

Consultation publique sur le  
**PPU de l'écoquartier Lachine-Est**

Mémoire du Groupe de ressources techniques  
**Bâtir son quartier**



[www.batirsonquartier.com](http://www.batirsonquartier.com)



Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal  
Le 5 mai 2022

MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ ET  
L'EXCLUSION DÉMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE **RÉPONSE AUX BESOINS**  
RESPONSABILITÉ COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ** EMPOWERMENT ÉDUCATION POPULATION **HABITATION**  
**COMMUNAUTAIRE** CONCERTATION MIXITÉ DE FONCTIONS **REVITALISATION DES QUARTIERS**  
SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF ABORDABLE INTÉGRATION DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS DURABLES**  
VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI **DENSIFICATION** CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE SOCIALE  
INTERCOOPÉRATION VALEURS

## Table des matières

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
Un acteur impliqué en concertation à l'échelle de la métropole .....	3
La pertinence de l'habitation communautaire pour traduire une vision .....	4
<b>Un mot sur la démarche .....</b>	<b>5</b>
<b>La vision d'aménagement du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est .....</b>	<b>5</b>
<b>Quelques commentaires sur la mise en œuvre du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est .....</b>	<b>6</b>
Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif (Orientation 3) .....	6
• Assurer la mise en œuvre de projets de logements communautaires et sociaux .....	7
• Assurer la construction de logements communautaires et sociaux <i>sur le territoire même</i> de l'écoquartier Lachine-Est .....	7
• Soutenir la réalisation de logements sociaux et communautaires écologiques .....	8
<b>Conclusion .....</b>	<b>9</b>
<b>Annexe A : Présentation du GRT Bâtir son quartier.....</b>	<b>10</b>
<b>Annexe B : Pourquoi l'habitation communautaire ?.....</b>	<b>11</b>
<b>Annexe C : Quelques exemples pertinents de projets dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier .....</b>	<b>13</b>
Le projet des anciens ateliers de Rosemont .....	13
Le projet de reconversion de la Station No.1 .....	14

## Préambule

Bâtir son quartier est une entreprise d'**économie sociale** qui accompagne les organismes, les **citoyens et les citoyennes à faible et moyen revenu** dans la prise en charge de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie par le développement de **projets immobiliers communautaires**.

Depuis sa fondation en 1976, Bâtir son quartier a réalisé **plus de 14 000 logements sociaux ou communautaires** sur le territoire montréalais, sans compter une quarantaine de projets de centres de la petite enfance, de centres communautaires et d'installations pour des entreprises d'économie sociale. Cela représente **plus de 450 milieux de vie coopératifs ou à but non lucratif** : un patrimoine collectif durable pour la société. Une présentation sommaire de Bâtir son quartier se trouve à l'**annexe A**.

### ***Un acteur impliqué en concertation à l'échelle de la métropole***

Bâtir son quartier s'intéresse depuis sa création au développement et à l'aménagement des secteurs, des quartiers et des municipalités de la région métropolitaine. L'organisme a notamment pris part aux consultations de la Ville de Montréal qui ont mené à l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 et à sa révision en 2004. Bâtir son quartier a également participé aux discussions concernant le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014). Notre organisation a aussi été partie prenante de dizaines de consultations portant sur des projets immobiliers visant la requalification de sites d'envergure.

À chacune de ces occasions, Bâtir son quartier a défendu la vision d'**une ville et d'une région dynamiques et solidaires**, répondant à l'éventail de besoins en logements, notamment ceux des ménages à faible ou modeste revenu. Intervention après intervention, le milieu de l'**habitation communautaire** démontre sa pertinence et son potentiel comme **moteur de développement social et économique** pour les collectivités. De façon globale, Bâtir son quartier vise :

