



**BÂTIR
SON QUARTIER**



Créer des milieux de
vie solidaires

Mémoire de Bâtir son quartier

Dans le cadre de la
consultation publique sur le

Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

Transmis à l'OCPM le
20 septembre 2024

Table des matières

Avant-propos.....	3
L'urbanisme au service de l'atteinte des cibles de logement social	4
Plus de 160 000 nouveaux logements hors marché dans l'horizon du PUM 2050.....	4
Règlement pour une métropole mixte.....	5
Zonage incitatif et zonage différencié.....	7
Maîtrise du foncier.....	9
La pertinence d'accroître le parc immobilier social.....	10
L'adaptation aux impératifs de transition socioécologique.....	13
Synthèse des recommandations.....	15
Annexes.....	17
Annexe A - Présentation de Bâtir son quartier.....	17
Annexe B - La pertinence de l'habitation	18
Annexe C - Quelques exemples de projets.....	21

Photo page couverture : OBNL Héritage de Pointe St-Charles (crédit : Frédéric Pelletier)

Avant-propos

Bâtir son quartier s'est toujours intéressé à la transformation du territoire montréalais, mettant de l'avant sa vision de quartiers inclusifs, solidaires et dynamiques dans le cadre de dizaines de consultations publiques, notamment celle ayant mené au Plan d'urbanisme de 2004¹.

Le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) s'inscrit d'ailleurs, selon nous, en continuité avec celui de 2004, soulignant l'importance de proposer à l'ensemble des citoyens et citoyennes des quartiers complets, à échelle humaine. Cette cible est toutefois ici enchâssée dans la notion de transition écologique, comme nouvelle façon de concevoir la ville. 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 aux besoins en logement des ménages à faible revenu et accroissant la résilience individuelle et collective.

Nous accueillons aussi favorablement la vision proposée en termes de développement du réseau de transport collectif et sa planification en symbiose avec les perspectives de développement du territoire.

Nous sommes heureux de constater que plusieurs recommandations de notre [mémoire](#) présenté dans le cadre de la consultation sur le Projet de Ville, à l'automne 2022, transparaissent dans le PUM, notamment dans les efforts visant à positionner les termes logement social, communautaire, hors marché et abordable les uns par rapport aux autres.

En outre, tel que nous le souhaitons, la Ville réaffirme sa volonté de faire du logement - et du maintien de son abordabilité - sa priorité en habitation; et **l'approche proposée est centrée sur l'accroissement du parc de logements hors marché, en priorité les logements sociaux**. Il s'agit là d'un angle approprié pour bâtir les conditions d'une abordabilité pérenne.

"Au-delà de l'offre suffisante, Montréal doit pouvoir compter sur une masse critique de logements hors marché, appartenant à des OBNL, des coopératives et des sociétés paramunicipales qui constituent la clé pour une offre résidentielle résiliente [face aux pressions du marché résidentiel]" (chapitre 1, p.14)

Nos recommandations dans ce mémoire se concentreront sur les stratégies et les outils de planification susceptibles de favoriser l'atteinte des cibles en matière de logement social et hors marché.

¹ Mémoire de Bâtir son quartier sur le plus d'urbanisme de 2004 : [lien](#).

L'urbanisme au service de l'atteinte des cibles de logement social

Il va sans dire que 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**.

Plus de 160 000 nouveaux logements hors marché dans l'horizon du PUM 2050

Nos calculs à partir des données présentées dans le PUM posent la cible de production à plus de 160 000 nouveaux logements hors marché d'ici l'horizon 2050. Cela représente un peu plus de 6000 logements hors marché par année, dont 4000 logements sociaux. Cet accroissement du parc immobilier collectif permettrait l'atteinte d'une proportion de **20% de logements hors marché** sur le territoire en 2050.

Si les cibles peuvent paraître ambitieuses, des cibles moindres seraient tout simplement insuffisantes, compte tenu du déficit actuel de logements correspondant à la capacité financière des ménages des deux, voire trois, premiers quintiles et des perspectives de croissance anticipée de la population montréalaise. Nous reconnaissons l'audace de la proposition de Montréal quant à ses cibles de logements hors marché et sociaux et lui réitérons notre appui dans ses efforts et démarches visant leur atteinte.

Lors de la mise en œuvre du Plan d'urbanisme de 2004, la ville ne possédait pas d'outil tel que le Règlement pour une métropole mixte (RMM), ayant le potentiel de soutenir efficacement le développement immobilier hors marché. 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. En effet, 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* a d'ailleurs 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.

