



Avis de Bâtir son quartier

dans le cadre de la consultation publique sur le

Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé

Transmis à la Communauté métropolitaine de Montréal le 8 novembre 2024



Table des matières

Avant-propos.....	3
Une cible de logements sociaux à établir par rapport à l'ensemble du marché.....	4
Un éventail d'outils à la disposition des municipalités (pour atteindre les cibles de logements sociaux)	7
Logements sociaux et transition socioécologique	10
Annexes.....	13
Annexe A - Présentation de Bâtir son quartier.....	13
Annexe B - Quelques exemples de projets dans la région métropolitaine	14

*Photo page couverture : Vue sur les Habitations Le Domaine de Gérer son quartier, Mercier-Ouest
(crédit : Vue du ciel)*

Avant-propos

Bâtir son quartier s'est toujours intéressé à la transformation du Grand Montréal, mettant de l'avant sa vision de quartiers et de municipalités inclusifs, solidaires et dynamiques dans le cadre de dizaines de consultations publiques, notamment celle ayant mené au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de 2012 ([mémoire Bâtir son quartier](#)). Nous y soulignons que la mixité sociale est grandement tributaire de l'abordabilité des loyers et invitons les municipalités à utiliser les outils à leur disposition pour soutenir le développement de l'offre de logements sociaux et communautaires et la mixité des usages dans les secteurs en développement, notamment les aires TOD.

Cette avenue nous apparaît toujours pertinente et le PMAD révisé l'illustre adéquatement, en mettant de l'avant la nécessité de planifier conjointement l'aménagement et le transport dans la région métropolitaine. Plus encore, nous croyons en une planification intégrée du développement de l'offre de logements sociaux et communautaires et des infrastructures de transport actif et collectif afin de soutenir l'accès à des milieux de vie adaptés à la fois aux besoins (en logements et en services de proximité), aux aspirations et à la capacité de payer des ménages à faible et modeste revenu.

Le contexte réglementaire, politique et socioéconomique a évolué au cours des 12 dernières années, amenant de nouvelles opportunités pour renforcer du caractère inclusif de la région métropolitaine. Bâtir son quartier a également élargi son territoire d'intervention afin de contribuer à répondre à l'ampleur et à la diversité des besoins en logement sur l'ensemble du territoire de la CMM, de la Couronne Sud à la Couronne Nord et au-delà, dans les autres MRC de la région des Laurentides.

Nos recommandations dans cet avis se concentreront sur l'orientation 1 - Un grand Montréal avec des milieux de vie complets et durables et plus spécifiquement sur les pistes prometteuses pour faire face à la crise d'abordabilité qui affecte déjà plus de 334 000 ménages locataires dans la région métropolitaine¹.

Nous profitons de l'occasion pour souligner le travail de documentation réalisé au cours des dernières années par la CMM sur la situation du logement, notamment dans son Portrait de l'habitation dans le Grand Montréal (2022), dans les Grands indicateurs du logement locatif pour chacun des 5 secteurs de la CMM (2023), via l'Observatoire du Grand Montréal (Montréal en statistiques) et plus récemment avec la plateforme des Indicateurs vitaux du Grand Montréal. Ces données soutiennent assurément nos efforts de plaidoyer en faveur de la réponse aux besoins en logement des ménages à faible et modeste revenu.

¹ Selon Statistique Canada (Recensement de la population, 2021), 334 305 ménages locataires consacrent plus de 30% de leurs revenus pour se loger.

Une cible de logements sociaux à établir par rapport à l'ensemble du marché

Il va sans dire que la région métropolitaine de Montréal traverse une crise du logement majeure et que la pénurie de logements est avant tout une **pénurie de logements financièrement accessibles pour les ménages à faible et modeste revenu et les personnes ayant des besoins particuliers en habitation.**

Bâtir son quartier s'est prononcé cet automne sur le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal (PUM 2050). Ce plan fixe comme cible l'atteinte d'une proportion de **20% de logements hors marché** (dont 75% de logements sociaux) sur le territoire en 2050. Selon notre compréhension, le PMAD révisé établit plutôt sa cible à **20% de logements sociaux ou abordables parmi les logements locatifs**. On peut en effet lire à la page 111 du projet de PMAD révisé : "le PMAD établit comme cible métropolitaine qu'à l'horizon 2046, les logements sociaux et abordables représentent 20 % du parc de logements locatifs du Grand Montréal." Il s'agit là d'une nuance notoire entre la cible de la Ville de Montréal et celle de la CMM, d'une part quant au type de logements visés, d'autre part quant au parc de logements par rapport auquel la cible est établie.

Type de logements visés

Toujours à la page 111, on lit "Cette cible [de 20% de logements sociaux et abordables par rapport au parc locatif] couvre l'ensemble des logements construits ou acquis dans le cadre d'un programme gouvernemental⁴⁸ ou municipal de logement social et abordable, de même que ceux acquis ou construits par des offices d'habitation, des coopératives et des organismes à but non lucratif sans aide financière gouvernementale." La note 48 évoque ceci : "Un logement réalisé par une entité autre qu'un organisme d'habitation, tel qu'une entreprise privée, et financé dans le cadre d'un programme gouvernemental ou municipal de logement social et abordable est inclus dans cette cible pendant la durée d'engagement du projet à respecter les exigences du programme."

