



**Prix des collectivités durables de la FCM  
Gagnant 2010 – Énergie  
Ville de Toronto (Ontario)  
Population : 2,48 millions**



***Revitalisation de Regent Park***



Source : Ville de Toronto

**Résumé**

Au cours de la première des six phases que comptera l'initiative de revitalisation de Regent Park, la Toronto Community Housing (TCH) a construit plus de 900 unités d'habitation dans des bâtiments conçus en vue de l'obtention de la certification LEED Or du Leadership in Energy and Environmental Design (LEED®). Le système énergétique communautaire à haute efficacité dont sont dotés les bâtiments permettra de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'environ 30 pour cent par année, mais aussi de réaliser des économies à d'autres chapitres, tel celui de la consommation d'eau potable. En construisant les logements à proximité des grands centres d'emploi, des circuits de transport collectif et des installations communautaires, la TCH profite de la densité urbaine pour encourager la résilience communautaire et le développement économique. Regent Park est un modèle de réaménagement d'un quartier composé de logements sociaux en un quartier polyvalent à revenus mixtes, d'une conception durable de haut niveau. La TCH, qui utilise les technologies vertes à grande échelle, a fait de Regent Park son projet vedette.

**Contexte**

Regent Park est le plus ancien quartier de logements sociaux au Canada; il regroupe 7 500 résidents ayant un revenu annuel moyen par ménage de 15 000 dollars. Ceux-ci réclamaient le remplacement des logements depuis de nombreuses années. Après une consultation à grande échelle amorcée en 2002, la TCH a élaboré un plan global de revitalisation du quartier – celui-ci prévoyait la construction de nouveaux bâtiments répondant à des normes environnementales élevées, dans le but de créer une collectivité urbaine à vocation mixte.

L'un des éléments clés du projet étant l'engagement d'améliorer le bilan carbone du quartier, la durabilité s'inscrit donc au cœur de l'analyse de rentabilité de cette initiative de revitalisation. Le financement du projet est directement lié aux mesures de réduction de consommation d'énergie mises en place dans les nouveaux logements locatifs. Les mesures d'efficacité énergétique permettront de réduire les coûts d'exploitation et, partant, d'accroître le revenu net tiré des propriétés, mais aussi la capacité d'emprunt.

Cette initiative de revitalisation se déroulera en six phases. La première visait environ 10 acres de terrain – le projet total vise 69 acres. La première phase est maintenant terminée, et les locataires emménagent dans leurs nouveaux logements. Par ailleurs, un nouvel immeuble de condominiums a été complété en 2009, et un second est en cours de construction. La deuxième phase de construction commence en 2010.

La TCH – plus important fournisseur de logements sociaux au Canada – compte environ 164 000 locataires (58 500 ménages) à faible revenu et revenu moyen; la TCH souhaite leur offrir des conditions capables de minimiser les risques et de favoriser le développement communautaire.

## **Développement du projet**

Après l’approbation par le conseil municipal de Toronto en juillet 2003 du projet de revitalisation de Regent Park, la Ville a travaillé de concert avec la TCH et la population à l’élaboration du plan de développement social de Regent Park (PDS). En 2004, la TCH a reçu une subvention de 350 000 dollars (FHMV 5443) du Fonds municipal vert de la FCM pour l’exécution de huit études préparatoires au projet. Le processus de consultation d’envergure mené auprès de multiples intervenants a donné lieu à 75 recommandations s’inscrivant dans trois grands domaines : la cohésion sociale, les services communautaires, et les installations et l’emploi.

Le PDS de Regent Park étant le premier plan véritablement adapté au contexte local de Toronto, il constitue aussi le cadre voulu pour la création d’une collectivité cohésive et inclusive. Par ailleurs, la documentation détaillée et le processus d’approbation intégrés exigés contribueront à l’harmonisation du développement des infrastructures physiques et du développement social de la collectivité. La stratégie de mise en œuvre prévoit un processus de participation des intervenants, notamment la mise en commun de l’information et la collaboration au sujet des programmes et des services. En octobre 2007, la Ville a approuvé le plan, qui comporte des lignes directrices et des politiques destinées à réduire l’impact environnemental du projet.

Compte tenu de la complexité des mesures de revitalisation, une méthode de gestion du projet a été établie dès le début du processus. Une équipe de gestion du projet, composée de membres de différents services municipaux, a participé au processus de planification, d’approbation et d’examen du projet. Cette équipe est devenue le Secrétariat permanent responsable de la revitalisation et coordonne maintenant le travail des services municipaux en matière de politique, de permis et de demandes, et dans différents autres domaines.

