

## LA PRESSE AFFAIRES

## Première tour à bureaux écolo

CHARLES CÔTÉ

À première vue, rien ne distingue ce chantier d'un autre. Une structure de quatre étages en béton s'élève, encore toute nue. Les ouvriers s'apprêtent à poser le parement.

Mais la première chose que nous montre le chef de projet, l'ingénieur Charles Larouche, c'est une tranchée, derrière la roulotte de chantier. « Toute l'eau de ruissellement s'en va là, c'est un bassin de sédimentation, dit-il. L'eau qui sort d'ici est propre. »

Ce n'est pas un enjeu mineur ici : nous sommes au Technopôle Angus, un complexe de bureaux qui s'est bâti sur les terrains de l'ancien Locoshop Angus. Cet atelier du Canadien Pacifique, construit en 1908 et abandonné en 1992, a laissé un héritage de terrains contaminés aux métaux.

Ce détail montre le souci de tous les instants qui est nécessaire pour atteindre l'objectif de ce chantier : construire le premier édifice à bureau au Canada qui obtiendra la certification écologique LEED.

Un bâtiment LEED, pour Leadership in Energy and Environmental Design, cela veut dire, entre autres, des matériaux plus performants, du chauffage plus efficace et une gestion très serrée des ressources comme l'eau.

Jusqu'à maintenant, construire vert a coûté plus cher. Le défi que s'est lancé Christian Yaccarini, président-directeur général de Technopôle Angus, c'est de construire vert au même coût qu'un bâtiment traditionnel.

« Trois bâtiments sont en voie de certification LEED à Montréal, dit M. Yaccarini. Il y a le nouveau pavillon de l'École polytechnique, la Cité des arts du cirque et un bâtiment fédéral. Dans les trois cas, les gens ont accepté de payer plus cher parce que ça convenait à leur image de marque. Dans notre cas, on ne



Christian Yaccarini, PDG du Technopôle Angus, à Rosemont, espère obtenir une certification écologique à bureaux en construction. PHOTO

peut pas se le permettre. On est en concurrence avec tous les autres édifices à bureaux de Montréal. »

Le défi est en partie relevé : il y a déjà un premier locataire. Le Centre de coordination de la recherche de l'Institut de cardiologie de Montréal a loué tout l'étage du haut.

En chemin, il a fallu franchir bien des « embûches », raconte M. Yaccarini.

Par exemple, les promoteurs ont choisi de garder sur place la terre contaminée. « C'est plus responsa-

ble que la mettre dans un camion et l'envoyer au dépotoir de Lachine », dit M. Yaccarini.

Une partie de la terre a été placée sous la dalle de béton de l'immeuble et l'autre sera à l'abri, sous l'asphalte du stationnement extérieur. Cette solution était possible parce que la contamination à Angus est inerte : ce sont des métaux, et non des hydrocarbures ou d'autres polluants liquides. Mais le confinement sur place n'était pas a priori admissible au programme ReviSols,

qui finance l'enlèvement des terres contaminées. Il a fallu une entente spéciale avec le Service de l'Environnement et du Développement durable.

Dans son offre de services, Technopôle inclut des services de stationnements. Le marché et offre à la CAM à ses locataires. « C'est une seule place, je ne vois pas la CAM tous les matins », dit M. Yaccarini. L'édifice ne compte

# à bureaux écolo à Montréal



PHOTO RÉMI LEMÉE. LA PRESSE

du Technopôle Angus, à Rosemont, espère obtenir une certification écologique pour cet nstruction.

On est en autres édi- al. »  
vé: il y a Le Centre herche de Montréal

chir bien M. Yac-  
teurs ont e la terre responsa-

ble que la mettre dans un camion et l'envoyer au dépotoir de Lachenaie », dit M. Yaccarini.

Une partie de la terre a été placée sous la dalle de béton de l'immeuble et l'autre sera à l'abri, sous l'asphalte du stationnement extérieur. Cette solution était possible parce que la contamination à Angus est inerte: ce sont des métaux, et non des hydrocarbures ou d'autres polluants liquides. Mais le confinement sur place n'était pas a priori admissible au programme ReviSols,

qui finance l'enlèvement des terres contaminées. Il a fallu conclure une entente spéciale avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

Dans son offre de location, le Technopôle inclut beaucoup moins de stationnements que la norme du marché et offre à la place des cartes CAM à ses locataires. « Pour le prix d'une seule place, je peux payer une CAM tous les mois pendant 10 ans », dit M. Yaccarini. Au total, l'édifice ne comptera que 70 places

de stationnement, alors que le zonage lui en permet 200.

Mais encore là, l'idée se heurte aux structures en place, qui favorisent le statu quo. « Si un employeur offre une carte CAM, c'est un avantage imposable, alors qu'une place de stationnement ne l'est pas », dit M. Yaccarini.

Côté technique, les solutions ont été plus faciles à trouver. Un mur solaire côté sud-ouest permettra aux locataires d'épargner sur les coûts de chauffage. Un système de récupération des eaux de pluie et d'urinoirs secs fera baisser la consommation d'eau. La qualité de l'air sera vérifiée en temps réel. Et le toit réfléchira le soleil au lieu d'absorber la chaleur, réduisant l'effet d'îlot de chaleur urbain, qui contribue au smog. Pour le parement, les promoteurs du projet ont choisi des panneaux préfabriqués ultra-isolants.

Les locataires profiteront des avantages de travailler dans un immeuble plus sain. C'est le principal argument de vente d'un projet comme celui-ci, selon le spécialiste de l'immobilier Martin Pupil, de Colliers International. Il croit en outre que l'immeuble coûtera moins cher d'entretien, par comparaison à des édifices standard, ce qui augmentera sa rentabilité dans une dizaine d'années.

Mais le marché risque d'être dur entre-temps, dit M. Pupil. « Ils ont eu du succès parce que l'Institut de cardiologie a signé un bail, dit-il. Ça ne veut pas dire qu'ils vont louer à 100 %. Leur coût est comparable, mais pas pour le secteur, qui en périphérie du centre-ville. Et le taux d'inoccupation pour les immeubles de catégorie B dans le vrai centre-ville est de 13 %. Alors il y a beaucoup d'offre sur le marché. »

Pour M. Yaccarini, tout le défi est là. « Si je construis un édifice écologique mais que personne ne veut le louer, jé ne fais pas du développement durable », dit-il