La notion de pérennité de l'abordabilité est pour nous incontournable et elle doit être assurée à très long terme, au-delà de l'échéance des conventions avec les bailleurs publiques. Pour le développement d'une abordabilité pérenne, **le meilleur vecteur pour les investissements publics est le soutien aux initiatives hors marché portées par des organisations ayant une finalité non lucrative.**

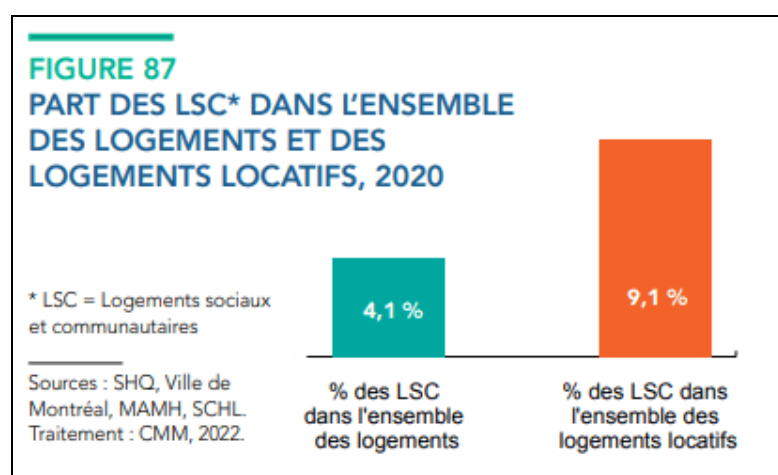
Nombre de logements visés

Afin d'estimer la différence que représentent des cibles de 20% des logements locatifs et de 20% de l'ensemble des logements, nous avons dû multiplier les recherches, les informations nécessaires n'apparaissant pas, à première vue, dans la documentation du PMAD révisé. **Notre conclusion que la cible proposée dans le PMAD révisé pour l'ensemble des municipalités de la CMM est inférieure à la cible proposée par la Ville de Montréal dans son PUM 2050 (environ**

6000 logements hors marché par an). La cible de logements sociaux du PMAD révisé doit être revue à la hausse.

Selon la documentation du PMAD révisé, les logements sociaux représentaient, en 2021, 9,6% des logements locatifs. Le recensement de 2021 fait quant à lui état de [1 835 700 logements](#) et de [837 475 ménages locataires](#). Nous pouvons donc évaluer à environ 80 400 le nombre de logements sociaux. Les logements sociaux ne représentent donc qu'environ 4,4% de l'ensemble du parc résidentiel.

Cette donnée apparaît plausible étant donné que le [Portrait de l'habitation du Grand Montréal](#) (Cahiers métropolitains, mai 2022) faisait état de 76 700 logements sociaux en 2020. Ce nombre représentait alors 9,1% du parc locatif, mais seulement 4,1% de l'ensemble des logements sur le territoire, comme le résume la figure suivante tirée du Portrait (p.105) :



Selon notre analyse, afin d'atteindre une cible de logements sociaux de 20% de l'ensemble du marché, les municipalités de la CMM devraient collaborer à la construction ou au retrait du marché (via l'acquisition et la rénovation d'immeubles existants) de près de 430 000 logements au cours des 25 prochaines années.

Si une cible établie par rapport à l'ensemble du parc peut paraître ambitieuse, une cible de 20% du parc locatif est tout simplement insuffisante, compte tenu du déficit actuel de logements correspondant à la capacité financière des ménages à faible et modeste revenu et des perspectives de croissance anticipée de la population de la région métropolitaine. Compte tenu que quelque 334 000 ménages locataires paient déjà plus de 30% pour se loger et que ce nombre risque de continuer à croître en raison de la croissance démographique prévue et de la hausse rapide des loyers, ce nombre n'apparaît pas excessif.

Nous proposons toutefois ici une cible légèrement différente établissant à quelque 390 000 le nombre *minimal* de logements sociaux pour répondre aux besoins des ménages devant consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger. Ces 390 000 logements sociaux représenteraient environ 18% de l'ensemble du parc résidentiel de la CMM en 2046. L'atteinte de

cette cible devrait reposer à la fois sur des interventions de construction neuve et d'achat-rénovation par des organismes à finalité non lucrative. Il importe en effet de préserver les propriétés qui offrent encore des logements financièrement accessibles. Les deux tableaux suivants résument nos calculs :