Notons également que le PUM introduit la notion d'intensification qui nous apparaît intéressante. Il s'agit d'un nouveau langage technique que les acteurs devront s'approprier et qui pourrait permettre de travailler de façon plus harmonieuse sur la volumétrie des projets à développer notamment sur les propriétés d'une certaine envergure. Il nous semble toutefois que les propositions s'inscrivent dans la continuité de ce qui était énoncé, notamment dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Cette nouvelle proposition reflète les transformations des 20 dernières années, avec une projection actualisée. Il nous semble aussi y avoir cohérence entre les zones d'intensification identifiées et les seuils de densité proposés. Le défi sera d'arrimer l'analyse des projets proposés et des modifications

réglementaires demandées au potentiel d'intensification dans ces secteurs de façon à favoriser l'atteinte des cibles en matière d'accroissement de l'offre de logements sociaux et hors marché.

Alors que se dessine le nouveau Plan, **plusieurs outils intéressants** sont en vigueur - ou autorisés par le gouvernement du Québec, notamment le Règlement pour une métropole mixte, le zonage incitatif, le zonage différencié et les outils soutenant la constitution d'une réserve de terrains municipaux. Souhaitons que ces outils soient assez performants pour minimiser, voire faire disparaître, les écarts (notamment en termes de hauteur et de densité) entre la vision retenue au PUM et le zonage qui sera mis en vigueur.

Règlement pour une métropole mixte

Nous croyons toujours que le Règlement pour une métropole mixte est un outil pertinent pour stimuler l'atteinte d'une mixité socioéconomique sur l'ensemble du territoire montréalais, bien que certains éléments du règlement constituent selon nous des obstacles à cette vision.

Nous considérons donc toujours que la Ville de Montréal devrait exiger des promoteurs, notamment pour les terrains d'envergure, une démonstration à l'effet que la cession d'une portion de terrain sur site est impossible avant de pouvoir recourir au paiement d'une contribution financière.

En décembre 2023, lors de la consultation sur les modifications au Règlement pour une métropole mixte, Bâtir son quartier avait transmis un avis qui concernait notamment les projets de grande envergure. Nous nous exprimions ainsi :

"[En vertu des dernières données disponibles au moment de cette consultation] ... à peine 30% des ententes sur les projets de grandes tailles se traduisent par un engagement à inclure des logements sociaux sur les sites en développement. En effet, le bilan démontre que seulement 5 grands projets sur 16 ont donné lieu à des "engagements en immeubles". Comme il est mentionné que ces projets ont une superficie de 210 000m² et qu'ils sont liés à des engagements totalisant 500 logements sociaux, en utilisant une règle de trois, on peut estimer que la superficie totale des grands projets ayant fait l'objet d'ententes est d'environ 700 000m² et qu'ils auraient pu entraîner la construction de 1660 logements [sociaux]. On peut donc évaluer à plus de 1 000 le nombre de logements sociaux qui auraient pu être construits sur les sites de ces grands projets et qui ne se matérialiseront pas puisque les développeurs ont opté pour le versement de contributions financières totalisant 12,1M\$."

Si à travers des outils tels que le Règlement pour une métropole mixte, des efforts particuliers doivent être mis en œuvre en faveur de la réalisation de projet de logements sociaux, nous estimons qu'il est judicieux de **cibler ces efforts sur les projets de grande envergure** et de veiller à ce que les engagements donnent lieu à la construction de logements sociaux (engagements en immeubles) plutôt qu'à des contributions financières.

En effet, considérant que la localisation des sites susceptibles d'accueillir des projets de grande taille coïncide en grande partie avec les secteurs d'intensification intermédiaire et élevée identifiés dans le PUM, **Montréal ne peut se permettre d'y autoriser des seuils moindres que sa cible de 20% de logements hors marché** si elle veut atteindre ses objectifs en la matière. C'est d'autant plus pertinent que ces sites à requalifier présentent souvent une valeur ajoutée pour les ménages, liée à l'amélioration de l'environnement urbain (en termes de localisation, d'accès aux infrastructures de transport collectif et actif, aux équipements et espaces publics, aux commerces, etc.). À titre d'exemple, le projet de redéveloppement de la Place Versailles qui fait actuellement l'objet d'une consultation publique à l'OCPM ne propose que 11% de logements sociaux; ce qui est inférieur au 20% visé dans le RMM (en cas de cession d'immeuble²). Pour atteindre la cible du PUM (20% de logements hors marché dont 75% de logements sociaux), il faut s'assurer que les secteurs à redévelopper, surtout ceux de grande envergure, permettent minimalement la réalisation **sur site** des cibles de logements sociaux du RMM.

