseau de distribution d'électricité (e.g. Westmount et Sherbrooke), voire de posséder leur propres barrages hydroélectriques (Sherbrooke) ou d'être partenaires dans des projets de parcs éoliens. La Ville de Montréal doit s'assurer que le cadre réglementaire québécois soit rapidement modernisé à cet égard.

Il s'agit d'une solution « gagnant-gagnant » pour tous. Nous ne pouvons pas nous permettre de ne pas l'intégrer à la fois dans la conception des écoquartiers et comme complément indispensable à la stratégie de mixité sociale.



Photos de J.-F. Lefebvre: Écoquartiers Clichy-Batignolles (Paris), Vauban (Fribourg, Allemagne) et Danube (Strasbourg), tous avec systèmes énergétique à l'échelle du quartier, majoritairement avec la géothermie. Pavillon d'accueil du parcours Gouin, premier bâtiment net zéro de la ville de Montréal.