

Résumé



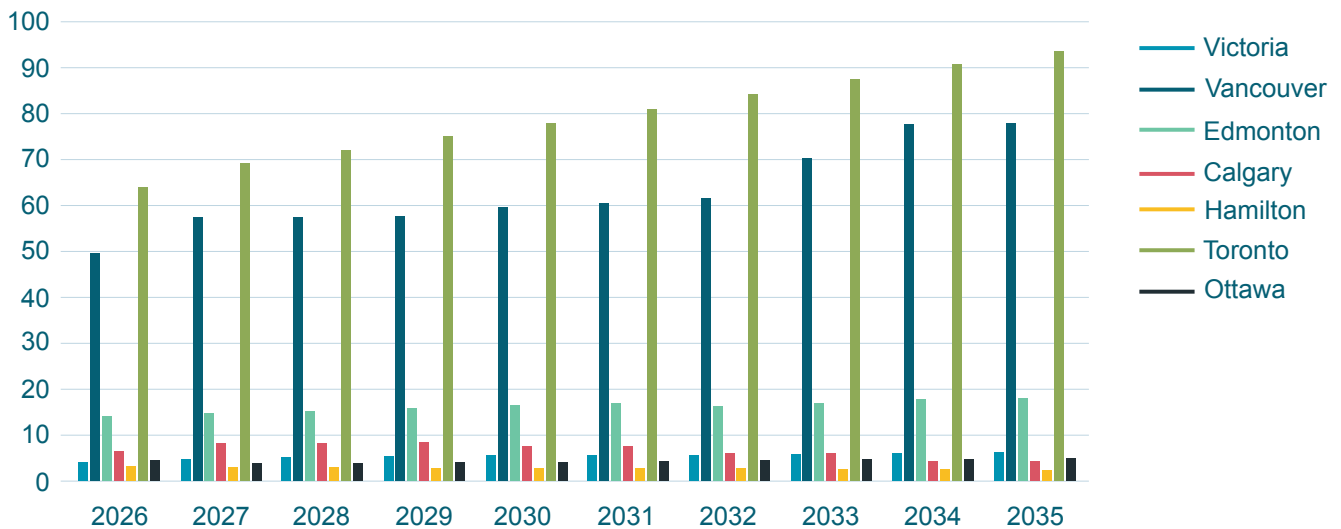
Le Canada subit une forte pression pour construire davantage de logements, mais la façon dont ils sont conçus et construits importe tout autant. Alors que le Canada tente de combler son déficit de logements, des milliers de maisons individuelles en bon état sont encore démolies dans des villes en croissance, aggravant la pénurie, les déchets de construction et les pertes de carbone intrinsèque. En s'appuyant sur le modèle du Home Relocation and Repurposing Program (HRRP) mis au point par Renewal Development, le présent rapport examine une autre possibilité: relocaliser et reconvertir des maisons existantes vouées à la démolition, puis les transformer en logements rénovés pour des communautés qui en ont besoin. L'étude porte sur sept centres urbains - Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Hamilton, Toronto et Ottawa - et cherche à déterminer si le modèle HRRP peut constituer au Canada une stratégie de logement pratique, abordable et évolutive. Elle conclut que l'opportunité est réelle, mais qu'elle n'est pas garantie. Le modèle est techniquement réalisable dans les sept villes et, avec les bonnes conditions, il peut réduire les coûts, diminuer les déchets, préserver le carbone intrinsèque et accroître plus rapidement l'offre de logements que la construction conventionnelle.

Pour évaluer cette possibilité, l'étude a combiné des prévisions de démolition, des données publiques sur le logement, des entrevues avec des représentants de l'industrie et du secteur du logement, un examen technique et stratégique, ainsi qu'une comparaison des coûts avec la construction modulaire et la construction à ossature légère. Les résultats montrent que le modèle est techniquement réalisable dans les sept villes, mais que son potentiel varie considérablement d'un marché à l'autre. Le succès ne repose pas uniquement sur la capacité à déplacer une maison. Le succès dépend de plusieurs facteurs: un approvisionnement suffisant et fiable, la capacité de déplacer des maisons en milieu urbain dense sans délais ni coûts excessifs, la viabilité financière

des projets une fois les coûts de coordination pris en compte, et l'adéquation des maisons relocalisées avec les besoins, les capacités d'infrastructure et les priorités à long terme des communautés d'accueil.

Sur le plan de l'approvisionnement, l'opportunité est réelle. Dans les sept villes étudiées, environ 90 000 maisons individuelles devraient être démolies au cours de la prochaine décennie. Vancouver et Toronto se distinguent comme les marchés les plus solides et durables, tandis qu'Edmonton présente un fort potentiel à long terme. Calgary, Ottawa et Victoria semblent viables, mais à plus petite échelle, et Hamilton reste le marché autonome le plus limité.

L'étude retient une hypothèse prudente, fondée sur l'expérience du secteur : environ 20 % des maisons vouées à la démolition pourraient être relocalisées, selon leur qualité et leur déplaçabilité. Ce chiffre doit toutefois être interprété avec prudence. Le potentiel ne se traduit pas directement en approvisionnement mobilisable. Les contraintes d'itinéraire, l'état des structures, les permis, les délais, la complexité du transport et la viabilité économique des projets limitent le nombre de maisons qu'il est réellement possible de récupérer, déplacer et réutiliser.