Estimation du nombre de ménages locataires avec un taux d'effort trop élevé

	Parc actuel	Variation estimée	Parc projeté en 2046
Taille du parc de logements	1 835 700	310 000	2 145 700
Taille du parc de logements locatifs	837 475 (45,6% des ménages)	± 141 360 en conservant la même proportion locataires/propriétaires	978 835
Ménages locataires consacrant plus de 30% de leurs revenus pour se loger	334 300 (39,9% des ménages locataires)	± 56 400 en conservant la même proportion ² de ménages avec un taux d'effort de plus de 30%	± 390 000 Correspond à la cible proposée par Bâtir son quartier (18% des ménages)

Estimation de la production annuelle de logements sociaux pour atteindre les cibles, proposée par Bâtir son quartier

	Parc actuel	Variation estimée	Parc projeté en 2046
Taille du parc de logements sociaux	80 398 (9,6% du parc locatif et 4,4% de l'ensemble du parc)		
Cible de logements sociaux et abordables proposée dans le PMAD-R		4600 par an x 25 ans (2021-2046) en formules sociales et privées abordables	195 800 (20% du parc locatif)
Cible de logements sociaux proposée par Bâtir son quartier		12 400 par an x 25 ans en formules sociales	± 390 000 (18% de l'ensemble du parc résidentiel)

Nous avons reconnu, dans le cadre de la consultation publique sur le PUM 2050, l'audace de la

² Cette proportion pourrait être appelée à augmenter. Il s'agit donc d'un calcul conservateur.

proposition de la Ville de Montréal quant à ses cibles de logements hors marché et sociaux et lui avons réitéré notre appui dans ses efforts et démarches visant leur atteinte. Nous offrons aujourd'hui notre appui à l'ensemble des municipalités de la CMM pour l'atteinte de cibles de logements sociaux répondant aux besoins de leur population.

En 2006, dans sa publication "[Orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal en matière de logement social](#)" (p.37), la CMM soulignait le très bas classement de la région montréalaise en termes de proportion de logements sociaux et subventionnés (19^e rang sur 23 agglomérations nord-américaines avec 37 logements pour chaque tranche de 1000 ménages), loin derrière la région de New York (148/1000). La situation dans la région métropolitaine de Montréal ne s'est pas beaucoup améliorée en près de 20 ans et il importe d'établir des cibles cohérentes avec la hauteur des besoins.

Recommandations

Nous appelons la CMM à :

- **Adopter et mettre de l'avant une cible minimale de 18% de logements sociaux par rapport à l'ensemble du parc résidentiel d'ici 2046 afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages locataires qui doivent et devront consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger.**
- **S'engager à exercer un leadership fort auprès des gouvernements provincial et fédéral afin que les municipalités disposent des fonds requis pour la construction et la rénovation de logements communautaires et sociaux sur l'ensemble du territoire, via un ou des financements publics flexibles, modulables en fonction des besoins, à entrée continue, suffisamment dotés et pluriannuels.**
- **Soutenir les municipalités dans la préservation du parc immobilier social existant qui constitue une richesse collective.**

Un éventail d'outils à la disposition des municipalités (pour atteindre les cibles de logements sociaux)

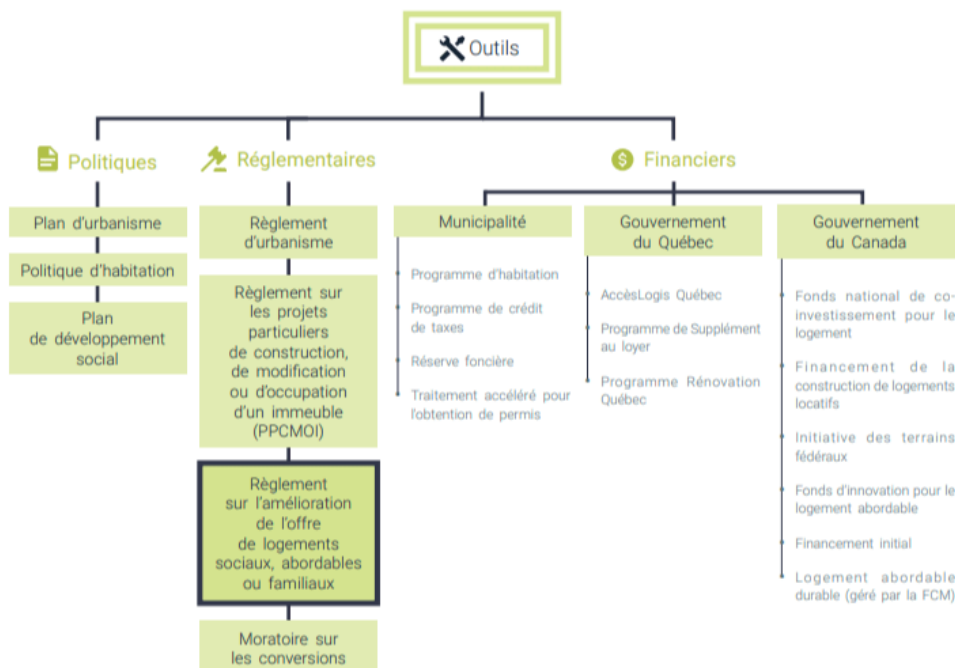
Lors du déploiement du PMAD de 2011, les municipalités ne détenaient pas les pouvoirs nécessaires pour adopter des règlements ayant le potentiel de soutenir efficacement le développement immobilier hors marché et l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les grands projets de développement résidentiel. L'atteinte des objectifs en matière de production de logements sociaux reposait alors largement sur des stratégies de négociation lors des demandes de changement réglementaire, sur les sites d'une certaine envergure. À Montréal par exemple, des écarts étaient d'emblée prévus entre le plan d'urbanisme et les règlements de zonage (plus restrictifs), ouvrant un espace de négociation pour stimuler l'application des stratégies municipales. La *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans*

