



Compte-rendu

Crise du logement : beau, bon, pas cher, vite...ok, mais comment?

Septembre 2024



ORDRE DES
ARCHITECTES
DU QUÉBEC

Compte-rendu

Des solutions d'architectes à la pénurie de logements

Sylvie Lemieux

Le Québec est confronté à une grave pénurie de logements à laquelle il est urgent de répondre. Dans ce contexte, l'Ordre des architectes du Québec (OAQ) et l'Association des architectes en pratique privée du Québec (AAPPQ), en partenariat avec Kollektif, ont convoqué un forum de solutions intitulé « Beau, bon, pas cher, vite... OK, mais comment ? ».

L'évènement, qui a affiché complet avec plus de 80 participants et participantes, s'est penché sur les approches déjà proposées par les gouvernements, notamment la préfabrication et les catalogues de plans préapprouvés. Elles sont perçues comme des moyens d'accélérer les processus de construction et de réduire les coûts, notamment parce qu'elles permettent de couper les frais d'architectes.

Cette idée a beaucoup fait réagir les membres de la profession, qui ont cherché à démontrer la valeur ajoutée des services d'architecture dans la création d'habitations abordables, rapides à construire, mais aussi de qualité.

L'âge d'or des catalogues

Ce n'est pas d'hier que les architectes réfléchissent à ces questions. Déjà, après la Seconde Guerre mondiale, on les a mis à contribution pour proposer des logements abordables aux familles, a rappelé Jonathan Lachance, historien de l'architecture. Ce dernier a retracé l'histoire des catalogues d'habitations de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), créés pour répondre à la forte demande de l'après-guerre.

Les 24 catalogues produits entre 1947 et 1974 ont proposé 650 modèles de maisons standardisées, accompagnés de guides sur les normes de construction. « Les architectes étaient invités à proposer des modèles conçus pour une famille canadienne type, a expliqué le spécialiste. Ils devaient privilégier la fonctionnalité et la rationalité, avec des plans simples et un aménagement intérieur précis. »

Selon Jonathan Lachance, ces catalogues faisaient aussi partie d'une vision plus large de l'urbanisme. La SCHL cherchait à éviter la monotonie architecturale et privilégiait l'intégration des maisons dans des ensembles résidentiels harmonieux. Bien que ce programme ait permis de moderniser le parc immobilier canadien et d'élever le niveau de vie après la guerre, il a aussi contribué à l'étalement urbain, rappelle-t-il.

Les hauts et les bas de la préfabrication

La préfabrication est aussi venue à la rescousse du logement durant l'après-guerre et le choc pétrolier des années 1970. Elle a facilité la construction de milliers d'habitations, notamment aux États-Unis, a souligné Carlo Carbone, architecte et professeur à l'École de design de l'UQAM, spécialiste en habitations abordables et en systèmes de construction industrialisée. Cette méthode ne coûte pas nécessairement moins cher, mais peut offrir des gains de temps et d'efficacité sur le chantier, a-t-il soutenu.

Le recours à des composants standardisés permet de générer une variété de modèles à partir des mêmes éléments de base, un avantage compte tenu de l'importance de la personnalisation en matière d'habitation. De plus, cela favorise une certaine répétabilité, essentielle à l'efficacité de la construction dans un contexte industriel, a mentionné l'architecte. Il a cité l'exemple d'une firme britannique, **Bryden Wood**, qui a conçu des ensembles de composants (appelés « plateformes », selon le vocabulaire industriel) pour différents types de bâtiments. Son approche permet d'amortir les coûts tout en offrant une certaine flexibilité architecturale.

L'industrie québécoise de la construction modulaire est-elle en mesure de répondre aux besoins actuels ? Rien n'est moins sûr. « L'industrie est morcelée et compte une majorité de petites entreprises qui font une vingtaine de maisons par année, explique Carlo Carbone. Il y a donc un besoin d'investir pour augmenter la capacité de production et développer des systèmes architecturaux. Il faudrait aussi qu'il y ait une collaboration entre entreprises pour répondre à la demande actuelle de logements. »

De nouvelles approches de construction préfabriquée devraient être privilégiées, selon Carlo Carbone. Notamment, la préfabrication à proximité du site (*near-site prefabrication*), qui consiste à assembler les modules non pas dans une usine éloignée, mais dans une installation temporaire près du lieu de construction. Cette méthode a l'avantage de réduire les coûts de transport tout en améliorant l'adaptation aux contraintes du site, explique-t-il. **Skanska**, un entrepreneur général présent dans plusieurs pays, a adopté ce modèle pour tous ses projets, selon Carlo Carbone.

Par ailleurs, plusieurs craignent que la préfabrication favorise l'étalement urbain, les terrains sur lesquels il est facile de construire étant souvent situés en banlieue. Carlo Carbone ne partage pas cette vision et cite l'exemple de New York, où des tours de 20 étages ont été construites avec des modules préfabriqués sur des sites urbains denses.

Intelligence collective

La crise du logement est complexe, et aucune solution unique ne suffira à la résoudre, ont convenu les participantes et participants réunis en petits groupes de travail durant la deuxième moitié de l'évènement. Voici un aperçu de leurs propositions.

