



Consolider les bases pour la réalisation de logements abordables, se donner les moyens de répondre aux besoins des ménages québécois

**Mémoire de Bâtir son quartier
Présenté à Monsieur Éric Girard, Ministre des finances**

Février 2023
Montréal, le 13 février 2023

Montréal, le 13 février 2023

Monsieur Eric Girard
Ministre des Finances
Ministère des Finances
390, boul. Charest Est
Québec (Québec) G1K 3H4

Objet : Mémoire présenté dans le cadre des consultations pré-budgétaires 2023

Monsieur le Ministre,

Notre organisme travaille depuis près de quarante-cinq (45) ans à mettre en place des solutions pérennes en d'habitation pour les ménages dont les revenus sont insuffisants pour leur permettre de se loger adéquatement. Nous avons à ce jour mis sur pied plus de 460 projets d'habitation qui totalisent plus de 15 000 logements, principalement dans la région métropolitaine de Montréal.

Les projets que nous réalisons pour des coopératives d'habitation, des organismes à but non lucratif et des offices d'habitation intègrent le parc de logements sociaux et communautaires réalisé au cours des cinquante dernières années et les logements ainsi créés demeurent abordables de façon pérenne, ces organisations ne visant pas le profit.

Notre objectif premier est de faire en sorte que l'ensemble des logements créés puissent répondre aux ménages qui peinent à trouver une solution à la mesure de leurs besoins sur le marché régulier. Comme vous le savez, la conjoncture actuelle fait en sorte que le marché locatif résidentiel restreint de plus en plus les possibilités qu'ont les ménages à faible ou modeste revenu de se loger adéquatement. Les coûts des logements offerts en location se sont accru depuis le début de la pandémie à un rythme supérieur à la hausse observée pour les logements loués. De plus, très peu de logements familiaux à prix raisonnable sont disponibles à la location, ce qui rend plus complexe la recherche de logement pour les ménages familiaux.

Nous avons tous en commun l'objectif de mieux loger les ménages locataires du Québec et de leur permettre de trouver un logement dont le coût de loyer n'excèdera pas 30% de leur revenu. Nous souhaitons accélérer la mise en place de solutions en matière d'habitation afin d'aider les québécois à participer pleinement à la vitalité sociale et économique de la province. Nous souhaitons vous faire part de certaines propositions visant à accélérer la production de logements abordables pour les ménages à faible revenu et les ménages à revenu moyen.

Au fil des 45 dernières années, le Québec s'est doté d'une structure souple et performante pour assurer le développement et le maintien d'un parc de logements abordables à but non lucratif. Nous souhaitons par la présente proposer un certain nombre de mesures visant à accroître la production de logements abordables et communautaires, à préserver le parc existant de logements abordables, de même qu'à accélérer la production de logements et assurer une cohérence des interventions gouvernementales dans ce domaine.

Nous nous devons de nous donner collectivement les moyens pour nous permettent d'atteindre nos objectifs communs. Nous poursuivons notre travail et souhaitons ardemment que nos efforts réciproques soient à terme couronnés de succès.

Recevez, Monsieur le Ministre, l'expression de notre plus grande considération.

Edith Cyr
Directrice générale

TABLE DES MATIÈRES

Présentation	5
Nos recommandations en bref.....	6
Un contexte toujours difficile au niveau du logement.....	8
Des moyens à mettre en place	9
Miser sur des projets déjà en marche.....	10
Planifier à moyen terme et alléger l’administration des programmes	11
Favoriser la rénovation de logements abordables existants	12
Expérimenter des conditions de financement avantageuses	14
Harmoniser la TVQ en ce qui trait au logement social.....	15
Accélérer la mise en place du PFH	16
Conclure une entente-cadre avec Ottawa	17
Exclure de la loi M-30 les coopératives d’habitation et les organismes de logement à but non lucratif ...	20
Harmoniser les fonds régionaux avec les programmes	21
Annexe A – Exemple de projets réalisés	22

PRÉSENTATION

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 milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des **ménages locataires à faible ou modeste revenu**.

Les projets réalisés reposent tour à tour sur la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs et la requalification de propriétés patrimoniales. Les formules 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 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.

Depuis 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de **15 307 logements** communautaires dans **462 projets** dans la région métropolitaine de Montréal, en plus de quelque **41 projets d'infrastructures communautaires** (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier 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 marginalisées

Les interventions s'inscrivent d'emblée dans une approche de transition socio-écologique.

Bâtir son quartier **coordonne aussi deux outils financiers privés visant à accroître la réponse aux besoins en logement** : le Fonds d'investissement de Montréal et le Fonds d'acquisition de Montréal, respectivement depuis 1997 et 2007.

Bâtir son quartier en quelques chiffres	
Nombre d'années d'activité	46
Nombre d'employés	50
Nombre de projets d'habitation réalisés ¹	462
Nombre de logements créés	15 307
Nombre de projets d'infrastructure communautaire	41 (471 000 pi ²)
Nombre de projets menés annuellement	60
Nombre de logements des projets en développement	5300
Retombées économiques pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2021	400 M\$

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

¹ En annexe A, plusieurs projets dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier sont présentés.