- Une évolution des quartiers, des municipalités, de l'agglomération et de la région métropolitaine qui **bénéficie à tous et toutes**, notamment aux moins nanti(e)s : les projets doivent donc viser l'adéquation avec les besoins et la lutte contre la pauvreté doit être inhérente et transversale à toute action ;
- L'accès, pour les ménages à faible ou modeste revenu, à des **logements adaptés** à leur situation financière, à leur composition et à leurs besoins spécifiques, le cas échéant, reconnaissant ce faisant le **rôle-clé que joue le logement dans l'autonomie et le développement des citoyens et citoyennes** ;
- La création de **milieux de vie sains**, sécuritaires, solidaires, mixtes et inclusifs, en favorisant les interventions concertées et multisectorielles, et en priorisant l'**inclusion sur site** de logements communautaires dans les nouveaux projets immobiliers ;
- La bonification, le maintien ou la mise en place du caractère mixte, solidaire et inclusif des secteurs et des quartiers, notamment à travers leur **revitalisation**, leur **requalification** ou

leur **développement**, entre autres via un exercice judicieux par les arrondissements et les municipalités de leurs pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage ;

- La **protection** (en taille) et l'**amélioration** du **parc locatif** privé, qui joue un rôle décisif dans le maintien de l'**abordabilité des loyers**, de pair avec des opportunités de **prise en charge** de leurs conditions de vie par les locataires qui le souhaitent ;
- La mise en valeur des compétences et des connaissances de la **société civile**, notamment en accentuant la place des **organismes communautaires** et des entreprises d'**économie sociale** dans le développement social et l'activité économique de la région ;
- Le renforcement et la valorisation d'une **approche de consultation** qui vise la recherche de consensus dans l'émergence de projets immobiliers et de projets touchant l'aménagement des quartiers, pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

### ***La pertinence de l'habitation communautaire pour traduire une vision***

Pour Bâtir son quartier, le développement de projets immobiliers coopératifs ou à but non lucratif, constitue **un levier naturel pour mettre en œuvre tout ou partie de cette vision.**

Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. L'habitation communautaire permet de **répondre de façon adaptée aux besoins non répondus** des familles, des personnes âgées, des petits ménages et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire pour maintenir leur autonomie résidentielle.

Au cœur des interventions :

- La **propriété collective**, qui permet une réelle prise en charge par les individus de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie ;
- L'inscription des projets dans un **réseau communautaire de support et de solidarité** à l'échelle des quartiers ;
- La bonification des projets à travers les processus de **concertation des collectivités locales.**

De plus, outre les impacts bénéfiques au niveau social, l'accès à un logement communautaire dont le loyer se situe sous le prix du marché permet de **diminuer la part du revenu des ménages affectés au logement.** Ces interventions permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres besoins, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

Vous retrouverez, à l'**annexe B**, plus d'informations sur l'habitation communautaire.

## Un mot sur la démarche

Avant toute chose, Bâtir son quartier souhaite féliciter l'administration municipale pour la mise en place de la « *démarche collaborative et participative* » qui a conduit à l'élaboration du PPU de l'écoquartier Lachine-Est. La préparation du projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) du vaste secteur de Lachine-Est (environ 60 hectares à redévelopper) n'était certes pas un mandat simple. Nous tenons à saluer l'initiative de la Ville de Montréal et de l'arrondissement de Lachine d'avoir initié une démarche ouverte et inclusive.

Cette démarche a, selon notre évaluation, produit un projet de PPU d'une très grande qualité et qui répondra aux aspirations et aux besoins de la population. À cet égard, Bâtir son quartier tient à féliciter tous les organisations et les individus associés à cette démarche pour la qualité et la valeur du travail de concertation et de collaboration qui a été réalisé en amont de la production de ce projet de PPU.

Dans ce mémoire, Bâtir son quartier souhaite :

- Présenter son appréciation générale du projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'écoquartier Lachine-Est, notamment en regard de la vision et des orientations d'aménagement de ce secteur ;
- Apporter quelques commentaires concernant la mise en œuvre du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est, notamment en insistant sur la nécessité d'y construire des logements communautaires et sociaux.

