



400-75 rue Albert  
Ottawa, Ontario K1P 5E7  
Tél. : (613) 236-9455  
Télec. : (613) 236-9526  
www.cdbi.org

Nous sommes heureux de présenter cet article portant sur les considérations associées à la construction d'immeubles « écologiques » ou « durables ». Le Comité de la gestion des risques de l'Institut canadien de design-construction continuera de publier des articles de ce genre à l'intention de ses membres. Nous espérons que vous trouverez ces renseignements à la fois intéressants et utiles.

### **Respect de l'environnement – Considérations pour les architectes et ingénieurs**

Derek Holloway  
Vice-président principal, Architectes et ingénieurs  
Groupe ENCON inc.

La demande s'accroît pour la construction d'immeubles « verts » ou « durables ». Si, à ce jour, la plupart de ces immeubles ont été construits pour des clients du secteur public afin de servir de modèles ou pour des clients du secteur privé désireux de faire état de leur responsabilité sociale et environnementale, il existe néanmoins un élan en faveur de l'environnement. Inévitablement, un nombre croissant de promoteurs vont se tourner vers la construction d'immeubles verts afin d'attirer le segment des acheteurs vraiment préoccupés par les questions environnementales. Toutefois, le développement durable se fait à un certain prix et les clients doivent être prêts à absorber les coûts plus élevés associés à la construction d'un immeuble vert. Cela est contraire à l'approche historique dans le secteur de la construction qui était principalement fondée sur les facteurs économiques. Il ne fait aucun doute que la protection et le respect de notre environnement devraient tous nous préoccuper – penser autrement ne serait pas logique – mais les architectes et ingénieurs doivent également veiller à ne pas être coincés entre la demande du client pour un développement économique et son souhait d'obtenir un immeuble vert. Les clients doivent d'abord et avant tout être prêts à faire un sacrifice financier pour obtenir un immeuble vert.

Les années nous ont démontré que les clients veulent d'abord que leurs projets soient terminés à temps et qu'ils génèrent des profits le plus rapidement possible. Nombreux sont ceux pour qui le processus de construction reste obscur et qui ne saisissent que le résultat final ou l'apparence finale du projet. Maintenant que le concept des immeubles verts est connu, il se pourrait que les clients commencent à demander des projets respectueux de l'environnement sans connaître toutes les incidences de leur demande sur le plan de la conception et de la construction. En outre, ils auront peut-être entendu parler de la certification *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED) et voudront que leurs projets obtiennent ce statut. Or l'obtention de cette certification est fondée sur des exigences rigoureuses et toutes les parties doivent donc comprendre leurs rôles respectifs et avoir à cœur de les remplir. La certification pourrait ne pas être accordée au projet, ce qui pourrait entraîner des réclamations de part et d'autre.

Diverses raisons peuvent faire en sorte que le projet n'obtienne pas cette certification et certaines peuvent être difficiles à contrôler. Outre des vices de conception et de construction du projet, d'autres facteurs comme le manque de matériaux et/ou de systèmes de bâtiment souhaités, ou le fait que le projet ne remplisse pas les critères de rendement énergétique ou de consommation d'eau, pourraient faire échouer la demande de certification.



La question du rendement soulève une question intéressante : qui a la responsabilité d'obtenir la certification LEED? Il ne serait pas raisonnable d'en tenir l'architecte ou l'ingénieur responsable si le client utilise un appel d'offres classique pour la construction et confie le projet au soumissionnaire le plus bas. La construction d'un projet vert exige une collaboration dès le départ et certains avancent que la meilleure approche est l'adoption du modèle design-construction. Le design-constructeur aurait alors la responsabilité de s'assurer que le projet remplisse les exigences applicables à la certification LEED.

En matière de responsabilité, les architectes et ingénieurs doivent veiller à ne pas assumer une responsabilité indue et/ou assurable. Ils ne doivent pas s'engager à ce que le projet obtienne cette certification. Ils peuvent uniquement accepter de concevoir un projet donnant droit à la certification si la construction est conforme aux documents contractuels et que les matériaux requis sont disponibles. Une partie doit également se charger de réunir tous les documents nécessaires à l'examen des certificateurs LEED. Certains prétendront que, comme dans le cas des dessins d'archives, l'architecte ou l'ingénieur devrait assumer cette responsabilité. Le risque associé à cette responsabilité et le fait de ne pas obtenir tous les documents nécessaires pourraient toutefois avoir une importance beaucoup plus grande si le maître d'œuvre a utilisé la certification LEED à des fins de marketing et s'il prétend que l'absence de certification diminue la valeur de revente de la propriété. Les architectes et ingénieurs devraient donc intégrer dans leurs contrats des clauses appropriées précisant le niveau des responsabilités qu'ils sont prêts à assumer.

Les architectes et ingénieurs peuvent également obtenir l'accréditation LEED auprès de du Conseil du bâtiment durable du Canada en passant un examen leur octroyant la désignation de Professionnel accrédité LEED. Des discussions sont en cours pour déterminer si cette désignation entraînera des attentes plus élevées quant à l'obligation de diligence applicable aux professionnels, ce qui pourrait les exposer à une responsabilité imprévue. Ces professionnels devraient donc aborder la question de niveau de diligence dans leurs contrats.

Il n'est pas impossible qu'un jour, tous les propriétaires s'attendent à ce que certains de leurs projets, voire tous, obtiennent l'accréditation LEED ou intègrent certains éléments faisant de ceux-ci des immeubles respectueux de l'environnement ou verts. En outre, comme nous l'avons vu au fil des ans, l'obligation de diligence imposée aux architectes et ingénieurs par les tribunaux pourrait entraîner une présomption selon laquelle ces professionnels ont ou devraient avoir les compétences nécessaires pour obtenir l'accréditation LEED ou son équivalent, ce qui place encore une fois la barre très haut quant au niveau d'exécution attendue de la profession.

*Ces renseignements ont été préparés et diffusés par le Groupe Encon inc. et sont assujettis aux droits d'auteur et d'autres mécanismes de protection de la propriété intellectuelle internationaux. Cet article a été réimprimé avec la permission d'ENCON.*

*La présente publication est destinée à un usage informatif seulement. Elle ne doit pas être utilisée comme s'il s'agissait d'un conseil ou d'une opinion juridique sur des circonstances ou des faits en particulier.*