

L'HABITATION À LOYER MODIQUE ALLIER LA QUALITÉ DE VIE GRÂCE AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

LOUIS LAPOINTE, DGA

Le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBCan) accorde rarement la distinction de bâtiment LEED Platine, puisque celle-ci ne s'applique qu'aux édifices conformes aux plus hauts critères de durabilité. Il n'existe qu'un seul multilogement de type HLM de ce genre au Canada, et c'est à Trois-Rivières qu'il se trouve. Cette réussite témoigne de préoccupations nouvelles quant à l'intégration du logement social dans son quartier, tout en offrant une meilleure qualité de vie à une clientèle de plus en plus diversifiée. Si le vieillissement de cette clientèle constitue un enjeu important, celui du maintien et de la mise à neuf d'un parc immobilier suranné l'est tout autant.

Pour une forte majorité de Québécois, l'habitation à loyer modique (HLM) contribue à aider les personnes à faible revenu à se loger adéquatement. De façon à gérer cette réalité, le **Regroupement des Offices d'habitation du Québec** (ROHQ) rassemble plus de 500 offices municipaux, et ses membres interviennent dans la gestion de plus de 90 000 unités de logement. Les deux tiers des habitations sont situés dans les neuf plus grandes agglomérations de la province. Les offices d'habitation agissent en tant que mandataires du gouvernement du Québec et des municipalités dans la gestion des différents programmes.

À la suite du retrait de l'aide financière du fédéral en 1994, le gouvernement provincial a maintenu sa volonté d'aider économiquement le logement social. Diverses options ont été développées, afin d'offrir une mixité de solutions, pour assurer la pérennité des parcs de logements. L'État, soucieux de créer des structures locales plus performantes, a mis sur pied une nouvelle configuration novatrice qui favorise le partage des compétences entre divers organismes locaux.

Un changement de vision

« Il y a quelques décennies, l'approche du logement social était basée sur des modèles à grande densification, comme c'est le cas en Europe, explique **Claude Foster**, directeur général de l'**Office municipal d'habitation de Québec** (OMHQ). On avait alors négligé tout un milieu de vie plus décentralisé, qui a dû être repensé et transformé à la fin des années 1990. » Au cours des deux dernières décennies, les HLM des grands centres urbains ont dû tenir compte non seulement d'une clientèle financièrement défavorisée, mais aussi d'un nombre grandissant d'immigrants. Confrontés à des réalités nouvelles, les offices municipaux ont concilié leur rôle de gestionnaire immobilier avec celui de gestionnaire social. Au-delà du bâtiment, c'est l'organisation des milieux de vie qui interpelle désormais les dirigeants et administrateurs, mais aussi les résidents qui ont maintenant voix au chapitre, puisqu'ils siègent au conseil d'administration des offices.

Avec plus de 2 400 adresses civiques, l'**Office municipal d'habitation de Montréal** (OMHM) gère le plus important parc immobilier au Québec. S'il est très diversifié, il s'est aussi agrandi avec les fusions municipales pour devenir une sorte de « terrain de jeu » dont l'approche doit s'adapter spécifiquement à chacun des emplacements. De petits édifices sont ainsi intégrés à la trame urbaine, tout comme des bâtiments remis à neuf reconfigurés dans leur nouvelle fonction. « Avant l'an 2000, on favorisait des constructions et des rénovations dont l'allure ne devait pas être trop ostentatoire, mentionne **Sébastien Mimeault**, ingénieur et directeur du Service des immeubles à l'OMHM. Il fallait de l'audace pour proposer des touches de couleurs aux édifices à dominantes de gris. Mais les choses ont heureusement changé avec la prise de conscience

de la valeur du développement durable et de l'impact du bâtiment sur l'environnement. On a compris que le beau s'accorde bien avec la qualité de vie. »