les nouveaux projets résidentiels, un outil pertinent en fonction des pouvoirs municipaux à l'époque, a permis, dès le milieu des années 2000, la réalisation de milliers de logements sociaux sur des sites prisés. Globalement, les démarches de négociation relatives au zonage sont toutefois lourdes, tant pour les promoteurs (privés et sociaux) que pour les fonctionnaires, et ne favorisent pas la réalisation des projets immobiliers selon un échéancier optimal.

Alors que se déroulent les consultations sur le PUM 2050 et sur le PMAD révisé, **plusieurs outils intéressants** sont en vigueur dans certaines municipalités du territoire - ou leur adoption est maintenant autorisée par le gouvernement du Québec via les modifications à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les municipalités peuvent adopter des Règlements sur l'amélioration de l'offre de logements sociaux. Il s'agit là d'un outil d'intervention parmi les nombreux qui sont à leur disposition pour soutenir le développement du parc de logements sociaux. Nous pensons aussi au zonage incitatif et au zonage différencié, autorisés depuis peu.

À la page 112 du PMAD révisé, la CMM appelle d'ailleurs les MRC et les agglomérations à soutenir l'adoption et la mise en place d'un éventail de leviers et d'outils pour soutenir l'atteinte des cibles de logements sociaux et abordables : l'acquisition et la cession d'immeubles et de terrains, la préemption, l'adoption d'un règlement d'inclusion, l'adoption de règlements de zonage incitatif et différencié, l'accélération du traitement administratif des dossiers. **Nous ajoutons notre voix à celle de la CMM et invitons les municipalités à s'investir dans le développement et le déploiement de tels outils.** La figure suivante, tirée du [Guide à l'intention des municipalités pour accroître l'offre de logements sociaux et abordables](#) (CMM, 2020, p.15) illustre certains de ces types d'outils :

Figure 2 – Les principaux outils d'intervention permettant de bonifier l'offre de logements sociaux, abordables ou familiaux



Une densification tenant compte des besoins des ménages à faible et modeste revenu

À la page 105 du PMAD révisé, la CMM souligne l'importance de faire converger les objectifs liés au développement des secteurs PIAT à celui du développement de quartiers diversifiés et inclusifs. **Nous partageons la vision de la CMM quant au fait que le développement de logements sociaux dans ces secteurs est un levier incontournable pour y instaurer une mixité sociale.**

De fait, les requalifications de sites d'envergure, notamment aux abords des futures infrastructures de transport collectif, représentent des occasions à saisir à la fois pour s'assurer que les ménages à faible et modeste revenu pourront s'y installer (et bénéficier des avantages qui en découlent) et maintenir des options résidentielles financièrement accessibles pour les ménages résidant déjà dans ces secteurs, malgré la hausse des valeurs foncières qu'entraîneront les opérations immobilières. Le caractère inclusif des quartiers, arrondissements et municipalités doit en effet s'illustrer à l'échelle locale.

En ce sens, concernant les règlements portant sur l'amélioration de l'offre de logements sociaux, nous tenons à réitérer les recommandations que nous avons soumises dans le cadre de la consultation sur le PUM 2050.

Recommandations

Nous recommandons à la CMM de :

- **Appuyer les municipalités dans le développement, l'adoption et le déploiement de levier et d'outils pour soutenir l'atteinte des cibles de logements sociaux (acquisition et cession d'immeubles et de terrains, réemption, règlement d'inclusion, règlements de zonage incitatif et différencié, accélération du traitement administratif des dossiers, etc.).**

Bâtir son quartier recommande aux municipalités de la CMM de :

- **Dans l'adoption ou la modification de règlements portant sur l'amélioration de l'offre de logements sociaux, établir des paramètres assurant que l'inclusion de logements sociaux sur site pour tous les projets de développement immobilier d'envergure (notamment dans les secteurs PIAT) et que pour ce faire, une superficie de plancher constructible soit établie au-delà de laquelle les promoteurs ne pourraient retenir une option de verser une contribution financière.**
- **Agir de façon proactive dans la constitution de réserves de terrains municipaux aux fins de développement du logement social et tenir compte des démarches menées de façon concertée par les acteurs locaux - parfois depuis plusieurs années - pour certains sites visés.**

