



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

LE CHOIX D'UN BÂTIMENT OU D'UN EMPLACEMENT ET LA CONCEPTION

L'emplacement, les dimensions et l'état du terrain de même que la conception du bâtiment et des logements auront une incidence considérable sur les coûts de construction et d'exploitation. Ces facteurs peuvent aussi influencer sur l'habitabilité et l'attrait commercial, déterminant en bout de ligne la viabilité de votre projet.

Lorsque vous avez établi les besoins et la demande de logements abordables dans votre collectivité, vous disposez de l'information dont vous avez besoin pour décider du meilleur emplacement et du meilleur concept pour répondre à ces besoins. Vous connaîtrez les caractéristiques de la population à servir ainsi que les types de programmes et de services que vous prévoyez offrir. L'évaluation des propriétés possibles et l'élaboration du programme de conception reposeront sur ces facteurs.

Ce feuillet d'information décrit les points dont il vous faudra tenir compte lorsque vous prendrez ces décisions, qui auront des répercussions sur l'exploitation à long terme de votre ensemble de logements abordables.

Contexte : Choisir un emplacement

Le choix d'un emplacement pour des logements abordables doit être fondé sur les besoins de la population à laquelle est destiné votre ensemble de logements. L'emplacement de la propriété doit être choisi en fonction des services dont auront besoin les résidents, tels qu'un centre commercial, une clinique médicale, des écoles et des moyens de transport. Une propriété construite dans une pente ne convient habituellement pas aux personnes âgées ou handicapées. L'emplacement peut aussi avoir une incidence considérable sur le coût de votre ensemble. Vous devrez atteindre un équilibre entre les besoins de vos résidents et l'emplacement qui sera finalement retenu.

La forme, la pente et l'état du sol d'un terrain influenceront sur le caractère pratique d'un aménagement. Un terrain de forme irrégulière peut présenter des défis sur le plan de la conception, et le coût pour nettoyer un terrain contaminé aura des répercussions importantes sur la viabilité d'un projet. La disponibilité des services constitue un autre facteur important dont il faudra tenir compte, étant donné qu'il est coûteux de viabiliser un terrain ou d'améliorer les services d'eau, d'éégout, d'électricité et autres, ou encore de construire des rues et des trottoirs, pour desservir un terrain.

Choisir un bâtiment

Il se peut que vous songiez à acheter un bâtiment déjà utilisé à des fins de logement ou un immeuble commercial ou industriel à convertir. Compte tenu des coûts élevés de la construction, il peut être plus abordable d'acheter et de rénover que de concevoir et de construire à partir de rien. Prenez en considération les besoins des locataires

lorsque vous évaluez un bâtiment résidentiel existant, notamment les questions de mobilité, la taille et le type des logements, les commodités et la proximité des services. Veillez à faire une analyse technique approfondie de la structure, des matériaux utilisés lors de la construction, de la plomberie et de l'installation électrique afin de connaître l'étendue des rénovations à exécuter. Lors de l'évaluation d'un immeuble non résidentiel, vous devez tenir compte de l'usage antérieur, y compris l'aménagement du bâtiment et des pièces, les risques possibles pour l'environnement et la modernisation des installations de services publics que pourrait exiger la conversion au nouvel usage.

Le choix de l'emplacement ou du bâtiment adéquat et l'élaboration du concept dépendent grandement des restrictions imposées par la municipalité relativement à l'usage du terrain. Des provinces et territoires ainsi que des villes et villages disposent d'un plan officiel qui définit les intentions de l'administration locale à l'égard du territoire situé à l'intérieur de ses limites. Les règlements de zonage fourniront les lignes directrices relatives à un secteur particulier, à un quartier ou, dans certains cas, à une propriété précise en ce qui a trait à la conception du bâtiment, notamment le nombre maximal d'étages autorisé, de même que sa hauteur maximale et la distance minimale à respecter par rapport aux limites de la propriété. Il arrive parfois que le zonage d'un terrain puisse être refait afin de convenir à vos plans d'aménagement; cependant, le processus

peut être long et faire augmenter considérablement les coûts. Certaines municipalités peuvent en fait favoriser l'augmentation de la densification, ce qui vous permettrait d'ajouter des logements à un aménagement existant ou de construire d'autres immeubles sur la propriété.