Recommandations

- **Que la Ville oblige, dans le cadre du Règlement pour une métropole mixte, l'inclusion de logements sociaux sur site pour tous les projets de développement immobilier d'envergure.
Et que pour ce faire, elle établisse une superficie de plancher constructible au-delà de laquelle les promoteurs ne pourront retenir l'option de verser une contribution financière.**
- **Que la Ville valorise chaque fois que possible la cession d'immeuble dans la négociation des ententes relatives au Règlement pour une métropole mixte, d'autant plus lorsqu'elles visent la requalification de propriétés publiques, dans un souci d'exemplarité.**

Évidemment, l'impact du RMM serait décuplé si la Ville de Montréal pouvait compter sur des investissements conséquents des paliers supérieurs pour financer la réalisation du volet social. (voir section suivante, p.10)

Il va sans dire que nos recommandations antérieures portant sur la requalification des secteurs d'envergure sont toujours d'actualité.

² L'article 12 du Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041) stipule que " L'immeuble pouvant être cédé en vertu de l'article 10 doit permettre la réalisation d'une construction d'une superficie résidentielle estimée correspondant minimalement à 20 % de la superficie résidentielle du volet privé."

Quant à lui, l'article 10 se lit ainsi : "10. Aux fins du paragraphe 1° de l'article 9, les immeubles suivants peuvent être cédés en faveur de la Ville s'ils sont conformes aux caractéristiques prévues à la présente sous-section :

1° un immeuble exempt de construction;

2° un immeuble comprenant des logements sociaux.

[URL pour téléchargement](#)

Recommandations

- Que la Ville s'assure, 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.
- Que la Ville veille 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 prévoient un équilibre entre la desserte aux résident(e)s, aux travailleur(euse)s et aux autres personnes qui fréquenteront ces futurs milieux de vie.
- Que la Ville développe un programme structurant destiné 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.

Zonage incitatif et zonage différencié

En vertu des nouveaux pouvoirs introduits dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le PUM présente la notion de **zonage incitatif**. Les arrondissements sont encouragés à adopter un règlement qui y est relatif. Le zonage incitatif consisterait à offrir à tout promoteur la possibilité d'accroître la superficie constructible, en échange de différentes catégories de prestations. L'une de ces catégories vise l'amélioration de l'offre de logements hors marché, notamment sociaux (chapitre 2, p.59). Il s'agit selon nous d'un outil qui permettrait d'augmenter le nombre de logements sociaux construits et d'accroître les retombées du RMM, puisque ((voir chapitre 6, DC 2.6, p.20) :

- "le règlement relatif au zonage incitatif doit prévoir des prestations en matière de logement social et abordable qui s'ajoutent à toute règle ou prestation autrement exigible" (*ici le RMM*);
- "la réalisation de la prestation [*ici la construction de logements sociaux additionnels à ce qui est prévu dans le RMM*] est intégralement réalisée sur le site du projet ou elle s'ajoute à la prestation exigible en vertu de ce règlement" *favorisant ce faisant l'implantation d'une mixité socioéconomique observable in situ*;
- "les normes de remplacement permettant une augmentation du potentiel constructible sont maximisées lorsque les engagements en logement social correspondent à au moins 150% des normes minimales prévues" (au RMM).

Globalement, le zonage incitatif a le potentiel d'accroître la proportion d'ententes menant à la cession d'immeubles destinés au logement social dans le cadre du Règlement pour une métropole mixte.

Recommandations

- **Que la Ville guide les arrondissements dans l'établissement de règlements relatifs au zonage incitatif afin de favoriser l'atteinte des cibles en matière logements hors marché et sociaux et de stimuler renforcement de la mixité socioéconomique observable sur l'ensemble du territoire.**
- **Que la Ville :**
 - **clarifie les paramètres du zonage incitatif (chapitre 6, DC 2.6, p.20), et plus spécifiquement qu'elle précise les normes de remplacement, afin d'établir si l'augmentation du potentiel constructible est strictement dédié aux logements sociaux.**
 - **clarifie et modifie au besoin les paramètres du zonage incitatif afin qu'ils ne s'appliquent que quand l'entente conclue en vertu du Règlement pour une métropole mixte donne lieu à la cession d'immeubles (et non à une compensation financière).**
 - **clarifie et modifie au besoin l'article ainsi énoncé "Le règlement encadrant la procédure de zonage incitatif doit prévoir que les normes de remplacement permettant une augmentation du potentiel constructible soient maximisées dans le cas de projets prévoyant que 100 % des logements soient visés par des engagements d'abordabilité sur une durée de 35 ans ou plus, celles-ci étant garanties par un mécanisme comme une convention ou une servitude de conservation."**
En précisant si cet énoncé concerne l'ensemble du projet du promoteur ou seulement les logements sociaux/abordables inclus en respect du Règlement pour une métropole mixte. S'il concerne les logements sociaux, modifier de façon à ce que l'augmentation du potentiel constructible soit maximisée dans le cas de projets prévoyant que 100% des logements soient abordables pour les ménages des premiers quintiles.