Nous tenons également à remercier l'Office de consultation publique de Montréal de l'opportunité de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur à fort potentiel.

## La vision d'aménagement du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est

L'énoncé de vision du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est est appuyé sur une approche du développement qui place « *l'humain et la nature au cœur de la conception* ». Cette vision, de même que les cinq orientations d'aménagement qui en découlent, s'inscrivent directement – pour ne pas dire littéralement – dans la vision et les orientations de développement portées depuis de nombreuses années par Bâtir son quartier.

En effet, dans le mémoire présenté par Bâtir son quartier à l'OCPM en 2019, à l'occasion de la consultation en amont du présent projet de PPU, nous faisons part de notre souhait de voir s'incarner dans le projet de PPU du secteur Lachine-Est une vision et des orientations permettant :

- A. La création d'un milieu de vie complet, rayonnant et connecté, en portant une attention particulière :
  - aux équipements communautaires et collectifs ;
  - à la place de l'emploi ;
  - à la proximité de l'artère commerciale existante ;

- à l'appropriation locale des espaces publics, en évitant que le secteur ne devienne qu'un lieu de passage ;
  - à la nécessité de conserver une « certaine mesure » dans l'intensité du développement du site.
- B. De reconnaître l'inscription de ce secteur dans l'histoire montréalaise et canadienne, et plus spécifiquement en regard de :
- la contamination des sols et des bâtiments ;
  - des immeubles historiques et patrimoniaux ;
  - du patrimoine urbain et paysager.
- C. De garantir un environnement attrayant et exemplaire ;
- en adoptant une approche de développement durable et adapté aux changements climatiques ;
  - en visant la création d'un quartier LEED.
- D. De garantir une offre de mobilité active, notamment :
- par l'amélioration de l'offre de transport collectif ;
  - par la création d'espaces verts et bleus ;
  - en visant une prédominance piétonnière.

Et évidemment :

- E. d'assurer la mise en œuvre de projets de logements communautaires et sociaux.

**Bâtir son quartier partage donc entièrement la vision ainsi que les orientations mises de l'avant dans le document de consultation du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est.**

## **Quelques commentaires sur la mise en œuvre du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est**

### ***Faire de l'écoquartier un quartier complet et inclusif (Orientation 3)***

La notion de cadre de vie, ou de milieu de vie, est selon nous indissociable de celle de l'habitation. Un milieu de vie intéressant doit être dynamique et sécuritaire, mais également solidaire. Bâtir son quartier valorise **l'approche de la mixité sociale** et les interventions susceptibles de la renforcer. Le milieu de l'habitation communautaire, aux côtés de ses partenaires, prend en charge la réalisation de projets répondant aux besoins des ménages à faible ou modeste revenu, comblant ainsi certaines lacunes du marché privé. L'objectif central de cette approche est de maintenir ou de développer des milieux de vie où il y a une place pour tous et toutes, peu importe l'âge, la situation socioéconomique ou l'origine culturelle.

Bâtir son quartier porte la vision d'une société mixte, solidaire et durable. L'accès à un logement adéquat pour chaque ménage, qui soit adapté à ses besoins, qui corresponde à sa capacité financière et qui s'insère dans un milieu de vie de qualité constitue selon nous une pierre centrale de cette vision de société.

En ce sens nous considérons qu'un des enjeux fondamentaux de la mise en valeur de l'écoquartier Lachine-Est est la création d'un milieu de vie en mesure d'accueillir une diversité des ménages. La cohabitation des personnes de tous âges, toutes origines, toutes professions et tous revenus – à laquelle on réfère souvent par le terme mixité sociale – représente une véritable opportunité de développer un milieu de vie sain et diversifié, tirant parti des compétences et des qualités de tout un chacun. **L'inclusion de logements communautaires** à l'échelle de l'écoquartier Lachine-Est répond à cette volonté de faire de Montréal une ville solidaire et fière de sa diversité où l'on trouve des options résidentielles pour tous et toutes.