Puisque les immeubles ont évolué sur des décennies, ils n'ont pas tous été construits de la même façon. Lorsqu'un nouveau règlement municipal est mis en pratique, il faut savoir l'appliquer dans un spectre qui sache répondre aux divers besoins et réalités. Malgré toute l'expérience acquise, on doit parfois songer à redessiner un immeuble à partir de sa structure de base et presque repartir à zéro, en respectant les contraintes imposées par le Code du bâtiment. Puisqu'on travaille généralement dans des édifices qui sont habités, on doit faire en sorte que l'entrepreneur et l'architecte tiennent compte des besoins des locataires. On donne, d'ailleurs, à ces derniers l'occasion de faire connaître leur opinion, puisqu'ils y habitent et sont donc familiers avec l'usage des lieux, comme le fait remarquer, à titre d'exemple, **Nathalie Morin**, directrice des activités communautaires et sociales à l'OMHM. « Dans un projet particulier, un architecte a proposé de mettre des couleurs vives sur les portes, mais les gens ont préféré choisir des teintes plus sobres, en concordance avec les habitations du quartier. »

Une approche écoresponsable

Depuis 2008, grâce à un budget accru, l'Office a pu favoriser des rénovations fonctionnelles, en choisissant judicieusement des matériaux durables et faciles d'entretien pour les employés de soutien. On confie à des architectes la tâche de concevoir des projets répondant aux normes de confort, de salubrité et de sécurité établies, mais qui s'incorporent harmonieusement – par leur qualité architecturale – à la trame urbaine, tout en respectant des budgets restreints.

La conception de bâtiments durables recèle de multiples atouts et s'avère moins chère à opérer, si l'on opte pour des technologies moins polluantes et renouvelables visant à réduire la consommation énergétique et les répercussions sur l'environnement. Le guide de référence de l'OMHM propose diverses pratiques mises en place, telles que l'amélioration de l'isolation thermique, l'installation de systèmes d'éclairage à faible consommation d'énergie et d'équipement de récupération de chaleur et de l'eau chaude. On y propose aussi de limiter la demande en eau potable et de récupérer l'eau de pluie pour l'arrosage ou le fonctionnement des appareils sanitaires. La mise en terre de plantes indigènes à faible besoin en eau et l'installation de toits verts complètent les mesures précitées. La sélection des matériaux devient alors un point crucial, notamment en préférant ceux dont les rebuts pourront faire l'objet de réutilisation ou de recyclage, ainsi que le choix d'éléments préfabriqués, permettant le démontage futur. L'achat de produits et l'embauche d'une main-d'œuvre locale contribuent de façon significative à notre économie et réduisent les frais de transport. **Benny Farm** en est un bon exemple. Cette propriété résidentielle de 18 acres située dans l'arrondissement Notre-Dame-de-Grâce à Montréal a démontré qu'il est possible de surmonter des obstacles complexes de nature technique, sociale et financière, afin d'offrir des logements ayant une performance environnementale très élevée.

Tout comme ceux de l'OMHM, les objectifs de l'**Office municipal d'habitation de Trois-Rivières** (OMHTR) visent à consolider l'expertise en matière de développement durable et d'innovation. Citons, à nouveau, le projet de construction du premier multilogement LEED Platine au Canada. **Sylvie Lemnager**, agente à la direction et aux communications à l'OMHTR, replace ce projet en contexte. « Six unités de logement furent construites pour offrir des espaces neufs qui contribuent notamment à la réduction des îlots de chaleur



urbains par l'utilisation d'une membrane blanche pour leur toiture. L'intégration de composantes sans COV et l'économie d'eau potable obtenue grâce à des réservoirs de récupération d'eau de pluie s'ajoutent aux aménagements paysagers du complexe d'habitation. Tous les locataires de l'immeuble ont d'ailleurs reçu une formation spéciale, afin de bien comprendre les particularités de leur logement. »