## **Mise en œuvre du projet**

Le processus de revitalisation se déroulera en six phases, sur une période de 15 ans, et comportera la démolition de la quasi-totalité des actuels bâtiments de Regent Park. La construction des nouveaux bâtiments se fondera sur des pratiques de conception durable et des normes d’efficacité énergétique élevées. En 2005, la TCH a reçu du Fonds municipal vert de la FCM (FIMV 7191) une subvention de 2 595 586 dollars et un prêt de 4 799 184 dollars pour couvrir toutes les phases du projet de développement. La TCH a aussi conclu des partenariats avec des groupes du secteur privé, notamment avec Corix Utilities Inc., pour le développement et l’exploitation d’un système énergétique communautaire, et avec The Daniels Corporation, pour la construction de nouvelles infrastructures d’habitation et commerciales. Au cours de la première phase, maintenant terminée, on a construit plus de 900 unités d’habitation (365 logements locatifs appartenant à la TCH et 670 copropriétés à la valeur marchande), ainsi que de nouveaux locaux pour commerces de détail d’une superficie de plus de 30 000 pieds carrés.

L’une des caractéristiques clés du projet de revitalisation de Regent Park est l’implantation d’un système énergétique communautaire. La Ville a conclu avec la TCH un accord d’accessibilité municipale autorisant la construction des conduits du système énergétique dans les emprises publiques. La Ville a également accepté de renoncer aux droits généralement imposés aux fournisseurs de services d’utilité publique. Une fois terminé, le système énergétique communautaire permettra le stockage thermique, la récupération de la chaleur des refroidisseurs, l’utilisation de systèmes chaleur et énergie combinées et le refroidissement par absorption; il comportera aussi des capteurs solaires à conversion thermique, des pompes géothermiques, et l’utilisation de la bioénergie ou de piles à combustible. Tous les nouveaux bâtiments seront reliés

au système, ce qui réduira la consommation d'énergie et les émissions de GES de 30 pour cent par rapport aux niveaux actuels. Au fil du temps, on dotera le système de dispositifs de stockage géothermique et de captage de l'énergie solaire, ce qui permettra de réduire la dépendance à l'égard de l'énergie fossile.

On vise à obtenir la certification LEED Or pour tous les bâtiments, grâce aux mesures d'efficacité énergétique suivantes :

- ventilo-convecteurs à deux tuyaux à haut rendement pour le chauffage et la climatisation
- ventilateurs-récupérateurs de chaleur
- enveloppe de bâtiment à valeur « R » augmentée (isolation)
- rendement des fenêtres amélioré
- rapport fenêtre-mur entre 40 et 50 pour cent
- systèmes de CVCA équipés de moteurs à haut rendement
- appareils électriques à haut rendement
- dispositifs d'éclairage intérieur à haut rendement

Afin d'encourager la responsabilisation et la conservation à long terme, des compteurs d'électricité, d'eau et d'énergie thermique individuels ont été installés dans l'un des bâtiments locatifs de la première phase. De plus, tous les nouveaux bâtiments locatifs sont reliés à un système de contrôle automatique de bâtiments, qui ajuste automatiquement éclairage et autres services. Il s'agira d'un précieux outil de suivi de l'efficacité des différents systèmes des bâtiments. L'équipement de suivi dont sont dotés le système énergétique communautaire et les stations de transfert d'énergie de chacun des bâtiments permettra de mesurer l'efficacité de la production d'énergie thermique. Une tierce partie indépendante examinera et vérifiera les systèmes des bâtiments afin de garantir que leur rendement est conforme à la norme LEED Or. Au fil de la mise en œuvre des futures phases du projet, la conception des bâtiments pourrait être modifiée pour optimiser ce rendement. On chargera également une tierce partie de préparer un rapport de mise en service portant sur les pratiques exemplaires relatives à l'exploitation et l'entretien à long terme des bâtiments; celle-ci fournira aussi des conseils au personnel et de la formation aux résidents en matière de pratiques durables.

Voici par ailleurs certaines autres caractéristiques « durables » des nouveaux bâtiments de Regent Park :

- appareils sanitaires à faible débit
- dispositifs d'éclairage extérieur conçu pour réduire la pollution lumineuse
- système à trois flux de tri et d'entreposage des déchets (matières recyclables, organiques et résiduelles)
- spécifications relatives aux matériaux de construction et de finition donnant la priorité aux produits des fournisseurs locaux et aux produits renfermant des matières recyclées
- peintures, revêtements, adhésifs et produits d'étanchéité à faibles émissions
- aménagement paysager exigeant moins d'irrigation
- toits verts et jardinières sur les toits
- programme d'entretien vert
- programme de sensibilisation aux bâtiments verts à l'intention des résidents

La mission de l'initiative de revitalisation de Regent Park au chapitre de la durabilité suppose également le soutien des programmes sociaux et le développement économique de la collectivité. La gamme planifiée des logements abordables s'inscrit dans une collectivité à revenus mixtes. Les unités d'habitation seront réparties en deux catégories : les unités à loyers déterminés en fonction du revenu (environ 70 pour cent), et les unités des nouveaux logements locatifs abordables (30 pour cent). Et grâce à des fonds fédéraux et provinciaux, la TCH offrira aussi des logements abordables destinés à la vente. Trois services de base contribuent à favoriser les possibilités d'emploi, à savoir le service d'emploi sur place, le comité d'emploi local et le « carrefour » de l'emploi et des entreprises.