En ce sens, il est essentiel de :

- *Assurer la mise en œuvre de projets de logements communautaires et sociaux*

Il importe d'offrir des solutions résidentielles diversifiées sur le plan des coûts, des produits et des modes d'occupation. Un éventail de typologies et de modèles de bâti est aussi susceptible de permettre aux ménages de demeurer dans le même quartier au fil des ans, alors que leur composition, leurs besoins et leurs moyens évoluent. Ainsi, pour permettre l'établissement et le maintien d'une diversité de ménages dans les secteurs résidentiels, des solutions impliquant un taux d'effort raisonnable doivent être offertes à l'ensemble de la population.

Une partie de la population ne possède pas les ressources financières pour accéder à la propriété individuelle, ni pour se loger convenablement sur le marché locatif privé. Pour nombre de ces ménages aux prises avec une situation économique précaire, les modes d'habitation sociale et communautaire sont les seules options pour avoir accès à un logement de qualité à prix abordable. Le maintien de la mixité sociale et de la qualité des milieux résidentiels, à l'échelle des quartiers, peut de fait être amélioré en favorisant l'accès à la propriété collective.

Nous avons démontré à plusieurs reprises que les besoins en logements des ménages montréalais à faible revenu demeurent importants. Rappelons toutefois que, malgré tous les efforts réalisés en matière de réponse à ces besoins, ceux-ci sont encore grands et ils sont en constante évolution. L'ampleur des besoins démontre l'importance de continuer à développer l'offre de solutions pérennes et structurantes, notamment en réponse aux problèmes de pauvreté et d'exclusion. **Il est donc primordial que la mise en valeur de l'écoquartier Lachine-Est tienne compte de ce besoin et adapte une proportion du produit résidentiel offert afin de répondre aux besoins en logements sociaux ou communautaires et en logements dits abordables<sup>1</sup>.**

- *Assurer la construction de logements communautaires et sociaux sur le territoire même de l'écoquartier Lachine-Est*

L'inclusion de logements communautaires dans les grands projets immobiliers, incluant évidemment l'écoquartier Lachine-Est, est un mode de développement très présent dans le paysage immobilier de

---

<sup>1</sup> Une abordabilité qui soit basée sur les revenus et non par rapport au marché.

Montréal. Non seulement la construction de logements communautaires et sociaux permet-elle de répondre aux besoins en logements des ménages à faible ou modeste revenu, mais les interventions du milieu de l'habitation communautaire ont permis de faire reconnaître son potentiel de contribution au développement social et économique de la métropole.

Dans sa vision d'aménagement, tant en regard de ses objectifs d'interventions (*favoriser l'accès au logement pour une diversité de clientèle*) que des moyens retenus (*soutenir la construction de logements sociaux / Règlement pour une métropole mixte*), le projet du PPU de l'écoquartier Lachine-Est fait écho à cette volonté de présenter une offre résidentielle diversifiée et répondant aux besoins variés.

À cet égard, le **Règlement pour une métropole mixte (RMM)** représente un outil précieux dans la réponse aux besoins exprimés par les ménages à faible et modeste revenu lorsqu'il permet de soutenir la construction de logements communautaires et sociaux *in situ*. En ce sens, nous souhaitons que, dans sa mise en œuvre, le PPU de l'écoquartier Lachine-Est soit doté des outils appropriés pour faire en sorte de les quelque 1 200 logements communautaires ou sociaux qui pourraient y voir le jour (en regard de l'application du *Règlement pour une métropole mixte*) se matérialisent *in situ*; donnant ainsi suite à l'affirmation claire (exprimée par les objectifs et les moyens retenus du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est) de créer un quartier complet et inclusif où il y a une place pour toutes et tous, peu importe le revenu.