NOS RECOMMANDATIONS EN BREF

No	Recommandation	Potentiel
1	Allouer les ressources nécessaires pour permettre la réalisation à court terme des projets d'habitation communautaire déjà retenus dans les programmations antérieures, dont le niveau d'avancement permettrait une mise en chantier dans les 18 prochains mois. On estime qu'environ 5000 logements pourraient ainsi être en chantier au Québec. Du côté de Bâtir son quartier, le nombre de logements des projets dans cette situation est de 1220 unités.	Mise en chantier à court terme d'environ 5000 logements
2	Établir une programmation pluriannuelle pour les fins des programmes destinés au logement abordable, social et communautaire (notamment le Programme habitation abordable Québec, Programme de supplément au loyer) sur la base d'une entrée continue et rendre disponibles les budgets dès les premières années d'une planification quinquennale. Alléger l'administration des programmes et la reddition de comptes pour les organismes à but non lucratif.	5000 logements annuellement, réduction des délais
3	Mettre en place une aide à la mise de fonds destinée aux organismes à but non lucratif et aux coopératives d'habitation pour faciliter leur intervention sur le marché et parallèlement prioriser le Programme Rénovation Québec (PRQ) en vertu duquel les dépenses sont partagées avec les villes participantes. Les critères du programme devraient être allégés et rendre prioritaires les interventions de maintien du parc existant réalisées par des organismes à but non lucratif ou des coopératives d'habitation de façon à pérenniser le caractère d'abordabilité des logements ainsi rénovés. Parallèlement, il y aurait lieu d'augmenter le nombre d'unités de supplément au loyer et de réserver un certain nombre d'unités pour ce type de projets de façon à réduire le loyer des ménages à faible revenu occupant ces logements.	3000 logements annuellement
4	Intégrer des conditions avantageuses de financement pour le logement abordable à but non lucratif par le biais de prêts à des taux inférieurs et par le biais de prêts patients.	Réduction des contributions
5	Harmoniser la Taxe de vente du Québec à la Taxe fédérale sur les produits et services en ce qui concerne le logement social et le statut de municipalité.	Réduction des contributions
6	Accélérer la mise en place du Programme de financement de l'habitation (PFH) en rendant disponible dès mars 2023 des prêts de démarrage pour le développement de tout projet d'habitation abordable à but non lucratif.	Accélération de la mise en œuvre des projets
7	Conclure dès 2023 avec le gouvernement du Canada une entente cadre pour l'ensemble des fonds issus de la Stratégie nationale sur le logement et établir un guichet unique canalisant la totalité de ces fonds pour le financement du logement abordable et communautaire au Québec.	Cohérence entre les interventions gouvernementales et accélération de la mise en œuvre

8	Inclure dans l'entente cadre les sommes prévues dans le fonds d'accélération afin qu'elles soient rendues disponibles dès cette année pour la réalisation de logements abordables.	Permettre au Québec d'obtenir sa quote-part des 4 milliards prévus sur 5 ans
9	Exclure de l'application de la loi M-30 les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif qui réalisent des projets de logement abordables communautaire à l'aide de fonds fédéraux.	Cohérence entre les interventions gouvernementales et réduction des délais
10	Harmoniser la législation entourant les fonds régionaux, tels que le fonds du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal, avec l'ensemble des initiatives de financement du logement abordable du gouvernement du Québec auxquels les municipalités sont appelées à contribuer financièrement.	Clarifier l'admissibilité du remboursement aux municipalités de leurs contributions

UN CONTEXTE TOUJOURS DIFFICILE AU NIVEAU DU LOGEMENT

En 2022, la crise du logement s'est aggravée dans un contexte où l'augmentation du coût de la vie ajoute une pression sur le budget des ménages à faible et modeste revenu. Tout cela contribue à faire en sorte que plusieurs ménages québécois locataires peinent à trouver un logement qui répond à leur besoin sans devoir y consacrer une part trop importante de leur revenu.

En juin 2022, le gouvernement fédéral, par le biais de la Société canadienne d'hypothèques et de logement a avancé que pour rétablir l'abordabilité, il faudra augmenter la production actuelle de logements au Canada en y **ajoutant plus de 3,5 millions de logements d'ici 2030**. Il s'agit d'un défi de taille, considérant que seulement 7 années nous séparent de cette échéance et qu'il faudra augmenter la production actuelle **de 500 000 logements annuellement d'ici 2030**.²

Logements à produire d'ici 2030

		Total	Par année	Ménages locataires dont le taux d'effort est > 30%	Par année
Canada	*	3 500 000	500 000		
Québec	*	620 000	88 571		
CMM	**	460 000	65 714	198 000	28 286

* Rétablir l'abordabilité d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Juin 2022

** Politique métropolitaine d'habitation - Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient, Communauté métropolitaine de Montréal

Le constat majeur de l'étude de la SCHL est à l'effet que «la réactivité de l'offre de logements a été reconnue comme étant un défi. [...] La demande de logements [a] augmenté pour plusieurs raisons, mais l'offre dans de nombreuses grandes villes canadiennes [n'a] pas su répondre à la demande.»³

L'étude de la SCHL identifiait pour le Québec une cible de création 620 000 nouveaux logements pour en arriver à équilibrer l'offre et rétablir l'abordabilité d'ici 2030.⁴

De son côté, la Communauté métropolitaine de Montréal a adopté en 2022 une Politique métropolitaine d'habitation dans laquelle la CMM estime que 460 000 nouveaux logements sont nécessaires d'ici 2030 pour assurer l'abordabilité.⁵ Dans la foulée, la CMM établit que parmi ces 460 000 logements manquants,

² Rétablir l'abordabilité d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Juin 2022

³ Rétablir l'abordabilité d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Juin 2022

⁴ Rétablir l'abordabilité d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Juin 2022

⁵ Politique métropolitaine d'habitation - Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient, Communauté métropolitaine de Montréal, 2022, p.43

il y a lieu de viser la production de pas moins de **198 000 logements destinés aux ménages locataires éprouvant des problèmes d’abordabilité du logement**, dont une grande partie sur l’île de Montréal (148 000), et un nombre tout de même relativement imposant en banlieue Nord et Sud ainsi qu’à Laval (50 000).⁶

D’autres facteurs contribuent à exacerber cette incapacité du marché à répondre aux besoins des ménages à faible et moyen revenu. On peut penser à la location de logements locatifs à des fins touristiques, au phénomène de plus en plus courant de rénoviction particulièrement dans l’agglomération de Montréal, et également à la conversion de résidences pour personnes âgées (RPA) en logements locatifs à loyers supérieurs.