Voici un ensemble d'autres recommandations inspirées de notre mémoire sur le PUM 2050 :

Recommandations

Bâtir son quartier recommande aux municipalités de la CMM de :

- S'assurer, dans les opérations de requalification de sites d'envergure, que les besoins en infrastructures publiques, notamment scolaires et d'éducation à la petite enfance, soient anticipés et que les usages prévus reflètent ces fonctions.
- Veiller à ce que le développement de la trame viaire, de même que l'implantation des espaces et infrastructures publics, des commerces et des services dans les secteurs en requalification (notamment les secteurs PIAT) prévoie un équilibre entre la desserte aux résident(e)s, aux travailleur(euse)s et aux autres personnes qui fréquenteront ces futurs milieux de vie.
- Développer des programmes structurants destinés à favoriser les projets d'équipements collectifs, tels des pôles et des centres communautaires, qui permettraient aux organismes communautaires locaux de se loger adéquatement pour offrir leurs services de proximité aux usager(ère)s.
- Valoriser la réalisation de projets de logements sociaux destinés aux ménages aîné(e)s et à mobilité réduite et leur insertion dans des secteurs où il y aura avec des infrastructures répondant à leurs besoins et facilitant leurs déplacements.
- Valoriser la réalisation de projets de logements sociaux visant le développement d'une stabilité résidentielle chez les personnes les plus vulnérables (itinérance ou autres).

Logements sociaux et transition socioécologique

Le souhait d'assurer un développement durable du territoire métropolitain transparaît dans l'ensemble du PMAD révisé. L'approche nous paraît pertinente compte tenu de l'ampleur des impacts qu'ont et auront les changements climatiques sur nos milieux de vie et du rôle connu des bâtiments et du développement immobilier dans la production de gaz à effet de serre. Pour Bâtir son quartier, **il ne peut y avoir d'adaptation aux changements climatiques sans inclusion des populations moins fortunées**; d'où notre mobilisation continue en faveur de la création de milieux bâtis et habités répondant aux besoins en logement des ménages à faible et modeste revenu et accroissant la résilience individuelle et collective.

Bâtir son quartier est reconnu pour son expérience et son expertise en matière de réalisation de projets immobiliers sociaux écoresponsables. Bien que nous croyons que les mesures écologiques ne passent pas nécessairement par des équipements technologiques souvent

coûteux, nous devons constater que **l'intégration des mesures écoresponsables, même passives, se fait rarement à coût nul**; affectant à la hausse certains coûts liés à la construction, aux expertises techniques ainsi qu'à l'exploitation de certains équipements (ex : pompes à chaleur) ou composantes du projet (ex : réfection d'une toiture végétalisée).

Toutefois, la crise climatique nous concerne et nous affecte tous et toutes. Il importe donc que les projets de logements sociaux participent à l'effort collectif en vue de limiter les impacts négatifs que, comme société, nous entraînons sur l'environnement. Pour ce faire, nous souhaitons que des **programmes publics soutiennent financièrement la réalisation de projets immobiliers sociaux écologiques** en couvrant les coûts que peut engendrer l'intégration de composantes environnementales.

La transition socioécologique passe également par l'adaptation des bâtiments déjà existants. Un grand effort sera nécessaire pour contrer la vétusté du parc de logements, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et faire la conversion à des énergies propres et renouvelables. La transformation de bâtiments patrimoniaux est aussi une occasion de développer des projets pour la communauté, tout en protégeant le patrimoine historique de notre société.

L'utilisation optimale du territoire avec la requalification de sites vacants ou excédentaires est une approche qui évite l'étalement urbain et contribue à la préservation des espaces verts. Le changement de vocation de ces sites apporte des grands défis vu leurs utilisations dans le passé (des industries, des dépotoirs de neige ou des anciennes carrières, par exemple). Les coûts élevés de **décontamination des terrains**, nécessaire pour les rendre adaptés à un usage résidentiel, sont un enjeu majeur dans les projets de logements sociaux. Afin de contribuer à la création de milieux résidentiels mixtes et inclusifs dans ces secteurs, une bonification des fonds dédiés à la décontamination des sols doit être mise en place de manière à prioriser les actions en matière d'habitation sociale.

Pour faire face à l'urgence climatique, il est impératif de se donner les outils et les moyens pour mettre en œuvre un développement durable inclusif. La transition écologique concerne toutes les couches de la société et elle ne doit surtout pas exclure les ménages moins bien nantis; ni du mouvement, et surtout pas des sites où elle s'exercera.

Recommandations à la CMM

- S'engager à exercer un leadership fort auprès des gouvernements provincial et fédéral afin que soient mises en place les conditions nécessaires pour que l'habitation sociale puisse contribuer à sa pleine mesure aux efforts de transition socioécologique.
- Qu'en ce sens la CMM veille à obtenir des gouvernements supérieurs des engagements en faveur d'investissements soutenant financièrement la réalisation de projets immobiliers sociaux écologiques, en couvrant les coûts que peuvent

engendrer l'intégration de composantes environnementales et la carboneutralité.