- *Soutenir la réalisation de logements sociaux et communautaires écologiques*

À Bâtir son quartier, nous avons développé des projets d'habitation communautaire en intégrant des composantes environnementales telles que la récupération de chaleur des eaux grises, la géothermie, l'utilisation de matériaux sains et durables (voir deux exemples à l'**annexe C**). Bien que nous croyions que les mesures écologiques ne passent pas nécessairement par des équipements technologiques souvent coûteux, nous devons constater que l'intégration des mesures vertes 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 de composantes du projet (ex : réfection d'une toiture végétalisée).

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

Pour faire face à l'urgence climatique, il est impératif de se donner les outils et les moyens de mettre en œuvre un **développement urbain durable inclusif**. Aussi, nous portons à votre attention un phénomène que plusieurs nomment l'écogentrification. Si les effets de ce phénomène semblent de plus en plus présents dans certains vieux quartiers résidentiels, ce phénomène pourrait, sans aucun doute, affecter les anciens secteurs industriels à requalifier ; notamment lorsque l'amélioration de l'environnement urbain a le potentiel d'attirer des ménages plus aisés.



La transition écologique doit se faire de manière inclusive, car elle concerne toutes les couches de la société. Elle ne doit surtout pas exclure les ménages moins bien nantis ; ni du mouvement, et surtout pas des sites où elle s'exercera.

Pour Bâtir son quartier, il n'y a pas de transition socioécologique sans la réalisation de milieux mixtes et inclusifs. À cet effet, nous tenons encore à souligner que **la principale piste de solution à la création de milieux de vie aptes de faire face aux changements climatiques, mais qui soient inclusifs, est la création, *in situ*, de logements sociaux et communautaires.**

## Conclusion

Nous tenons à féliciter à nouveau la Ville de Montréal et l'arrondissement de Lachine d'avoir initié, en amont de la présentation du projet de PPU de l'écoquartier Lachine-Est, une démarche ouverte et inclusive. Cette démarche a produit un projet de PPU d'une très grande qualité et dans lequel Bâtir son quartier reconnaît une vision d'aménagement et nombre d'orientations de développement qu'il promeut depuis de nombreuses années. De fait, la philosophie du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier repose sur la concertation avec les acteurs sociaux, politiques et économiques et l'adéquation des projets à prioriser avec les besoins exprimés par les collectivités. Nous croyons fermement que cette façon de faire est la plus susceptible de produire des résultats répondants aux souhaits portés par les diverses parties prenantes.

Le programme particulier d'urbanisme de l'écoquartier Lachine-Est propose une « *vision ambitieuse pour l'avenir de Lachine* » et la mise en œuvre de ce projet de PPU représentera de plusieurs défis. Nous croyons qu'au nombre de ceux-ci se trouve l'identification des moyens requis afin de **garantir la réalisation des quelque 1 200 logements communautaires et sociaux *in situ*.**

Nous tenons à remercier, la Ville de Montréal, l'arrondissement de Lachine et l'Office de consultation publique de Montréal de nous permettre de nous exprimer sur l'avenir de ce secteur important.

## Annexe A : Présentation du GRT Bâtir son quartier



Bâtir son quartier est une **entreprise d'économie sociale** qui accompagne les organismes, les citoyens et les citoyennes à faible ou modeste revenu, dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation et d'immobilier communautaires. À titre de groupe de ressources techniques (GRT), les services que nous offrons visent **l'accompagnement** à travers toutes les phases de réalisation.

Notre rôle est d'offrir aux groupes promoteurs (citoyens et citoyennes, organismes communautaires, offices municipaux d'habitation et autres groupes porteurs) les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires à la mise sur pied de projets immobiliers communautaires.

De l'émergence d'un projet jusqu'au moment où les membres sont prêts à en assurer la gestion de façon autonome, les individus développent leurs compétences et leur capacité à travailler ensemble et à prendre en charge leur projet.