La situation actuelle au niveau du logement affecte désormais non seulement les ménages à faible revenu, mais aussi les ménages de la classe moyenne. Ces ménages, souvent composés de membres de la population active dont plusieurs jeunes familles, ont de plus en plus de difficultés à trouver des logements à la fois abordables et adaptés à leurs besoins.

Malgré le fait que le gouvernement actuel ait investi des sommes importantes pour le logement social et abordable au cours des dernières années, la **hausse des coûts de production** (coûts de construction autant que les coûts des services) et la **complexité induite par la nécessité du recours à de multiples sources de financement** pour les projets ont fait en sorte de causer un ralentissement important dans le développement de logements.

DES MOYENS À METTRE EN PLACE

Si les besoins sont importants, il y a lieu également de cibler adéquatement les moyens pour accélérer et augmenter la production de logements abordables. Différentes avenues peuvent être envisagées :

1. Miser sur des projets déjà en marche
2. Planifier les investissements à moyen terme et alléger l’administration des programmes
3. Favoriser la rénovation de logements existants pour les maintenir abordables
4. Expérimenter des conditions de financement
5. Harmoniser la TVQ en ce qui trait au logement social
6. Accélérer la mise en place du PFH
7. Conclure une entente-cadre avec Ottawa
8. Exclure de la loi M-30 les coopératives d’habitation et les organismes de logement à but non lucratif
9. Harmoniser les fonds régionaux et les programmes

⁶ Id. p.29

MISER SUR DES PROJETS DÉJÀ EN MARCHÉ

Conscients des besoins criants et soucieux d’y répondre le plus rapidement possible, des groupes de citoyens s’affairent depuis plusieurs mois à compléter les bases de leurs projets de logements communautaires, mais ils font cependant face à un double défi.

D’une part les coûts ont augmenté depuis qu’ils ont été déposés à la Société d’habitation du Québec, et l’augmentation est nettement supérieure aux fonds accordés par le gouvernement dans le précédent mandat pour rattraper l’écart entre les coûts reconnus par la SHQ et les coûts réels. La Société d’habitation du Québec constate elle-même, depuis 2021, une forte hausse du prix des matériaux de construction ainsi que du marché immobilier résidentiel dans son ensemble. Rappelons que la quasi-totalité des coûts d’un projet communautaire sont générés par les contrats conclus sur la base d’appels d’offres avec des ressources professionnelles et des constructeurs privés. Conséquemment, malgré le fait que la plupart de ces projets aient eu recours à certaines initiatives fédérales pour le logement abordable, il manque toujours encore des sommes pour finaliser les montages financiers afin d’atteindre le niveau de loyer visé. D’autre part, la hausse des taux d’intérêts des 12 derniers mois a également fait en sorte que la capacité d’emprunt de ces projets s’en est retrouvée réduite, les loyers étant plafonnés.

La volonté de réaliser rapidement des logements abordables communautaires rallie tous les acteurs impliqués dans le développement et la réalisation de ces projets. Pour l’ensemble du Québec, il s’agit d’un potentiel d’environ 6000 logements⁷. Bâtir son quartier travaille sur des projets qui se trouvent actuellement dans cette situation et qui représentent environ 1220 logements. Dans la majorité des cas de nos projets, si le financement était à la clé, la mise en chantier pourrait se faire dans un délai se situant entre 3 et 18 mois.

RECOMMANDATION 1

Allouer les ressources nécessaires pour permettre la réalisation à court terme des projets d’habitation communautaire déjà retenus dans les programmations antérieures, dont le niveau d’avancement permettrait une mise en chantier dans les 18 prochains mois. On estime qu’environ 5000 logements pourraient ainsi être en chantier au Québec. Du côté de Bâtir son quartier, le nombre de logements des projets dans cette situation est de 1220 logements.	Mise en chantier à court terme d’environ 5000 logements
---	---

⁷ Source : Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ).

PLANIFIER À MOYEN TERME ET ALLÉGER L'ADMINISTRATION DES PROGRAMMES

La lourdeur administrative liée à l'administration des programmes est sans aucun doute contre-productive. **La reddition de comptes est nécessaire mais celle-ci pourrait être adaptée pour l'atteinte de l'objectif de faire mieux et plus vite.**

La sélection des projets par le biais d'appels de propositions dans le cadre des mesures d'aides au logement abordable (PHAQ, fonds fiscalisés) ne constitue aucune garantie pour le gouvernement que les meilleurs projets seront retenus, les résultats de l'appel ne seront que l'image des opportunités qui étaient présentes au moment de l'appel. Or l'immobilier a besoin de prévisibilité pour diriger les opportunités vers des réalisations concrètes. **L'entrée continue demeure la meilleure des options pour la gestion des mesures adoptées pour le financement de l'habitation communautaire et abordable.**