Un catalogue... de contrats

Un groupe a suggéré l'élaboration d'un catalogue de contrats afin de clarifier les rôles et les responsabilités de chaque partie prenante d'un projet. Cela faciliterait la collaboration et préciserait les obligations

contractuelles, en vue d'une réalisation accélérée.

Consulter en amont

Les architectes devraient participer au processus de planification urbaine dès les premières étapes, afin d'apporter leur expertise particulière en matière de création de solutions sur mesure, a souligné un groupe. Or, on les consulte souvent trop tard, ce qui limite leur capacité à influencer le développement urbain.

Convertir plutôt que bâtir

La conversion de bâtiments existants a aussi rallié plusieurs personnes. Cela suppose toutefois de simplifier et d'uniformiser la réglementation afin que les architectes n'aient pas à reprendre leur bâton de pèlerin à chaque projet pour répondre aux exigences des codes – ce qui s'avère chronophage. L'octroi de financement gouvernemental pourrait également faciliter ces conversions.

Processus intégré de développement

Des architectes ont suggéré d'intégrer dans un même processus les différentes parties prenantes du développement urbain, y compris les bailleurs de fonds. Ce modèle permettrait une communication plus fluide et une meilleure adaptation aux changements et aux contraintes qui surviennent au fil des projets.

Collaboration industrielle

D'autres ont souligné l'importance de la collaboration précoce entre les professionnels et professionnelles ainsi que l'entreprise de préfabrication. En ayant accès dès le départ aux spécifications du fabricant, l'équipe de conception pourrait mieux naviguer à travers les contraintes liées à la préfabrication et les exigences du client. Cela contribuerait également à une meilleure gestion des coûts.

Changer les règles de zonage

Des architectes ont préconisé le « zonage positif », c'est-à-dire un zonage qui dépasse les normes réglementaires actuelles, dans le but de densifier et d'enrichir les espaces urbains. Il en résulterait des constructions de meilleure qualité dans les zones désignées.

Rêver autrement

La crise actuelle est une occasion de revoir nos modèles d'habitation, a soutenu un groupe. Plutôt que la maison individuelle comme aspiration ultime, il faudrait proposer des manières de vivre et de s'épanouir dans des espaces de moyenne et de grande densité. À cet effet, les villes pourraient délimiter des zones moins réglementées, où l'innovation en matière de design, d'accessibilité et d'abordabilité pourrait être testée.

Un Lab-Habitation

L'idée de créer un Lab-Habitation, à l'image du Lab-École, a d'ailleurs émergé dans quelques groupes. Architectes et décideurs pourraient s'y réunir pour proposer des projets de qualité répondant aux besoins des populations. Encore une fois, il a été question de favoriser l'audace et l'innovation dans la conception et la réalisation.

Un guichet unique

Enfin, la mise sur pied d'un guichet unique pour le financement des projets a été proposée, afin de simplifier le processus administratif pour l'équipe de développement et d'accélérer la mise en œuvre des projets.

À n'en point douter, la question de la crise du logement stimule la fibre innovatrice des architectes. La profession veut bel et bien faire partie de la solution.

Rappel du descriptif de l'événement

À l'instar de nombreuses villes sur la planète, le Québec fait face à une grave crise de l'habitation. On se retrouve devant une pénurie logements sociaux et abordables, complexifiée par le contexte d'effervescence dans les autres secteurs de la construction, par la rareté de main-d'œuvre, par l'inadéquation des coûts admissibles dans les politiques publiques (AccèsLogis, PHAQ) et par l'inflation et la hausse des taux d'intérêts.

Pour y remédier, des pistes de solutions sont évoquées par les différents paliers de gouvernement afin de concevoir et de construire plus vite et moins cher : préfabrication, construction modulaire, catalogues de plans préapprouvés, fonds fiscalisés, initiative pour la création rapide de logement, entre autres.

Ces solutions sont-elles viables? Permettent-elles d'atteindre le niveau de qualité auquel les ménages ont droit? Comment relancer la construction de logements? Quelles sont les expériences vécues par les architectes en matière de logement? Comment la profession peut-elle innover?

L'OAQ et l'AAPPQ, en collaboration avec Kollektif, ont interpellé les architectes dans la quête de solutions pérennes à la crise actuelle.

Déroulement :

- **Un survol de certaines solutions proposées :**
 - Les catalogues d'habitation de la SCHL (Jonathan Lachance)
 - Les modules préfabriqués (Carlo Carbone)
- **Un panel de discussion en compagnie de :**
 - Antonin Labossière (Rayside Labossière architectes)
 - Stéphan Langevin (STGM Architecture)
- **La présentation de certains projets et processus innovants de la part de**
 - Laurent McComber (L.McComber, architecture vivante)
 - Gil Hardy (NÓS Architectes)
 - Maxime-Alexis Frappier (ACDF Architecture) et
 - Érick Rivard (Groupe A / Annexe U)

Le tout s'est terminé par des ateliers de discussion, une mise en commun des idées et un lunch de réseautage. C'est donc l'ensemble de la communauté architecturale qui était conviée à cet événement visant à mettre de l'avant comment la profession peut contribuer de manière positive et proactive à la crise du logement.

DATE : Mercredi 5 juin 2024

LIEU : Esplanade Tranquille