Activités suggérées

- Faites participer les résidents éventuels à la détermination des besoins en logement et en services.
- Consultez votre analyse des besoins et de la demande afin de vous assurer que vous cherchez des emplacements qui correspondent aux besoins.
- Analysez attentivement les emplacements possibles. L'emplacement idéal est plat, régulier et non pollué; le sol se prête à la construction et n'occasionnera pas de dépenses supplémentaires ou de retards.
- Consultez le service d'urbanisme local afin de connaître les secteurs de la ville ou du village où des aménagements résidentiels plus denses sont autorisés.
- Avant d'acheter une propriété qui n'est pas zonée en fonction de l'usage que vous voulez en faire, établissez si le conseil et les fonctionnaires locaux sont prêts à modifier le zonage.
- Consultez le feuillet documentaire de la SCHL sur le [Processus et approbations en matière de projets d'aménagement](#).

Sélectionner des conseillers en conception*

**La méthode utilisée pour élaborer votre projet dictera la manière dont votre groupe abordera les aspects de la conception du projet. Dans un scénario « clé en main » par exemple, l'entrepreneur ou le constructeur devra embaucher les concepteurs professionnels requis. De même, l'ampleur des fonds dont dispose votre groupe déterminera sa capacité à embaucher des professionnels, tels que des gestionnaires de projet ou des conseillers en aménagement, afin qu'il se chargent des diverses activités de coordination.*

Parmi les conseillers en conception, on compte un architecte, divers ingénieurs et souvent un architecte-paysagiste. L'architecte utilisera les renseignements que vous lui fournissez sur les occupants prévus et les programmes et services que vous avez l'intention d'offrir, de même que sur les restrictions et les exigences de la ville pour concevoir le bâtiment. Dans la majorité des cas, l'architecte sera votre « consultant principal » et coordonnera le travail des autres conseillers en conception, tels que les ingénieurs en structure, en électricité et en mécanique et l'architecte-paysagiste. Vous devrez tenir compte qu'il vous faudra collaborer avec l'architecte pendant au moins deux ans, il est donc essentiel que vous vous entendiez bien avec cette personne.

Si vous ne disposez pas d'un employé qui pourra se consacrer au processus d'aménagement, il serait maintenant

bon d'embaucher un conseiller en aménagement qui vous aidera à gérer le travail des conseillers en conception. Il serait aussi souhaitable de nommer un conseiller en coûts afin d'évaluer les coûts de la construction du concept au fur et à mesure qu'il est aménagé.

Activités suggérées

- Examinez les travaux antérieurs exécutés par l'architecte éventuel envisagé (plans et réalisations) et discutez avec d'anciens clients pour connaître les méthodes et les pratiques qu'il a utilisées dans le passé.
- Jouez un rôle actif dans le choix d'un architecte qui comprend le type de logements que vous prévoyez aménager.
- Consultez le site Web de l'Association des architectes de l'Ontario, www.OAA.on.ca, et cliquez sur « Find an Architect » puis sur « Selecting an Architect ».

Les facteurs clés du processus de conception du bâtiment dont il faut tenir compte*

**Les facteurs clés énumérés ci-dessous ont tous une incidence sur les coûts globaux de l'ensemble, notamment des répercussions à long terme à mesure que les éléments du bâtiment devront être réparés et remplacés. Votre groupe, avec la collaboration des ressources professionnelles, devra évaluer l'incidence qu'auront ces facteurs sur les coûts, tant aujourd'hui qu'à l'avenir. Cette évaluation devra être effectuée avant la signature des contrats de construction.*

Abordabilité : La conception du bâtiment et des logements a une incidence considérable sur les coûts de construction et d'exploitation. Plus le logement est petit, plus sa construction et son entretien seront abordables. Le plan du logement peut aussi avoir des répercussions sur l'abordabilité et l'habitabilité. Par exemple, le fait de combiner la salle de séjour et la salle à manger peut réduire les exigences en matière de surface de plancher, et les plafonds élevés, les meubles encastrés et les appareils compacts rendent les petits logements plus habitables.

Répercussions sur le quartier :

La forme, la hauteur, le toit, les revêtements extérieurs et les marges de recul par rapport à la rue ou aux propriétés adjacentes doivent être pris en compte afin de s'assurer que l'impact visuel de votre immeuble ne gênera pas vos futurs voisins.

Dimensions et forme du bâtiment :

L'échelle et la masse globales d'un nouveau bâtiment devraient, dans la mesure du possible, être adaptées à celles des bâtiments du quartier environnant. La forme devrait être aussi diversifiée que possible et éviter les grandes étendues planes de murs ou de toits.

Apparence du bâtiment : L'allure d'un bâtiment est essentielle à son acceptation par la collectivité et à la fierté d'y habiter pour les occupants. Pensez aux éléments visuels tels que les fenêtres, la forme du toit, les boiseries, les matériaux et la couleur afin que votre bâtiment soit raisonnablement compatible avec les autres immeubles

du quartier avoisinant. Faites en sorte que les logements aient des caractères distincts et portez attention à l'entrée principale, car elle en dit long sur la qualité de l'aménagement et de ses résidents.