Enfin, la réalité d'aujourd'hui fait en sorte que plus d'intervenants sont sollicités pour la réalisation d'un projet. Qu'on pense aux questions d'évaluation environnementale, aux processus démocratiques qui doivent avoir lieu lorsqu'il s'agit d'établir une réglementation en matière d'aménagement du territoire, aux différents consultants qui doivent être sollicités pour les simulations énergétiques, et l'interprétation des codes, etc. La réalisation d'un projet immobilier nécessite un temps critique qu'il est maintenant difficile de compresser pour respecter toutes les contraintes. Toutefois, plus il y a de projets en marche, plus il y a de chances qu'à court terme il y en ait qui puissent se réaliser, les autres suivront selon les contraintes spécifiques auxquelles ils doivent faire face. Il est donc souhaitable qu'à très court terme plusieurs projets soient retenus dans les différentes mesures.

Il ne faut pas étaler les budgets de ces mesures sur 5 ans mais plutôt les rendre disponibles dans les 2 premières années de façon à dès le départ faire le plein des projets qui à terme permettront d'atteindre les cibles fixées.

RECOMMANDATION 2

Établir une programmation pluriannuelle pour les fins des programmes destinés au logement abordable, social et communautaire (notamment Programme habitation abordable Québec, Programme de supplément au loyer) sur la base d'une entrée continue et rendre disponibles les budgets dès les premières années d'une planification quinquennale. Alléger l'administration des programmes et la reddition de comptes pour les organismes à but non lucratif.	5000 logements annuellement, réduction des délais
---	---

FAVORISER LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS ABORDABLES EXISTANTS

Autant il importe d’agir sur l’abordabilité en accroissant l’offre, et particulièrement l’offre de logements abordables, sociaux et communautaires, autant il importe de maintenir en bon état à un loyer convenable les logements locatifs existants et d’y associer une aide au loyer pour les ménages occupants à faible revenu. Au niveau de la **Communauté métropolitaine de Montréal**, on estime que « ...le marché locatif privé comptabilise le plus grand nombre de logements en mauvais état avec **64 800 unités, ce qui représente 8,2 % de l’ensemble des logements locatifs**. Plus d’un tiers de ces logements sont habités par des ménages à faible revenu ». ⁸

Le gouvernement du Québec dispose déjà d’un ensemble de programmes destinés à l’amélioration de l’habitat. Depuis 2020, les budgets prévus pour la rénovation de logements ont surtout été dirigés vers l’adaptation de domicile et vers les régions, comme le démontre le tableau qui suit.

Sommes prévues au budget provincial - rénovation de logements (en M \$)				
Année budgétaire	2019	2020	2021	2022
	2020	2021	2022	2023
Programme rénovation Québec (PRQ)	50	0	20	33
Nombre de logements projetés	1200			
Programme d'adaptation de domicile (PAD)	60	0	20	64,4
Programme RénoRégion (PRR)	37,1	0	20	61,8
Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH)	2			6
Autres programmes (mérule, pyrrhotite, etc.)	2	0	2	
Total	151,1	0,0	62,0	165,2

Il serait souhaitable que le gouvernement du Québec augmente ses investissements en matière de rénovation résidentielle, **particulièrement dans les grands centres urbains** où se retrouvent une bonne partie des logements locatifs. Ce réinvestissement ne devrait pas se faire au détriment de l’adaptation de domicile ni nuire à l’amélioration des maisons d’hébergement existantes.

L’expérience des dernières années en matière de programmes de rénovation est à l’effet que les critères et exigences des programmes ont souvent pour effet de décourager les demandeurs dans leur recours à ces initiatives. Un allègement au plan des critères d’admissibilité et de calcul de subvention sera nécessaire pour rendre les programmes plus efficaces.

Par ailleurs, les interventions en rénovation du secteur de l’habitation communautaire présentent les meilleures garanties en matière de pérennité du caractère abordable du logement, une fois celui-ci rénové, puisque le coût du loyer n’évoluera qu’en fonction de l’augmentation des coûts réels d’exploitation.

Ce réinvestissement devrait donc comprendre une **aide à la mise de fonds destinée aux organismes à but non lucratif et aux coopératives d’habitation pour faciliter leur intervention sur le marché** et parallèlement **prioriser le Programme Rénovation Québec (PRQ)** en vertu duquel les dépenses sont partagées avec les villes participantes. Les **critères du programme devraient être allégés et rendre**

⁸ Politique métropolitaine d’habitation - Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient, Communauté métropolitaine de Montréal, 2022, p.45

prioritaires les interventions de maintien du parc existant réalisées par des organismes à but non lucratif ou des coopératives d’habitation de façon à pérenniser le caractère d’abordabilité des logements ainsi rénovés. Parallèlement, il y aurait lieu d’**augmenter le nombre d’unités de supplément au loyer et de réserver un certain nombre d’unités pour ce type de projets** de façon à réduire le loyer des ménages à faible revenu occupant ces logements.