Plus spécifiquement, les **services offerts** par Bâtir son quartier comprennent :

- L'évaluation des besoins immobiliers ;
- La définition des projets immobiliers, l'identification d'opportunités et la négociation immobilière ;
- La constitution et la structuration des groupes qui porteront les projets immobiliers ;
- L'accompagnement et la formation à la gestion associative, immobilière et financière ;
- Les études de faisabilité, les montages financiers et la comptabilité ;
- Le suivi de chantier ;
- La coordination avec les bailleurs de fonds et les professionnels des milieux immobiliers et de la construction.

Au cours des 45 dernières années, Bâtir son quartier a réalisé plus de **14 000 logements sociaux ou communautaires**. Cela représente près de **450 milieux de vie** coopératifs ou à but non lucratif : un patrimoine collectif durable pour la société.

[www.batirsonquartier.com](http://www.batirsonquartier.com)

## Annexe B : Pourquoi l'habitation communautaire ?

À titre informatif, nous croyons pertinent de présenter brièvement les principales caractéristiques de l'habitation communautaire et les raisons pour lesquelles il nous paraît incontournable de construire *in situ* les logements sociaux ou communautaires prévus selon les paramètres du Règlement pour une métropole mixte.

### Impact social

Produire du logement communautaire ne se résume pas uniquement à construire, rénover ou recycler des immeubles. Le développement de l'habitation communautaire a un impact positif à la fois socialement et économiquement, tant à l'échelle des individus qu'à celui des collectivités.

Globalement, l'habitation communautaire permet à des familles, des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles vulnérables à faible ou modeste revenu d'avoir accès à des logements de qualité à coût financièrement accessible, dans des milieux de vie adaptés et sécuritaires.

Les projets sont développés en concertation avec les organismes locaux dédiés à l'amélioration des conditions de vie des citoyen(ne)s et sont adaptés aux besoins des diverses clientèles. Dans chaque intervention, les valeurs de participation, de démocratie et de solidarité sont mises de l'avant, permettant aux occupant(e)s des projets une réelle prise en charge de leurs conditions de logement et favorisant la responsabilisation individuelle et collective. Les projets favorisent l'exercice de la citoyenneté par l'implication des résident(e)s dans la gestion de leur immeuble et la gouvernance de leur milieu de vie.

### Impact économique

Au niveau économique, l'accès à un logement social ou communautaire, dont le prix du loyer se situe sous le prix de marché, permet indéniablement de diminuer la part des revenus affectée par les ménages au paiement de leur loyer. De plus, jusqu'à 80% des ménages locataires (dans le programme AccèsLogis) ont accès à une subvention de type « supplément au loyer »<sup>2</sup>. Ces aides permettent aux individus de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres dépenses essentielles, notamment l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

Le parc immobilier développé depuis 45 ans par les groupes de ressources techniques et leurs partenaires constitue un patrimoine collectif durable, une richesse dont peut être fière la société québécoise. Ce parc constitue bien sûr une réponse aux besoins des ménages aux prises avec une situation économique précaire, mais mieux encore, une réponse pérenne, car l'accessibilité des loyers est maintenue à long terme.

L'habitation communautaire permet également de combler les lacunes du marché privé, les promoteurs négligeant souvent le créneau de population moins nanti. À titre d'exemple, depuis de nombreuses années, c'est le milieu de l'habitation communautaire qui a développé la presque totalité des logements de trois chambres à coucher et plus pour les grandes familles montréalaises, notamment celles à faible

---

<sup>2</sup> Le montant du loyer est alors fixé à 25% du revenu du ménage et la balance est assumée par l'État.

ou modeste revenu. Les familles nombreuses doivent en effet composer avec un important déficit de grands logements à coût abordable.

En outre, bien plus qu'un investissement, le développement de l'habitation communautaire est un moteur économique pour la société québécoise. Il stimule les secteurs de la construction et des services reliés au développement, à l'opération des immeubles et à l'offre de services de soutien, créant de nombreux emplois. En outre, les projets génèrent des revenus fonciers pour les municipalités.