Implantation du bâtiment : Pensez à rendre les entrées accueillantes et sûres. Veillez à ce que tous les résidents puissent accéder facilement aux aires communes, notamment les aires d'agrément, les escaliers, les ascenseurs et les corridors. Songez à favoriser la sécurité des lieux plutôt que l'inverse.

Aménagement des logements :

Dans chaque logement, arrêtez-vous à la conception de chaque pièce en fonction de son utilisation prévue et assurez-vous qu'on pourra y agencer les meubles de deux façons différentes. La lumière naturelle et la ventilation constituent deux facteurs cruciaux pour la santé et le confort des occupants. Les liens entre les pièces, les déplacements à l'intérieur d'un appartement et la vue à partir des fenêtres devraient aussi être analysés avec soin. Une vaste gamme de types de logement procurera de la variété et de la souplesse. Les matériaux et les appareils doivent être choisis dans le but de maximiser la santé et la sécurité des occupants, tout en tenant compte de la durabilité et de la facilité d'entretien.

Programme d'activités pour les occupants :

Il est important de prendre en compte les activités auxquelles participeront les futurs occupants et les services sur place qui sont projetés ou prévus. Dans le cas de logements avec services de soutien ou de logements-services, songez à la manière dont les

occupants entreront dans l'immeuble et leur logement. Pour les logements familiaux, vous devriez prévoir une aire de jeux pour les enfants conçue en tenant compte de l'accès et de la surveillance.

Conception en fonction de

l'exploitation : Songez aux aspects efficacité et productivité du nettoyage, de l'entretien ménager, de la préparation des aliments, des repas, des loisirs et des services de soutien. Faites de l'efficacité énergétique une priorité lors de la conception parce que les économies que vous réaliserez au chapitre des services publics compenseront les coûts de construction supplémentaires. Planifiez en fonction d'une durabilité maximale des éléments du bâtiment tels que le toit, les systèmes de sécurité, le chauffage, la ventilation et la climatisation, les appareils et les revêtements de sol. Parfois, une conception pensée en fonction de l'exploitation requiert des dépenses d'immobilisations supérieures pour économiser sur les coûts d'occupation à long terme.

Stationnement : Les aires de stationnement, lorsqu'elles sont bien conçues, peuvent être pleinement fonctionnelles, accessibles et sûres sans trop empiéter sur la propriété ou enlaidir le paysage de rue. Il se peut qu'un ensemble de logements abordables exige un stationnement moins grand; selon les exigences de la ville, il peut être possible de réduire le nombre de places de stationnement par rapport au nombre exigé pour un ensemble de logements du marché.

Espaces publics : Les espaces intérieurs et extérieurs du bâtiment devant servir d'aires communes pour tous les résidents et leurs visiteurs doivent être conçus avec autant de soins que tout autre espace d'un ensemble. Tenez compte de la facilité d'accès pour les résidents à partir de leur propre logement. Assurez-vous que des indications claires délimitent les espaces publics des espaces privés. Faites en sorte que les espaces publics soient très visibles à partir des logements afin de pouvoir les surveiller, spécialement les aires de jeux. Prévoyez un éclairage adéquat afin qu'ils puissent être utilisés autant le soir que le jour. Des espaces publics adaptés aux besoins peuvent faire la différence entre un bon ensemble et un excellent ensemble. Les commodités doivent être durables tant pour les résidents que pour les voisins.

Espaces privés : Les espaces extérieurs individuels où les résidents peuvent jouir du soleil et du ciel dans une relative intimité sont essentiels à la qualité de vie. Les patios, les galeries, les terrasses, les balcons et les cours devraient être de dimensions appropriées et facilement accessibles à partir de chaque logement. Dans la mesure du possible, posez une clôture ou aménagez des platebandes afin d'offrir une plus grande intimité et de délimiter clairement les lieux. Des balcons bien conçus offrent un équilibre entre la lumière, la vue et la sécurité.

Aménagement paysager : Un aménagement bien pensé du terrain agrémentera et améliorera l'ensemble résidentiel et son quartier. Réfléchissez au choix et à l'emplacement des plantes, et assurez-vous qu'elles conviennent bien aux demandes des futurs résidents. Les sentiers et les bancs extérieurs devraient correspondre aux habiletés, aux intérêts et aux activités des personnes qui vivront dans l'immeuble. Prévoyez des espaces de rangement pour l'équipement et le matériel.

Développement durable : Il existe une vaste gamme toujours croissante de technologies, de stratégies, de produits et de techniques pour réduire à un minimum absolu les impacts qu'aura un bâtiment sur l'environnement. Efforcez-vous de choisir des matériaux et des pratiques de construction qui ne risquent pas d'avoir d'effets néfastes sur les personnes aux prises avec des problèmes respiratoires ou des allergies. L'étape de la conception est un bon moment pour penser à la possibilité d'apporter facilement des changements ultérieurement et à peu de frais afin de répondre aux besoins changeants des occupants.