RECOMMANDATION 3

<p>Mettre en place une aide à la mise de fonds destinée aux organismes à but non lucratif et aux coopératives d’habitation pour faciliter leur intervention sur le marché et parallèlement prioriser le Programme Rénovation Québec (PRQ) en vertu duquel les dépenses sont partagées avec les villes participantes. Les critères du programme devraient être allégés et rendre prioritaires les interventions de maintien du parc existant réalisées par des organismes à but non lucratif ou des coopératives d’habitation de façon à pérenniser le caractère d’abordabilité des logements ainsi rénovés. Parallèlement, il y aurait lieu d’augmenter le nombre d’unités de supplément au loyer et de réserver un certain nombre d’unités pour ce type de projets de façon à réduire le loyer des ménages à faible revenu occupant ces logements.</p>	<p>3000 logements annuellement</p>
--	------------------------------------

EXPÉRIMENTER DES CONDITIONS DE FINANCEMENT AVANTAGEUSES

Le **financement hypothécaire à taux avantageux** est à la clé d'une réduction des contributions nécessaires au financement de projets de logement abordable. Si la Société canadienne d'hypothèques et de logement dispose déjà de mesures permettant soit de réduire le taux d'intérêt ou d'allonger l'amortissement, l'arrimage avec les programmes du Québec demeure aléatoire.

Par exemple, l'émission d'obligations du gouvernement à des fins de financement du logement abordable à but non lucratif pourrait permettre l'octroi de prêts à des taux inférieurs pour les organismes réalisant des projets.

De même, l'adjonction de prêts patients tel qu'il est possible de le faire notamment dans l'enveloppe réservée aux fonds fiscalisés pour le logement abordable pourrait également permettre de réduire le niveau des contributions requises. Pour un projet de construction neuve par exemple, nous estimons qu'il est possible, avec des niveaux de loyers correspondant à ceux appliqués dans le Programme habitation abordable Québec (PHAQ), d'envisager de réduire d'environ 7% à 10% le niveau de contributions requises, le tout dépendant du taux de rendement interne exigé et de l'amortissement du prêt patient.

RECOMMANDATION 4

Intégrer des conditions avantageuses de financement pour le logement abordable à but non lucratif par le biais de prêts à des taux inférieurs et par le biais de prêts patients.	Réduction des contributions
---	-----------------------------

HARMONISER LA TVQ EN CE QUI TRAIT AU LOGEMENT SOCIAL

La Loi sur la taxe sur les produits et services permet à des municipalités possédant et administrant des immeubles de logements sociaux de se faire rembourser 100% de la TPS, tant dans la réalisation que par la suite dans l'exploitation du projet. Pour les coopératives d'habitation et les organismes à but non lucratif, cette mesure s'applique également, mais uniquement aux logements autonomes (sans services de soutien) dont les locataires paient un loyer en fonction de leur revenu. C'est donc un « **statut de municipalité** » qui est conféré à ces organismes qui peuvent se voir rembourser la TPS intégralement mais dans la proportion des logements faisant l'objet d'un supplément au loyer dans le projet.

La taxe de vente du Québec ne présente aucune disposition de ce type. Nous estimons que l'harmonisation de la TVQ avec la TPS à ce chapitre aurait pour effet de réduire les contributions requises à la réalisation des projets, le tout selon la proportion de logements bénéficiant du Programme de supplément au loyer au sein du projet.

RECOMMANDATION 5

Harmoniser la Taxe de vente du Québec à la Taxe fédérale sur les produits et services en ce qui concerne le logement social et le statut de municipalité.	Réduction des contributions
--	-----------------------------

ACCÉLÉRER LA MISE EN PLACE DU PFH

Le Programme de financement en habitation (PFH) soutient la réalisation de projets sélectionnés dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec (PHAQ) en proposant une garantie de prêt. Ce programme devait être offert dans les premiers mois de 2023.

Le programme vise à garantir des prêts couvrant de façon séquentielle :

- Les frais de développement durant la réalisation
- Le financement intérimaire durant le chantier
- Le financement long terme

Nous l'avons constaté à la suite de l'appel de propositions mené dans le cadre de la première programmation du PHAQ, les acteurs actuellement impliqués dans la production de logements abordables communautaires sont en mesure de saisir les opportunités rapidement lorsqu'elles se présentent. On l'a constaté également lorsque la SCHL a initié un nouveau volet du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) en avril 2022. Ce volet visait les projets de construction de nouveaux logements et offrait une contribution seulement, à l'inverse du volet d'origine, encore en vigueur, et qui offre des prêts (remboursable et non remboursable). L'engouement pour cette formule a fait en sorte qu'à tout le moins au Québec, la SCHL a fermé ce volet dont les fonds ont été entièrement engagés en à peine 8 mois.

De ce fait, l'initiative de financement initial de la SCHL visant à défrayer les études préliminaires des projets de logements abordables a en décembre 2022 atteint sa limite d'engagements.

Ce que nous constatons sur le terrain est que le principal obstacle à la production de logements abordables ne réside pas dans l'incapacité du système de production à accroître le nombre de réalisations et ne réside pas non plus dans les obstacles administratifs à l'échelle municipale, mais plutôt que celui-ci est lié à l'insuffisance de la capitalisation qui est nécessaire pour atteindre les objectifs d'abordabilité.

En ce sens, les organismes communautaires œuvrant au développement de logements doivent pouvoir bénéficier des sommes leur permettant d'assumer le coût des études initiales et la conception des projets avant même d'avoir obtenu le financement complet du projet. **Le PFH constitue un outil essentiel pour permettre au système de production en place d'accélérer le développement.** De plus, le PFH ne devrait pas se limiter uniquement aux projets bénéficiant du PHAQ, mais devrait s'étendre à tous les projets de logement abordable à but non lucratif.

