

# Les défis du développement durable au sein de l'Office municipal d'habitation de Montréal

---

Colloque CIRIEC-Canada

ACFAS 2010

Paul Morin, Université de Sherbrooke

10 mai 2010

# Recherche CRSH (initiative en gestion)

---

- ❑ La conciliation entre la gestion immobilière et la gestion du milieu de vie dans les offices municipaux d'habitation
  - ❑ Entrevues réalisées auprès de 60 personnes (gestionnaires, administrateurs) dont 21 de l'OMHM
-

- 
- ❑ Quelles sont les spécificités des pratiques de développement durable des OMH de grande taille en regard de la dimension environnementale?
  - ❑ Comment la dimension environnementale en OMH s'inscrit-elle dans la triple reddition (économique, sociale et environnementale)?
-

# Selon la Commission de coopération environnementale

---

Au Canada, les bâtiments sont à l'origine de :

- ❑ 33 % de la consommation d'énergie
  - ❑ 50 % de la consommation des ressources naturelles
  - ❑ 12 % de la consommation d'eau à des fins non industrielles
  - ❑ 25 % des déchets mis en décharge
  - ❑ 10 % de la production de particules en suspension dans l'air
  - ❑ 35 % des émissions de gaz à effet de serre
-

# Le programme HLM

---

- ❑ Il vise à fournir un domicile adéquat dans un environnement sécuritaire.
  - ❑ Il procure un loyer à 25 % du revenu du ménage.
  - ❑ Il permet aux locataires de répartir leurs maigres revenus à d'autres items, comme par exemple, l'alimentation, les vêtements et les loisirs.
  - ❑ Il encourage la mise en œuvre de toute activité à caractère social et communautaire favorisant le mieux-être de la clientèle.
  - ❑ Il favorise la vie associative des locataires.
-

# Ménages familiaux

---

- ❑ 30 326 prestataires de la sécurité habitent en HLM dont 9 877 sont âgés de 45 ans et moins.
  - ❑ Plus de 50 % de ces prestataires possèdent un niveau de scolarité inférieur à celui de cinquième secondaire.
  - ❑ Près de 38 % de ces prestataires souffrent de contraintes sévères à l'emploi tandis que 30 % n'ont aucune contrainte à l'emploi.
-

# Personnes âgées

---

- État de situation dans les HLM personnes âgées
    - L'autonomie de plusieurs résidents devient problématique
    - La cohabitation avec des résidents moins âgés soulève des difficultés
    - Un sentiment d'insécurité est perceptible dans plusieurs milieux
-

# Offices municipaux d'habitation

---

- ❑ Entreprises publiques qui doivent concilier gestion immobilière et gestion du milieu de vie
  - ❑ Patrimoine d'expériences et de compétences mais aussi de résistances au changement
  - ❑ Processus d'innovation sociale d'ordre institutionnel et d'ordre organisationnel
  - ❑ Multiplication des démarches partenariales (interne et externe)
-

# OMHM

---

- Il représente le plus imposant OMH du Québec; il gère 20 382 logements à loyer modique où résident près de 37 000 personnes. Ces logements se répartissent dans 325 HLM localisées dans 21 des 27 arrondissements montréalais. Ce parc représente 4 % des unités résidentielles locatives de l'île.
  - Par exemple, les implications au niveau du transport sont considérables : les déplacements professionnels en voiture à l'OMHM pour prendre soin des immeubles et de la clientèle ont représenté 988 542 km en 2008. « ... soit l'équivalent de 25 fois le tour de la terre... Ces kilomètres ont émis, par le fait même, 350 tonnes de GES ».
-

# Développement durable

---

- ❑ Adoption d'une politique de développement durable par le Conseil d'administration en 2008;
  - ❑ Inscription du développement durable comme l'un des deux axes transversaux - le développement social est l'autre axe transversal - des cinq domaines clés du Plan stratégique 2010-2014;
  - ❑ Adoption d'un « Plan d'action de développement durable 2010-2014 » par le conseil d'administration en avril 2010 qui vise à agir sur le cadre bâti et l'environnement ambiant.
-

- 
- Des onze actions retenues pour le développement durable, trois (1, 4 et 11) seulement font référence aux locataires.
  
  - Le premier vise à sensibiliser les locataires au développement durable et à son application par de la documentation et des articles; le quatrième, dans le volet habitation, veut aussi sensibiliser les clients à la gestion des matières résiduelles et finalement le onzième veut stimuler et soutenir les locataires dans les projets de verdissement et d'agriculture urbaine.
-

# Plan stratégique 2010-2014

---

- L'OMHM reconnaît que « ... que le développement social est un élément essentiel du développement durable. Les deux axes demeurent toutefois traités distinctement compte tenu de l'importance du développement social dans la mission de l'organisation et dans son histoire » (OMHM, 2009 : 8).
-

# Bilan de santé des immeubles

---

- « ... suite à une visite thématique des lieux, de faire l'inventaire des désordres et de l'état des composantes des logements pour avoir un portrait réel des besoins à la fois liés au déficit d'entretien et à la fois liés à la modernisation » (gestionnaire).
  - Deux logiciels, BETI (Bilan de l'état des terrains et des immeubles) et HIBOU (il voit tout de l'état des composantes), ont permis la réalisation de cet inventaire.
-

# Performance énergétique

---

- L'OMHM a pu réduire de 2005 à 2009, sa consommation énergétique de 10 %. Pour la période 2010-2015, l'Office vise une réduction supplémentaire de 5 %. Cet objectif sera plus difficile à atteindre car il exige une sensibilisation des locataires; ceux-ci ne payent que 20 \$ par mois d'une facture énergétique de 120 \$.
  - On songe à une forme de gratification pour les locataires : « ...si un immeuble en entier réduit sa consommation d'électricité, une forme de ristourne pourrait revenir aux locataires pour la durée de leur vie, des choses comme ça » (gestionnaire).
-

# Performance énergétique

---

- Grâce à un « système de gestion à distance, l'OMH peut faire du délestage nocturne, par exemple en abaissant la température des chauffe-eau, moins utilisés pendant la nuit. Il peut aussi garder un historique de la température ainsi que la consommation d'énergie de chaque logement et pourrait, en théorie, contrôler la température des logements. Il en laisse toutefois le soin aux locataires » (Dubus, Conraud-Bianchi, 2008 : 14).
  - À la suite de ces travaux, l'OMHM a pu réaliser des profits (48 000 \$ US) en vendant les économies d'énergie de ces édifices sous forme de crédits à une bourse du carbone.
-

# Travailler en silo

---

- « Donc, dans ce discours pour défi climat, faites votre lavage à l'eau froide. Par contre, on a une équipe de salubrité à l'office qui est aux prises avec des problèmes de punaises et pour les aider à régler leur problème, eux disent laver à l'eau chaude. Donc, dans la même boîte, il y avait deux groupes qui disaient des choses totalement différentes. Les deux ont leur rationnel. C'est en ayant une meilleure réflexion en amont des projets que ça va permettre de briser des silos, si on veut. » (gestionnaire)
-

# Enjeux

---

- ❑ Rénover, construire selon les principes du développement durable est cependant une chose, mais rendre une organisation congruente, dans tous ses secteurs d'activité en regard du développement durable, et briser ainsi la gestion en silo est une toute autre entreprise.
  - ❑ Des organisations qui doivent composer avec des locataires pour qui le développement durable, dans sa dimension environnementale, ne semble pas une préoccupation majeure.
-

---

# Merci

paul.morin@usherbrooke.ca

---