Un impact positif sur son milieu de vie

Marc Laberge, directeur des communications et affaires juridiques à l'OMHQ, précise que le bâtiment à caractère social obéit à des critères qui lui sont propres. Selon une étude réalisée récemment par la **Société d'habitation du Québec**, chaque dollar investi en logement social en rapporte 2,8 \$ à la société. Malgré tout, le retour sur l'investissement ne se comptabilise pas nécessairement de façon monétaire, mais se matérialise par l'impact d'un bâtiment intéressant et intégré dans une trame urbaine diversifiée. L'expérience nous démontre qu'il est beaucoup plus facile pour un locataire d'accepter cette mixité lorsqu'il apprécie son milieu de vie, et ce, dès qu'il ouvre la porte de son logement. Un bon exemple est celui de **La Canopée**, projet situé dans le quartier Saint-Roch, à l'entrée nord du centre-ville de Québec. Fruit d'une copropriété entre l'OMHQ et les **Habitations du Centre multiethnique de Québec**, La Canopée compte 36 ménages qui bénéficient de suppléments au loyer – dont plusieurs sont offerts à des femmes et des jeunes mères qui habitent un logement supervisé par la YWCA. Dix-neuf chambres, utilisées comme logements transitoires, et une vingtaine de logements pour familles permettent aussi d'accueillir temporairement des immigrants nouvellement arrivés. Le **Centre multiethnique de Québec** y a d'ailleurs son siège social, ce qui permet à la clientèle concernée d'avoir accès à un encadrement optimal. Un aubris chauffé et entretenu par l'OMHQ est intégré à même la structure de l'édifice et donne un accès facile au transport en commun. Trois étages de logements accessibles à des locataires du marché privé complètent le portrait de ce projet novateur.

Compte tenu du vieillissement de la population, il importe de concevoir des aménagements qui facilitent les déplace-

ments des résidents ayant, notamment, un handicap physique. À Montréal, des demandes formulées par des ergothérapeutes nécessitent des modifications importantes aux cuisines et aux salles de bain, ou encore l'installation de rampes d'accès et d'aires communes.

Impliquer et responsabiliser les locataires dans l'entretien de leur milieu de vie demeure essentiel à la réussite de l'intégration des logements dans leur quartier, toutes générations confondues. Une centaine de projets sont actifs dans les HLM montréalais, en partenariat avec quelque 127 associations de locataires. À titre d'exemple, une collaboration avec l'organisme **MU** a permis de réaliser une nouvelle murale aux Habitations Saint-Grégoire. Dans le cadre de ce projet, les jeunes du complexe d'habitation Rousselot, situé à proximité, ont créé une murale dans la salle André-Grégoire.

Malgré toutes les bonnes intentions, les questions budgétaires demeurent fondamentales. Si, à l'heure actuelle, le budget annuel permet d'octroyer quelque 1 000 nouveaux logements à des demandeurs, nous sommes loin de combler les 6 000 nouvelles requêtes qui sont faites à Montréal chaque année. Aujourd'hui, les besoins de rénovation sont criants partout au Québec, puisque 80 % des bâtiments ont été construits il y a plus de vingt ans. À Montréal, le gouvernement fédéral contribue environ à 55 %, et le gouvernement provincial à 35 %. Avec les fusions, la **Communauté métropolitaine de Montréal** comble les 10 % manquants, ce qui a permis de maintenir ce financement. Depuis 2004, un bilan de santé positif démontre que les actions réalisées ont été des options gagnantes, mais cet équilibre est fragile et la reconnaissance obtenue par les divers paliers de gouvernement doit demeurer pour maintenir la pérennité de l'héritage architectural.

Claude Foster, directeur général de l'OMHQ mentionne que le nouveau gouvernement fédéral manifeste un intérêt accru pour le logement social, une volonté de revoir à la hausse ses politiques et de potentiellement réinvestir dans ce dossier. Afin de mieux répondre aux besoins dans ce domaine, on doit déléguer aux municipalités le soin de gérer les budgets octroyés par les gouvernements, car ce sont elles qui connaissent le mieux leurs clientèles et leurs besoins. ■

À Québec, deux exemples de projet, soit les Habitations Trentino, un complexe de 40 logements situés à Cité-Verte et La Canopée avec ses 99 unités situées au 280, rue Prince-Édouard. Photos : OMHQ

Du côté de Montréal, arrondissement Ville-Marie, les Habitations Sainte-Catherine d'Alexandrie, construites en 1974, comportent 110 logements destinés à des personnes retraitées (photo: Martin Alarie). Dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, deux réalisations. D'une part, les Habitations De La Mennais, composées d'une ancienne école recyclée et d'un bâtiment neuf érigé en 1983, comptent 105 logements destinés à des personnes retraitées. Et d'autre part, les Habitations Dandurand, érigées en 1993, offrent six logements destinés à des familles. Photos : OMHM

À Trois-Rivières, le projet Écolgis Karine-O'Caïn, six logements abordables certifiés LEED Platine. Photo : OMHTR