RECOMMANDATION 6

Accélérer la mise en place du Programme de financement de l'habitation (PFH) en rendant disponible dès mars 2023 des prêts de démarrage pour le développement de tout projet d'habitation abordable à but non lucratif.	Accélération de la mise en œuvre de projets
--	---

CONCLURE UNE ENTENTE-CADRE AVEC OTTAWA

Entre 1986 et 2016, le gouvernement du Québec a conclu et renouvelé des ententes faisant en sorte de partager le coût de ses programmes en habitation avec le gouvernement fédéral. Ces ententes couvraient un ensemble de programmes définis par Québec et jugés conformes aux orientations fédérales.

Le financement requis pour produire un logement abordable, tout comme n'importe quel logement par ailleurs, n'a cessé d'augmenter, et le niveau de contributions requises pour viabiliser un projet de logements locatifs abordables demeure toujours conditionné par la capacité d'emprunt générée par les revenus de loyers du projet.

Avec les loyers établis par la Société d'habitation du Québec dans le cadre du Programme habitation abordable Québec (PHAQ) par exemple, un projet situé sur le territoire de la CMM démontre une **capacité d'emprunt d'environ 30% du coût de réalisation**, selon les meilleurs taux hypothécaires actuellement en vigueur.

Depuis la mise en place du programme d'achat-rénovation pour Coop et OBNL (PARCO) par la SHQ en 1995, les milieux, et plus spécifiquement les municipalités, ont été appelés à participer financièrement aux projets. Les consultations menées par le gouvernement du Québec en 2016 ont démontré que le fait de contribuer financièrement ne constituait pas une barrière pour la municipalité et que le milieu municipal demandait au gouvernement provincial de reconduire de tels programmes jugés bénéfiques pour la vitalité des collectivités locales.

La contribution du milieu, au départ fixée à 15% du coût du projet, n'a cessé d'augmenter, celles-ci ayant été appelées à combler l'écart entre les coûts reconnus par la SHQ et les coûts réels depuis 2015. Avec l'avènement du PHAQ, on peut estimer que le **niveau de contribution requis de la municipalité est d'environ 20% du coût du projet**.

Il y a donc nécessité pour l'organisme promoteur du projet d'assembler des fonds provenant de diverses sources pour combler le financement du projet, soit 50% du coût. **C'est justement cette opération qui devient chronophage, d'autant que les divers contributeurs ont chacun leurs exigences qui ne sont souvent pas compatibles.**

Les ententes cadres conclues par le passé ont établi des partages qui ont varié dans le temps. On peut estimer qu'un partage égal (50-50) ne serait pas en rupture avec les ententes passées.

Instance	Proportion du coût de réalisation assumée
Organisme porteur du projet	30% (hypothèque)
Gouvernements fédéral et provincial	50%
Milieu (municipalité, dons, etc)	20%

Une entente cadre couvrant l'ensemble des sommes prévues pour le Québec dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral ferait en sorte d'établir un guichet unique, conférant une cohérence dans l'octroi des fonds destinés à l'habitation abordable au Québec.

La signature d'ententes ad-hoc tel que nous l'avons vécu depuis 2018 est contre-productive, elle crée de la confusion dans les rôles entre les deux paliers de gouvernement et entre leurs administrations respectives.

Ainsi donc, il serait envisageable que le gouvernement du Québec conclue avec le gouvernement fédéral une seule et même entente pour l'ensemble des initiatives et programmes issus de la Stratégie nationale sur le logement. Les règles de partage pourraient varier d'un programme à l'autre mais les programmes seraient gérés par la même entité au niveau provincial. **La totalité des fonds serait entièrement dirigée vers le logement abordable et communautaire.**

RECOMMANDATION 7

Conclure dès 2023 avec le gouvernement du Canada une entente cadre pour l'ensemble des fonds issus de la Stratégie nationale sur le logement et établir un guichet unique canalisant la totalité de ces fonds pour le financement du logement abordable et communautaire au Québec.	Cohérence entre les interventions gouvernementales et accélération de la mise en œuvre
---	--

L'entente devrait également couvrir les fonds prévus dans le budget fédéral de 2022 et visant à accélérer la production de logements abordables au Canada, mieux connus sous le vocable de **fonds d'accélération**. Ce fonds de **4 milliards sur 5 ans** est destiné à aider les municipalités à faciliter l'émergence et à accélérer le traitement des projets de logements abordables.

Le fonds d'accélération cible d'emblée les obstacles administratifs à l'échelle locale (municipale). Nous sommes d'avis que le fonds pourrait jouer pleinement son rôle de façon complémentaire à l'action municipale de façon à favoriser l'adoption de mesures locales facilitatrices visant spécifiquement le logement abordable.

Ainsi, le fonds pourrait compenser les municipalités pour les mesures suivantes :

- **Cession d'un terrain** ou d'une propriété municipale pour la réalisation d'un projet de logements abordables à but non lucratif;
- **Exemption** pour les promoteurs de logements abordables **des droits normalement exigibles** (mutation, analyse réglementaire de dossier, lotissement, etc.);
- **Exemption** pour les promoteurs de logements abordables **des frais de permis** (construction, abattage d'arbres, coupe de rue, raccordement aux infrastructures municipales, etc.)
- **Compensation pour les surcoûts liés aux éléments** intégrés aux projets de construction **visant la transition socio-écologique**
- **Programme de crédit de taxes foncières** à l'usage des coopératives d'habitation et des organismes d'habitation à but non lucratif

RECOMMANDATION 8

Inclure dans l'entente cadre les sommes prévues dans le fonds d'accélération afin qu'elles soient rendues disponibles dès cette année pour la réalisation de logements abordables.	Permettre au Québec d'obtenir sa quote-part des 4 milliards prévus sur 5 ans
---	--