- **Veiller à ce que les municipalités obtiennent des gouvernements supérieurs des fonds dédiés à la décontamination des sols afin d'inciter le redéveloppement des secteurs à requalifier, évitant ainsi l'étalement urbain.**

Nous tenons à remercier la CMM pour l'opportunité de contribuer aux réflexions entourant la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement.

Vous trouverez, aux pages suivantes, une présentation du développeur immobilier communautaire Bâtir son quartier et quelques exemples de projets inspirants d'habitation sociale et communautaire réalisés sur le territoire de la CMM.

Annexes

Annexe A - Présentation de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets immobiliers communautaires ou sociaux dans la région métropolitaine de Montréal, afin de créer des milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des ménages locataires à faible ou modeste revenu.

Depuis 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 15 390 logements sociaux et communautaires dans 468 projets dans la région métropolitaine de Montréal, en plus d'une quarantaine de projets d'infrastructures communautaires (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Les projets réalisés reposent tour à tour sur la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs et la requalification de propriétés industrielles, institutionnelles ou religieuses. Les formules résidentielles coopératives, à but non lucratif et publiques permettent d'offrir des logements adéquats, dont les loyers demeurent financièrement accessibles à long terme, tant pour les familles, les aîné(e)s que les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle.

L'approche de Bâtir son quartier repose sur un accompagnement soutenu offert aux organismes à but non lucratif, aux citoyens et citoyennes regroupés au sein de coopératives et aux offices municipaux d'habitation, de l'émergence des projets à la mise en opération des bâtiments.

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier, qui compte une équipe d'une cinquantaine de professionnels et professionnelles, offrent une réponse positive et solidaire à un grand nombre de défis sociétaux, car elles permettent notamment :

- la sauvegarde du parc immobilier locatif et la remise en état des ensembles insalubres;
- la valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel;
- un parcours résidentiel adapté pour la population vieillissante;
- la transformation des secteurs géographiques et quartiers dévitalisés;
- le développement d'un réseau de soutien pour les personnes immigrantes ou isolées;
- l'accès à des opportunités de stabilisation résidentielle pour les personnes en situation précaire ou marginalisées;
- de plus, les interventions stimulent l'économie et s'inscrivent d'emblée dans une approche de transition socioécologique.

Consultez notre dernier [rapport annuel](#).

Annexe B - Quelques exemples de projets dans la région métropolitaine

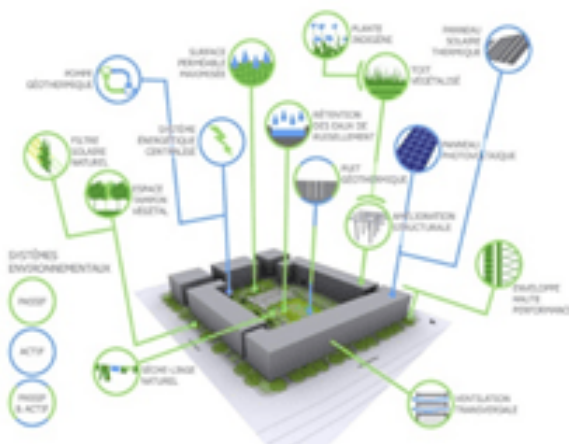
Ateliers municipaux Rosemont : écologiques, inclusifs et animés



La construction qui ceinture la station de métro Rosemont est venue clore le réaménagement du site des anciens Ateliers municipaux Rosemont. Cette propriété municipale excédentaire de quelque 500 000 pieds carrés, ciblée par les acteurs locaux dès la fin des années 1980, accueillait déjà 155 logements communautaires dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier, 173 logements publics, 348 unités en copropriété, une bibliothèque, un CPE, plusieurs commerces et un parc. Ainsi, sur

les 868 unités résidentielles que comptent maintenant ce site : 60 % sont des logements publics ou communautaires et 40 % sont privées. Une belle réalisation dont peuvent être fiers les acteurs qui ont rendu collectivement possible le développement de ce milieu de vie dynamique et solidaire.

Coopérative le Coteau vert et OBNL Un toit pour tous



Les 155 ménages de la Coopérative le Coteau vert et de l'OBNL Un toit pour tous sont habités depuis 2010. La préoccupation environnementale est à l'avant-plan dans ce milieu animé. Les projets communautaires ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques : géothermie, récupération de la chaleur des eaux grises, matériaux de construction sains et durables, meilleure isolation, toiture blanche, appareils à faible débit d'eau, bassin de rétention et conception évolutive du bâtiment

permettant le recours à l'énergie solaire dans le futur, pour ne nommer que celles-ci. Une nouvelle hase, actuellement en chantier, offrira 193 logements publics pour aîné(e)s et

accueillera le siège social de l'Office municipal d'habitation de Montréal, au-dessus de l'édicule du métro.

