

Série pour les promoteurs et le logement abordable



Le concept de « maison passive » offre de nouvelles possibilités dans le domaine du logement abordable

Qu'elles soient grandes ou petites, les villes sont aux prises avec des logements abordables inadéquats dont l'exploitation peut être coûteuse. Les pratiques de construction à basse consommation pourraient-elles accroître l'offre de meilleurs logements? Pour un nombre croissant de promoteurs, la réponse est oui.

Auparavant, la seule façon de créer des logements abordables était de construire le plus d'unités possible, au plus bas coût possible. Malheureusement, cette façon de faire pouvait nuire à la qualité. Il s'avère toutefois préférable de considérer les coûts sur le cycle de vie d'un immeuble plutôt que seulement le coût de construction.

Des promoteurs comme Indwell, de Hamilton, estiment qu'investir dans des immeubles éconergétiques peut réduire les coûts d'entretien et d'occupation à la longue. C'est pourquoi la conception et la construction à basse consommation seraient la façon intelligente de construire des logements abordables.

« Il est effectivement possible de réduire la consommation d'énergie et d'obtenir un meilleur immeuble », affirme Graham Cubitt, directeur du développement d'Indwell.

L'objectif d'Indwell est de construire à peu près au même coût que selon les méthodes traditionnelles. Cet objectif est essentiel pour tous les intervenants. Les fonds disponibles pour construire comprennent des subventions au logement abordable accordées par les trois ordres de gouvernement. En contrepartie, Indwell ne facturera aux locataires que l'allocation-logement établie par le Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées, et ce, pendant 40 ans.

Durant cette période, les locataires bénéficient d'un immeuble éconergétique très confortable et ont les moyens de payer leurs services publics. Le promoteur et le gestionnaire de l'immeuble en profitent aussi puisque les coûts de services publics, de réparation et d'entretien demeurent raisonnables.

Le parcours d'Indwell vers l'efficacité énergétique

Indwell est un organisme chrétien qui crée des logements abordables pour les personnes en quête de santé, de mieux-être et d'un sentiment d'appartenance.

Le premier grand projet de construction d'Indwell a été le **Centre Perkins de Hamilton**, réalisé en 2011. Les concepteurs de Graham Cubitt ont simplement cherché à créer un immeuble ultra-performant comprenant 46 studios et un espace communautaire. En 2015, pour les **Harvey Woods Lofts à Woodstock**, l'équipe a voulu minimiser les émissions de gaz à effet de serre (GES) et optimiser les performances. Cet ancien immeuble industriel compte maintenant 80 appartements de 1 et 2 chambres, des bureaux commerciaux et des salles de réunion communautaires. Il est équipé d'installations de chauffage et de climatisation géothermiques.

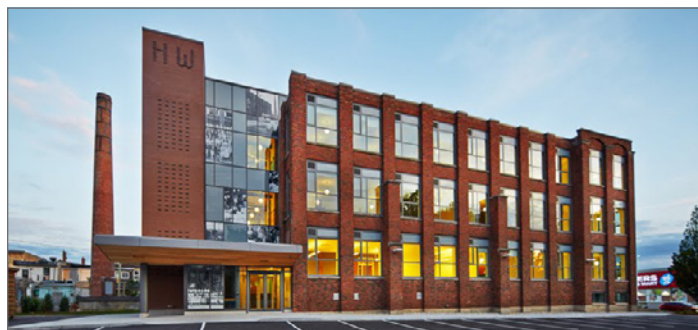


Figure 1 Harvey Woods Lofts à Woodstock.

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 5 : Consommation totale d'énergie en kWh/(m²/an)

Bâtiment	Consommation d'énergie en kWh/ (m ² /an)
Collectif d'habitation type	300
Code du bâtiment de l'Ontario	200
Rudy Hulst Commons	178
Perkins Centre	136
Harvey Woods Lofts	86
Parkdale Landing	101
Critères de la maison passive	65
Blossom Park	64
500 James North	52

Source : Invizij Architects Inc.