Activités suggérées

- Avant le début du processus de conception, examinez le mode de vie, la santé, les besoins et les attentes des personnes qui vivront dans votre ensemble de logements.
- Déterminez de quelle manière l'immeuble sera exploité et entretenu afin de répondre à ces besoins et attentes, les services qui seront offerts, la façon dont les employés exécuteront leurs tâches ainsi que les coûts de l'énergie à long terme.
- Analysez le quartier entourant l'emplacement envisagé. Déterminez le caractère du quartier en étudiant son histoire, son architecture, les services offerts et les profils démographiques.
- Établissez la relation entre l'aménagement de l'ensemble que vous proposez et la population et les caractéristiques du quartier.
- Passez en revue l'efficacité et la sécurité des espaces verts ou publics, en fonction d'une interaction sociale saine, de même que des espaces privés qui permettent de récupérer.
- Établissez s'il est possible de réduire le nombre de places de stationnement exigé par la municipalité.
- Relevez les risques et les possibilités associés à la construction de logements abordables, tant au début qu'à la fin des processus de sélection de l'emplacement et de la conception.

Conclusion

De nombreux aspects doivent être examinés lors du choix de l'emplacement et de la conception de votre ensemble de logements abordables — coût, emplacement, état et forme de la propriété, aménagement de chaque logement et choix des matériaux et des systèmes. Ces aspects vous aideront à demeurer concentré sur l'atteinte des objectifs d'abordabilité de votre ensemble.

Le but des processus de sélection de l'emplacement et de conception est d'en arriver à un équilibre unique entre l'emplacement du bâtiment, sa conception, les personnes qui y vivront et le caractère du quartier et des résidents voisins. Le fait de réfléchir à ces divers « éléments » vous aidera à collaborer avec votre urbaniste local lorsqu'il s'agira d'établir les facteurs clés

dont il vous faudra tenir compte pour votre projet et si les règlements de zonage existants devront être modifiés. Grâce à des recherches préliminaires un peu plus poussées, cette réflexion vous aidera également à choisir un architecte qui appuiera votre projet.

Ressources additionnelles

Section « Construction et conception » du site de la SCHL

La SCHL finance un vaste éventail de recherches visant à améliorer la qualité des habitations au Canada.

Voici quelques idées, méthodes et innovations qui peuvent vous aider à améliorer votre logement.

Site Web de la SCHL : La SCHL finance un vaste éventail de recherches visant à améliorer la qualité des habitations au Canada. Dans la section « Conception et construction » du site Web de la SCHL, vous trouverez des renseignements sur la construction, l'exploitation, l'entretien et la réparation de tours d'habitation ainsi que de l'information sur la Maison saine et le Bâti-Flex :

www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/coco/index.cfm

Vous trouverez dans la section des « idées de logement abordable » de la SCHL une multitude de concepts pour vous aider à réaliser un plan d'action en vue d'aborder les problèmes locaux en matière de logement. Cet outil offre une gamme de stratégies, appuyées par de véritables études de cas, qui ont été utilisées dans des contextes variés au sein des secteurs privé, sans but lucratif et public pour atteindre divers objectifs :

www.cmhc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/index.cfm

Association des architectes de l'Ontario : « Selecting an Architect »

www.oaa.on.ca/client/aaa/OAAHome.nsf/web/Selecting+an+architect!OpenDocument

Participation des locataires à la production des logements (Royaume-Uni) :

www.jrf.org.uk/KNOWLEDGE/findings/housing/H132.asp

Collaborer avec les locataires pour réaliser des collectivités fortes et saines : Toronto Housing Company :

www.torontohousing.ca/tenant_life/

La conception de logements durables : publication intitulée : *Bringing the Power of Design to Affordable Housing*, SPARC BC, 2005 :

www.sparc.bc.ca/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=30&catid=105&Itemid=110

Techniques pour la production de logements abordables, un ouvrage intitulé : *Affordable Housing Techniques: A Primer for Local Government Officials* :

www.ginsler.com/documents/textaht.html

Liste de vérification pour la conception de logements durables – Département américain du logement et de l'urbanisme :

www.designadvisor.org/check/check.html

Good Neighbors: Affordable Family Housing, le premier ouvrage de ce type à mettre l'accent sur la qualité de la conception des logements abordables. Ce livre grand format à couverture lustrée de 270 pages a été publié pour la première fois en Australie par The Images Publishing Group et, par la suite, en Amérique du Nord par The McGraw-Hill Companies.