Îlot Rosemont et Résidence des Ateliers



Ceinturant la station de métro, le projet de l'Îlot Rosemont regroupe la Résidence des Ateliers et le nouveau centre administratif et de services de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). L'immeuble accueille maintenant 193 logements publics pour personnes âgées en légère perte d'autonomie et quelques 300 employés et employées de l'OMHM. Cette réalisation de grande envergure, le plus important projet jamais réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, comportait des défis

réglementaires et techniques majeurs liés notamment à la présence des infrastructures de transport collectif (station de métro et nouveau terminus d'autobus). Sa localisation contribue à accroître efficacement la densité résidentielle du secteur, un objectif inscrit au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) pour cette aire TOD (transit oriented development), tout en répondant à des besoins importants en termes de logements financièrement accessibles adaptés aux besoins des personnes âgées de ce quartier central.

*Architecture et illustration (1ère page) : L'Œuf / Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert
Architecture (2e page) : Lapointe Magne et associés / Crédit photos : Denis Tremblay*

Val-Martin : Un ensemble résidentiel régénéré par un projet d'habitation mixte et durable



Le grand ensemble résidentiel lavallois Val-Martin, construit dans les années 1950, comprenait 586 unités de duplex et quadruplex dont 534 appartenaient à la Société d'habitation du Québec. À l'aube de l'intervention, les immeubles faisaient l'objet d'une importante contamination par moisissures liée à la qualité de la construction. L'Office municipal d'habitation de Laval, gestionnaire de l'ensemble, devait opter pour la meilleure

solution à long terme parmi la rénovation des bâtiments actuels ou la régénération du quartier en fonction des nouveaux besoins.

Le choix qui a été fait par l'ensemble des partenaires est celui d'une densification axée sur la mixité sociale, intégrant ainsi les principes de l'urbanisme durable. Le processus de conception intégrée mené en collaboration avec toutes les parties impliquées (Office municipal d'habitation de Laval, Ville de Laval, Bâtir son quartier, organismes communautaires, professionnels) a pris en compte ces objectifs tout en prévoyant l'amélioration de l'offre de transports et de services de proximité de même qu'un espace de vie communautaire destiné à la population du quartier.

Le site fait donc dorénavant place à une intervention de construction résidentielle majeure visant la certification LEED pour l'aménagement des quartiers. Grâce à des fonds fédéraux, les 124 logements démolis ont été remplacés par autant de logements neufs (phase Régénération) en 2020. Dans un second temps, 160 logements d'une à cinq chambres à coucher ont été construits sur le site via le programme AccèsLogis Québec et sont occupés depuis avril 2022. Une dernière phase de construction s'est terminée en 2024 (aussi financée via AccèsLogis, avec des financements complémentaires) : celle-ci regroupe 75 logements sociaux et un pôle communautaire. Bâtir son accompagne l'Office municipal d'habitation de Laval depuis les tous débuts de cette intervention de longue haleine.



Architecture : Aedifica / Crédit photos récentes : Denis Tremblay

Bassins du Nouveau Havre : Un milieu de vie dense et adapté aux besoins et aspirations des familles



L'ancien site du centre de tri de Postes Canada, aux abords du canal de Lachine, a complètement changé de visage au cours des dernières années. Cette ancienne zone industrielle de 1 000 000 pi², propriété de la Société immobilière du Canada et devenue Les Bassins du Nouveau Havre, a fait l'objet d'une consultation publique à l'issue de laquelle le concept retenu prévoyait 400 logements communautaires sur un total de 2000 unités résidentielles. Bâtir son quartier a été impliqué dès 2003, avec la

Coalition de la Petite-Bourgogne et le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO), dans les négociations sur l'avenir de ce site afin d'en faire un projet urbain résolument tourné vers les familles, mixte et solidaire.

La première phase communautaire a vu la construction de la Coopérative des Bassins du Havre (qui offre 182 logements communautaires depuis 2016). Peu après, le parc du Bassin-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown, a été inauguré sur le terrain adjacent par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal.



Bâtir son quartier a ensuite coordonné simultanément la réalisation des OBNL L'Habitation 22 et L'Habitation 21. Ces deux projets à but non lucratif portés par la SOCAM ont accueilli leurs premiers locataires en 2019 (respectivement 132 et 103 ménages). L'Habitation 21 est le fruit de la réponse conjointe de Bâtir son quartier, de la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM) et de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) suite à un

appel d'offres public lancé par la Société immobilière du Canada. Outre les logements, on y retrouve quelque 14 000 pi² d'espaces accueillant les CPE Le train de Bourgogne et Technoflos (80 places chacun) et un projet AccèsCondo (copropriété abordable, SHDM). L'Habitation 21 a bénéficié de l'apport financier du ministère des Transports du Québec, un engagement visant à remplacer des logements démolis dans le cadre du réaménagement de l'échangeur Turcot.