EXCLURE DE LA LOI M-30 LES COOPÉRATIVES D'HABITATION ET LES ORGANISMES DE LOGEMENT À BUT NON LUCRATIF

Les récentes annonces du gouvernement fédéral en lien avec l'Initiative de création rapide de logements (ICRL) ont permis de financer la réalisation de nouveaux projets destinés aux populations les plus vulnérables, mais aussi de projets AccèsLogis dont la progression était stoppée, faute de financement suffisant. Les programmes fédéraux, comme par exemple le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCL) peuvent aussi venir compléter le financement de certains projets en cours, réduisant l'implication financière nécessaire de Québec pour compléter les unités en arréages, l'un des objectifs du gouvernement du Québec.

Cependant, en vertu des dispositions de la Loi sur le Ministère du Conseil exécutif (Chapitre M-30 LRQ), les organismes porteurs de projets d'habitation communautaire dont le financement est composé de fonds publics québécois pour plus de la moitié sont considérés comme des organismes publics et les ententes de financement conclues avec le fédéral pour ces projets doivent obtenir l'aval de plus d'un ministère. Actuellement, Québec accuse un retard considérable dans l'approbation de ces ententes ce qui bloque l'arrivée des subsides fédéraux. Ces retards, dans un contexte de hausse des coûts de construction et de l'immobilier, risquent fort d'entraîner des hausses de coûts ce qui fera gonfler la note finale pour la SHQ.

Bien que nous ne remettons pas en question le bien-fondé des actions du gouvernement du Québec afin de protéger ses champs de compétences, cette procédure apparaît lourde en plus de complexifier la réalisation des projets d'habitation communautaire et d'induire des coûts additionnels en raison des délais occasionnés.

RECOMMANDATION 9

Exclure de l'application de la loi M-30 les coopératives d'habitation et les organismes sans but lucratif qui réalisent des projets de logement abordables communautaire à l'aide de fonds fédéraux.	Cohérence entre les interventions gouvernementales, réduction des délais
---	--

HARMONISER LES FONDS RÉGIONAUX AVEC LES PROGRAMMES

La Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) (C-37.01) a permis la création d'un fonds du logement social faisant en sorte que la CMM peut rembourser les municipalités pour leurs dépenses reliées aux habitations à loyer modique et au supplément au loyer.

«La Communauté rembourse à une municipalité de son territoire le montant de la contribution de base que cette dernière verse à un organisme à but non lucratif, à un office municipal ou régional d'habitation ou à une coopérative d'habitation qui réalise un projet conformément à un programme **mis en oeuvre par la Société d'habitation du Québec.**»⁹

L'application de cet article devrait être étendue à toute initiative du gouvernement du Québec visant le financement de logements abordables réalisés par un organisme à but non lucratif, un office municipal ou régional d'habitation ou une coopérative d'habitation, excluant le supplément au loyer qui est déjà couvert par ce fonds.

Cela permettrait entre autres de lever le flou existant quant à la capacité de la CMM de rembourser les municipalités de son territoire pour les projets réalisés avec l'aide des sommes attribuées aux fonds fiscalisés (Fonds de solidarité FTQ, Desjardins et Fondation) en juin 2022 en vertu d'une entente entre ces fonds et le MAMH.

RECOMMANDATION 10

Harmoniser la législation entourant les fonds régionaux , tel que le fonds du logement social de la Communauté métropolitaine de Montréal, avec l'ensemble des initiatives de financement du logement abordable du gouvernement du Québec auxquels les municipalités sont appelées à contribuer financièrement.	Clarifier l'admissibilité du remboursement aux municipalités de leurs contributions
--	---

⁹ Loi sur la Communauté métropolitaine de Montréal, C-37.01, article 153.1

ANNEXE A – EXEMPLE DE PROJETS RÉALISÉS

Ateliers municipaux Rosemont : écologiques, inclusifs et animés

Édifié au-dessus de 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. Ce projet est venu clore le redéveloppement du site des anciens ateliers municipaux, une propriété municipale excédentaire de quelque 500 000 pi², ciblée par les acteurs locaux dès la fin des années 1980. Des 868 unités résidentielles que compte ce site : 60% sont des logements publics ou communautaires et 40% sont privés, en plus d'un CPE, d'une bibliothèque, d'un par cet de plusieurs commerces. Une belle réalisation dont peuvent être fiers les acteurs qui ont rendu collectivement possible le développement de ce milieu de vie dynamique et solidaire.

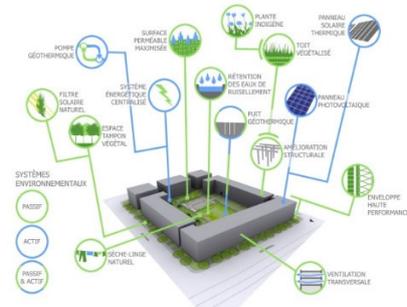


Coopérative le Coteau vert et OBNL Un toit pour tous

Les 155 logements 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 : ces projets 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.