## Résultats

- Le système énergétique communautaire permettra de réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES de 30 pour cent par année.
- Les nouveaux bâtiments locatifs de la première phase sont conçus pour dépasser de 40 à 52 pour cent les exigences du Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments.
- Tous les bâtiments sont en bonne voie de répondre aux normes de la certification LEED Or.
- Avec des tarifs de services énergétiques concurrentiels, l'investissement fait dans le système énergétique communautaire devrait fournir un rendement de 10 pour cent sur 30 ans.
- On estime que les coûts d'exploitation de la TCH pour les logements reliés au système énergétique communautaire seront 1 356 dollars de moins par année par logement (soit une économie de plus de 2,7 millions de dollars par année pour les seuls logements locatifs).
- On évalue que les revenus tirés de l'impôt foncier des quelque 3 000 unités d'habitation supplémentaires et des 200 000 pieds carrés de locaux commerciaux seront de 350 000 dollars par année (revenu municipal net) après la première phase – et cette somme augmentera au fil de la mise en œuvre des autres phases.
- Ce modèle de collectivité durable permettra d'économiser au bas mot 750 000 dollars au chapitre des infrastructures de traitement de l'eau et des eaux usées, et des lieux d'enfouissement.

## Leçons retenues

- **ÉLARGIR LA VISION AU-DELÀ DE LA RÉFECTION DES BÂTIMENTS.** Les précédentes tentatives de réaménagement ont échoué, principalement parce qu'elles visaient uniquement la réfection, et ne prenaient pas en compte des aspects plus vastes, tels le développement social, la réduction de la pauvreté, et la reprise des rapports avec la ville environnante. « Pour soutenir le développement de collectivités en santé et briser le cycle de la pauvreté, la Toronto Community Housing mise sur les activités qui favorisent l'indépendance économique et sociale des locataires », explique John Fox, vice-président intérimaire – Développement, TCH.
- **TRAVAILLER EN COLLABORATION AVEC LES RÉSIDENTS.** « Cette collaboration [...] nous a aidés à faire en sorte que le projet de revitalisation corresponde aux attentes des résidents et [...] à produire de meilleurs résultats, souligne M. Fox. Les résidents peuvent devenir vos meilleurs alliés pour faire avancer un plan du genre. »
- **VEILLER À LA BONNE COLLABORATION ENTRE LES DIFFÉRENTS SERVICES MUNICIPAUX.** Au cours de la mise en œuvre de la première phase, la Ville a reconnu l'importance d'adopter une méthode de gestion fondée sur la collaboration. Les mécanismes élaborés au cours de cette période ont permis d'améliorer l'efficacité des examens internes et la capacité de régler plus rapidement les problèmes complexes.
- **TRAVAILLER DÈS LE DÉPART EN ÉTROITE COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES FINANCIERS.** La TCH « a pris la décision stratégique d'accepter une certaine part de risque et d'amorcer le projet de revitalisation sans encore disposer de tout le financement voulu, dit M. Fox. Nous devons donc, pendant que le projet était en cours, consacrer temps et énergie à la consolidation des fonds qui nous manquaient. Bien que le risque en valait la chandelle et que le projet s'est avéré une réussite, maintenant que nous avons démontré que la revitalisation donne des résultats [...] nous n'entreprendrons pas d'autres initiatives du genre sans avoir tout d'abord monté un plan financier viable », conclut-il.

## Initiatives connexes et futures

Les leçons retenues dans le cadre du projet de Regent Park en matière de conception durable réussie, d'engagement communautaire et de transformation d'un quartier de logements sociaux en quartier polyvalent à revenus mixtes grâce à des partenariats avec l'industrie du développement immobilier sont actuellement appliquées dans d'autres projets de la TCH. Treize autres projets de revitalisation de quartiers comportant des objectifs semblables à ceux du projet de Regent Park

sont en cours de planification, et les quartiers de Lawrence Heights et Alexandra Park font actuellement l'objet de travaux de revitalisation.

### **Partenaires et collaborateurs**

Toronto Community Housing

Fonds municipal vert de la FCM

The Daniels Corporation (promoteur immobilier)

Corix Utilities Inc.

Ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario Société de logement de l'Ontario

(fonds pour la remise en état) Toronto District School Board (planification conjointe d'un « carrefour communautaire »)

### **Renseignements**

Corinne DeAlmeida, Public Affairs Division

Toronto Community Housing Corporation

Toronto (Ontario)

416-981-4346

[Corinne.DeAlmeida@torontohousing.ca](mailto:Corinne.DeAlmeida@torontohousing.ca)

[www.torontohousing.ca/regentpark](http://www.torontohousing.ca/regentpark)