Architecture : Aedifica / Crédit photos : Denis Tremblay (haut et centre), Frédéric Pelletier (bas)

Les Habitations Le Domaine : Un microquartier ajouté au parc immobilier collectif



Un vaste parc immobilier abordable mis à l'abri de la spéculation immobilière, des loyers financièrement accessibles sauvegardés, un montage financier hors programme novateur... l'acquisition de l'ensemble Le Domaine, coordonnée par Bâtir son quartier, aura marqué l'année 2017. Le gestionnaire immobilier communautaire Gérer son quartier s'est porté acquéreur d'un complexe résidentiel totalisant 726 logements

répartis dans 111 immeubles de type « plex » et couvrant l'équivalent d'un microquartier (quadrilatère formé des rues Hochelaga au sud et de Marseille au nord, de l'avenue de Repentigny à l'ouest et du boulevard Langelier à l'est).

Gérer son quartier procède progressivement, dès qu'ils deviennent vacants, à la rénovation des logements et a conclu des ententes avec l'Office municipal d'habitation de Montréal afin de favoriser l'accueil de familles à faible revenu qui pourront bénéficier d'une subvention de supplément au loyer. L'ensemble compte d'ailleurs plus de 75 % d'unités de 2 ou 3 chambres à coucher. Les démarches visant l'accroissement de la vitalité du milieu de vie, la réponse aux besoins des locataires en place et le développement de liens avec les acteurs locaux vont bon train.

Ce projet, dont le coût de réalisation s'élève à près de 75 millions de dollars, a été rendu possible grâce aux prêts à long terme consentis par le Fonds immobilier de solidarité FTQ et la Fondation Lucie et André Chagnon. La Caisse Desjardins des Travailleuses et Travailleurs unis agit à titre de prêteur de premier rang et est soutenue par un nouveau programme d'assurance hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) destiné au logement abordable. www.gerersonquartier.com

Crédit photo : Vu du Ciel (haut), Coopérative Belvédère (centre), Denis Tremblay (bas)

Habitations communautaires de Longueuil : collaboration, créativité et persévérance au service d'un projet complexe



Les Habitations communautaires de Longueuil (HCL) ont été créées en 2010 par des organismes locaux impliqués dans la démarche de revitalisation urbaine intégrée (RUI) du quartier Sacré-Cœur et dont certains proviennent de la Table Vie de quartier. Ces organismes, qui interviennent auprès des ménages longueuillois touchés par la pauvreté ou fragilisés, ont joint leurs forces pour développer des projets d'habitation communautaire permettant d'améliorer les conditions de vie et de logement. L'acquisition de la Terrasse Mousseau, grand ensemble immobilier de 178 logements en plein cœur de la zone RUI, était grandement souhaitée. Dans le contexte de disponibilité limitée des unités du programme AccèsLogis et afin de sécuriser la transaction, Gérer son quartier (l'organisme apparenté de Bâtir son quartier) s'est porté acquéreur grâce à un prêt du Fonds d'investissement de Montréal (FIM) en 2012. À l'automne 2015, l'acquisition de la première moitié de l'ensemble par HCL a été suivie du relogement des locataires et du début des travaux de rénovation des immeubles. Le chantier de la deuxième phase a pris fin au printemps 2019, complétant une intervention complexe qui aura permis de changer le visage d'un secteur autrefois tristement reconnu pour sa dégradation constante.



Crédit photos : Denis Tremblay

Coopérative Station No.1 : Un ancien site industriel transformé en milieu de vie



La transformation de la première station d'électrification longue distance à Montréal (1903) a mené au développement de la Coopérative Station No.1, un projet d'habitation communautaire unique en voie d'être certifié LEED CN.

L'intervention a permis la sauvegarde de la portion significative de ce bâtiment voué à la démolition, son agrandissement et la mise en valeur de l'ensemble structural afin d'offrir un nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte.

Ce projet représente l'accès à un logement abordable pour 74 familles et petits ménages à faible ou moyen revenu du quartier Hochelaga-Maisonneuve. De plus, 14 logements sont adaptables pour des personnes à mobilité réduite. Au nombre des actions, 75% des déchets liés au chantier ont été récupérés, 75% du matériel des portions démolies a été réutilisé et plus de 100 000 briques ont été lavées et réutilisées! De plus, le bâtiment offre une performance énergétique supérieure à la norme Novoclimat. Les membres de la coopérative Station No.1 seront également parmi les premiers à bénéficier de la formation écoresponsable développée par Bâtir son quartier.



En réalisant ce projet, les acteurs impliqués ont fait la démonstration qu'il est possible, malgré une intervention complexe, de faire coïncider les intérêts du milieu, de travailler en concertation avec les organismes publics et d'établir des partenariats novateurs avec l'entreprise privée (Aedifica et Groupe Dargis). Bâtir son quartier est fier d'avoir coordonné la réalisation de ce projet qui s'inscrit dans la valorisation des abords de l'ancienne emprise ferroviaire et qui marquera le visage de Montréal.

Architecture : Aedifica / Crédit photo : Denis Tremblay