Un argumentaire complet est présenté dans le [mémoire produit par Bâtir son quartier](#) à l'occasion de la dernière consultation prébudgétaire du gouvernement du Québec à l'hiver 2022.

## Annexe C : Quelques exemples pertinents de projets dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier

### Le projet des anciens ateliers de Rosemont



Dès la fin des années 1980, des acteurs du milieu communautaire et des citoyens du quartier se sont mobilisés pour réfléchir au réaménagement du site des ateliers municipaux Rosemont.

Après plusieurs années de démarches, un projet d'habitation communautaire a émergé sur ce site en réponse à l'ampleur des besoins en logements financièrement accessibles dans le quartier de la Petite-Patrie, et grâce à la mobilisation d'un groupe de citoyens fortement préoccupés par les questions environnementales souhaitant l'émergence d'un projet d'habitation novateur et sain, correspondant à leurs valeurs.

Ainsi, les 155 ménages de la Coopérative Le coteau vert et de l'OBNL Un toit pour tous occupent depuis 2010 l'emplacement des anciens ateliers municipaux.

#### Ateliers municipaux Rosemont

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 un recours futur à l'énergie solaire font partie des mesures vertes intégrées aux deux projets.

Ceux-ci ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec pour l'ajout de mesures vertes et éco-énergétiques. À ces mesures s'ajoute la volonté des membres et locataires de promouvoir et d'appliquer des habitudes de vie plus saines et respectueuses de l'environnement.

#### Prix obtenus :

Projet novateur en efficacité énergétique et développement durable (SHQ)

#### Bâtir son quartier

Développement durable

Depuis la réalisation de ces projets d'habitation communautaire, une bibliothèque publique a été construite et de nouveaux commerces se sont installés pour créer un milieu de vie animé, connecté sur les réseaux de transport en commun et respectueux des principes du développement durable.

À la fois socialement rentable, économiquement viable et soutenable d'un point de vue environnemental, ce projet développé par Bâtir son quartier s'inscrit dans la logique du développement durable et intègre de nombreuses mesures vertes et écoénergétiques tout en offrant des logements financièrement accessibles près d'un axe de transports collectifs.



CLIENTS : Coopérative Le coteau vert, OBNL Un toit pour tous  
EMPLACEMENT : Montréal, Québec  
PROGRAMME : 155 logements familles et petits ménages  
LIVRAISON : 2010  
DÉVELOPPEMENT ET ACCOMPAGNEMENT : Bâtir son quartier  
ARCHITECTURE : L'Œuf



## Le projet de reconversion de la Station No.1



Dès 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 !

### Coopérative Station No. 1. Hochelaga

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, emprise ferroviaire et qui marquera le visage de Montréal.

#### Prix obtenus :

Lauréat dans la catégorie Organismes à but non lucratif du 5e Gala de reconnaissance en environnement et développement durable de Montréal (2011)  
Lauréat du Prix de la mise en valeur du patrimoine de l'Opération patrimoine architectural de Montréal (2011)  
Grand Prix du génie-conseil québécois dans la catégorie structure de bâtiment (2011)  
Prix Domus, remis par l'APCHQ, dans la catégorie Projet résidentiel multifamilial de l'année (2012)

### Bâtir son quartier

Développement durable

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 cette intervention, qui a permis la sauvegarde d'un bâtiment historique, son agrandissement et la mise en valeur de l'ensemble structural et la valorisation des abords de l'ancienne emprise ferroviaire afin d'offrir un nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte pour les ménages à faible revenu.



CLIENTS : Coopérative Station #1  
EMPLACEMENT : Montréal, Québec  
PROGRAMME : 74 logements familles et petits ménages  
LIVRAISON : 2010  
DÉVELOPPEMENT ET ACCOMPAGNEMENT : Bâtir son quartier  
ARCHITECTURE : Aedifica