Nombre estimatif de maisons admissibles à la relocalisation chaque année dans les sept centres urbains (2026-2035)

Du côté de la demande, les résultats montrent un besoin important à l'échelle régionale, en particulier dans les communautés des Premières Nations en Colombie-Britannique, en Alberta et en Ontario. Il existe un réel potentiel pour rediriger des maisons issues des marchés urbains vers des communautés confrontées à de graves pénuries de logement. Cela ne signifie pas pour autant que la demande puisse être généralisée. Les décisions en matière de logement relèvent des Nations elles-mêmes. Elles reposent sur plusieurs facteurs : la forme du logement, sa pertinence culturelle, la disponibilité des terrains, les services, la capacité des infrastructures, le financement, la gouvernance et les priorités locales. En bref, les conditions sont réunies pour développer le modèle. Mais cela ne veut pas dire que chaque communauté souhaitera, ou sera en mesure, d'accueillir des maisons relocalisées.

Les constats techniques vont dans le même sens : le modèle fonctionne, mais les contraintes sont réelles. La relocalisation de maisons reste légalement et physiquement possible dans les sept villes, mais la coordination avec les services publics, la fragmentation des permis, la protection des arbres, les escortes, les restrictions de

circulation et le rétrécissement des corridors de déplacement peuvent tous entraîner des coûts et des délais supplémentaires. Le rapport recense 21 entreprises de déplacement de structures dans les sept centres urbains, ce qui montre qu'une capacité spécialisée existe, mais demeure limitée. Les conditions varient aussi d'une ville à l'autre. Par exemple, Calgary dispose d'un guide municipal détaillé pour encadrer les relocalisations, tandis que Vancouver et Ottawa semblent offrir des processus de permis plus rapides que d'autres administrations. En même temps, les entrevues avec des entreprises de déplacement de maisons indiquent que les coûts de coordination et les obstacles administratifs peuvent rendre non rentables des déplacements qui seraient autrement viables.

Le cadre stratégique est fragmenté entre les niveaux fédéral, provincial et municipal, et ne favorise pas activement la relocalisation par rapport à la démolition. Certaines politiques existantes soutiennent toutefois le modèle de façon indirecte. Les objectifs fédéraux en matière de logement, de climat et de détournement des déchets concordent avec la préservation du parc de logements existant, et les règles fiscales peuvent avantager les propriétaires qui vendent ou donnent des maisons en vue de leur relocalisation. À l'échelle locale, des mesures comme les dépôts remboursables liés à la démolition, les droits d'enfouissement variables et d'autres incitatifs, notamment à Vancouver et à Victoria, peuvent améliorer la viabilité économique de la relocalisation et inciter davantage les promoteurs à l'envisager. En parallèle, les exigences liées à la protection des arbres, les permis pour charges hors gabarit, les protocoles des services publics et l'application incohérente des codes du bâtiment génèrent des coûts, des délais et de l'incertitude. Les politiques provinciales visant à accélérer l'approbation des projets de logement créent aussi une résistance à toute initiative perçue comme pouvant ralentir le redéveloppement, même lorsque des approches comme la relocalisation pourraient offrir des bénéfices en matière de logement et d'environnement.

Sur le plan financier, l'étude montre que les maisons relocalisées sont compétitives par rapport à la construction modulaire et à la construction à ossature légère. Selon les hypothèses normalisées du rapport, les maisons relocalisées coûteraient environ 4,5 pour cent de moins que la construction modulaire et 19,8 pour cent de moins que la construction à ossature légère. Le rapport estime le seuil de rentabilité d'une opération de type HRRP à environ 11 maisons par an. Des projets récents montrent qu'une maison relocalisée peut être mise en service en six à douze mois, de l'acquisition à l'occupation. Ce délai est comparable au temps moyen de 11,3 mois entre la fondation et l'occupation, selon la SCHL. Cela dit, l'économie du modèle demeure très sensible au mode de transport, à la distance, à la complexité de l'itinéraire, aux permis, à la coordination avec les services publics et aux conditions du site de réception. Les déplacements de plusieurs maisons à la fois, les portées de rénovation standardisées et le transport par barge, lorsqu'il est possible, améliorent sensiblement l'économie du modèle.

L'argument environnemental est tout aussi solide. Démolir une maison en bon état ne fait pas que réduire le parc de logements; cela détruit aussi de la valeur matérielle et libère du carbone intrinsèque. Selon le rapport, un bungalow moyen à ossature de bois de 1 300 pieds carrés contient environ 49 tonnes de matériaux et au moins 23 tonnes de carbone intrinsèque. Relocaliser et rénover ces maisons permet d'en préserver une grande partie, tout en évitant l'enfouissement et une part des émissions liées à la fabrication et au transport de nouveaux matériaux.

Dans l'ensemble, les meilleures opportunités se trouvent à Vancouver, Toronto et Edmonton. Calgary, Ottawa et Victoria restent prometteuses, mais à plus petite échelle, tandis que Hamilton apparaît comme le marché autonome le moins attrayant. De manière générale, la relocalisation et la reconversion de maisons existantes constituent une stratégie viable pour soutenir les objectifs de logement abordable, surtout lorsqu'elles sont déployées à plus grande échelle et que certains obstacles peuvent être levés. Le Canada doit sortir du modèle linéaire de démolition et de construction neuve. Dans bien des cas, la meilleure solution est de réutiliser des maisons existantes.