Architecture et illustration : L'Œuf / Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert



Résidence des Ateliers

La Résidence des Ateliers accueille, depuis décembre 2022, 193 logements publics pour personnes âgées en légère perte d'autonomie et un centre administratif et de services qui regroupe quelque 300 employé(e)s de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Cette réalisation de grande envergure comportait des défis techniques majeurs liés notamment au grand nombre d'intervenants publics concernés et à la présence des infrastructures de transport collectif. Sa localisation contribue toutefois à accroître efficacement la densité résidentielle du secteur, un objectif inscrit au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) pour cette aire AATC (aménagement axé sur le transport en commun), tout en répondant à des besoins importants en termes de logements financièrement accessibles adaptés aux besoins des aînés et aînées de ce quartier central. Il s'agit du plus gros projet réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis depuis sa création.

Architecture : Lapointe Magne et associés / Crédit photo : Denis Tremblay

Bassins du Nouveau Havre :

Vers un milieu de vie adapté aux besoins et aspirations des familles dans Griffintown



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, financés, comme pour la phase précédente, via le programme AccèsLogis. Les 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) à la suite d'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. Une ultime phase est en cours de planification pour compléter l'offre en logements communautaires.

Architecture : Aedifica

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

Coopérative Harmonie Rive gauche



La création de la Coopérative Harmonie Rive gauche découle des démarches des Habitations Rive Gauche, un OBNL mis sur pied et administré par des bénévoles de la MRC Thérèse-De Blainville préoccupés par les enjeux d'accès au logement pour les ménages moins nantis du territoire. L'organisme, associé à la Table de concertation sur la pauvreté Thérèse-De Blainville, à la Paroisse Notre-Dame-de-la-Paix, aux Services d'entraide Le Relais et à la Ville de Boisbriand, a débuté ses démarches dès 2013 et retenu les services de Bâtir son quartier.

Après recherches et analyses, un terrain municipal a été retenu pour l'implantation de la Coopérative Harmonie Rive gauche, qui est habitée depuis l'été 2022. Le projet a été réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis. Il s'agit du premier projet dont la réalisation a été coordonnée par Bâtir son quartier à Boisbriand.



*Architecture : Groupe Leclerc architecture + design
Crédit photos : Julie Carpentier*

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.



« Je n'aurais pas les moyens de payer un loyer avec un beau logement comme ça. Ça a donné un nouveau départ pour nous, une nouvelle vie. »

- Amanda est une mère monoparentale de 3 enfants. La famille a emménagé sur le site Val-Martin à Laval (OMHL, portion Régénération, livrée en 2020) après avoir vécu 5 mois dans un refuge pour femmes victimes de violence conjugale.

Crédit : Denis Tremblay

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. Enfin, une dernière phase de construction est en actuellement en chantier (aussi financée via AccèsLogis, avec des financements complémentaires) : celle-ci regroupera 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

Les Habitations Le Domaine : Un micro-quartier 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 micro-quartier (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 longueillois 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

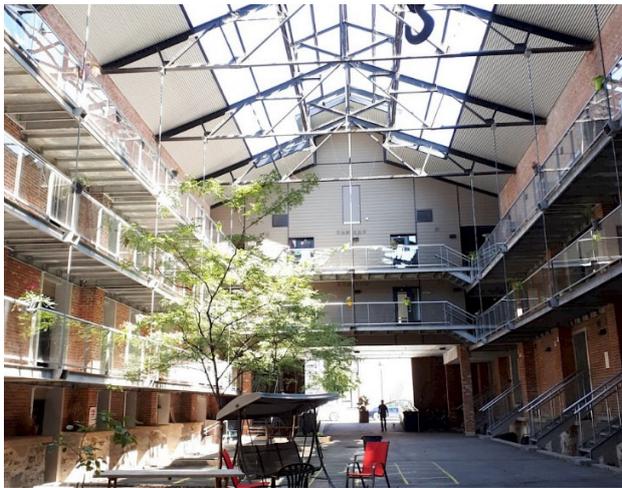
Coopérative Station No.1 : un ancien site industriel transformé en milieu de vie

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.



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. Le projet, réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis, a été primé au Gala de reconnaissance en environnement et développement durable et à l'Opération patrimoine architectural de Montréal.

Architecture : Aedifica

Crédit photo : Denis Tremblay



Maison le Parcours : la transformation positive d'une maison de chambres



Après l'étude de différents scénarios à travers le quartier Petite-Patrie, la Maison le Parcours, appuyée par les organismes locaux, a acquis une maison de chambres de la rue des Carrières. L'objectif du projet était d'offrir des services adéquats aux anciens locataires désireux de réintégrer l'immeuble à la fin des travaux et d'accroître l'offre de logement pour les personnes présentant des troubles de santé mentale ou vivant une situation d'isolement pouvant mener à l'itinérance. L'immeuble, reconnu pour son insalubrité et le climat malsain qui y régnait, a subi des rénovations majeures et accueille maintenant 28 locataires, qui vivent de façon

autonome mais ont accès à une salle communautaire et à l'encadrement d'un intervenant 5 jours par semaine. Les locataires ont été accompagnés afin de se reloger pendant les travaux de rénovation. Cette intervention, en plus de permettre la revalorisation d'un immeuble locatif et son acquisition par un OBNL, offre une base solide pour ces hommes et ces femmes qui souhaitent reprendre le contrôle de leur vie et renforcer leur autonomie. Elle a été réalisée dans le cadre du programme AccèsLogis.

Bâtir son quartier accompagne aussi en ce moment Maison Parcours dans la transformation d'un bâtiment patrimonial sur la rue Christophe-Colomb (l'ancienne académie Sainte-Anne). L'étape de dégarnissage et de décontamination est en voie d'être terminée.

Architecture : Workshop

Crédit photo (haut) : Denis Tremblay / (bas) : Bâtir son quartier