Dépendamment des clarifications apportées, cet alinéa pourrait correspondre à l'introduction d'un **zonage différencié**. En effet, depuis juin 2024 (adoption de la Loi 57 qui modifie la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme), les municipalités sont maintenant autorisées à déployer ce type de zonage. Grâce à un tel outil, Montréal pourrait par exemple autoriser de plein droit une densité plus élevée pour les projets comptant 100% de logements sociaux.

Un changement de densité permet d'augmenter instantanément la valeur d'un terrain, sauf si le potentiel de changement de zonage a été pris en compte dans la valeur d'une transaction parce qu'une dérogation est jugée facile à obtenir. Si une telle dérogation apparaît peu probable pour un projet privé, mais est garantie pour un projet à but non lucratif, ce dernier aura un avantage dans la négociation, en plus d'avoir accès au terrain à un prix "par unité" plus bas, ce qui réduit la

part de financement public requis. Le zonage différencié placerait donc les développeurs immobiliers sociaux dans une position plus favorable qu'à l'heure actuelle pour **saisir des opportunités sur le marché immobilier** : en pouvant proposer des projets de plein droit et ayant une meilleure viabilité financière.

Selon nous, le zonage incitatif et le zonage différencié constituent donc l'un comme l'autre des **outils susceptibles de stimuler la construction de logements sociaux**. Advenant l'adoption de règlements de zonage incitatifs et différenciés, il sera aussi important que des **mécanismes d'ajustements** soient prévus pour contrer de potentiels effets non voulus qui pourraient émerger.

Recommandations

- **Que la Ville intègre le zonage différencié comme l'un des outils du PUM.**
- **Que la Ville prévoie des mécanismes d'ajustement aux modalités d'application des règlements de zonage incitatifs et différenciés, advenant leur adoption.**

Maîtrise du foncier

La maîtrise du foncier revêt une importance capitale dans le développement des projets de construction de logements sociaux. La détention, ou minimalement une entente d'acquisition, permet la poursuite des démarches afin de **boucler les montages financiers**, lesquels reposent généralement sur plusieurs bailleurs de fonds publics. Nous souhaitons en ce sens saluer les efforts de la Ville qui a agi de façon proactive afin d'acquérir des propriétés destinées à faire l'objet d'interventions en logement social. Certains paramètres de la politique à venir de cession des terrains municipaux pourraient toutefois complexifier et ralentir toutefois la réalisation des projets de logements sociaux. Il importe à cet égard que la municipalité émette des lettres de réservation de terrains bien en amont du bouclage des montages financiers.

Recommandations

- **Que la Ville continue d'agir de façon proactive dans la constitution d'une réserve de terrains municipaux aux fins de développement du logement social;**
- **Que la Ville, dans sa politique à venir de cession des terrains municipaux en vue du développement du logement social, tienne compte des démarches menées de façon concertée par les acteurs locaux - parfois depuis plusieurs années - pour les sites visés.**

La pertinence d'accroître le parc immobilier social

Nos estimations, sur la base des coûts de réalisation réels des différents types de projets hors marché (achat-rénovation, construction neuve, visant des loyers modiques, réduits ou intermédiaires), se traduisent par des contributions publiques substantielles et récurrentes sur l'horizon du PUM (2050), à hauteur d'environ 1,1 milliard de dollars³ par an. La résolution de la crise du logement, et de son abordabilité pour la majorité, rend indispensable l'intervention des pouvoirs publics. Elle appelle à une **mobilisation soutenue de tous les paliers gouvernementaux**, qui ont un rôle central à jouer en matière de financement du logement social.

Ce que nous constatons sur le terrain est que le principal obstacle à la production de logements sociaux (destinés majoritairement aux ménages des premiers quintiles) ne réside pas dans l'incapacité de l'écosystème communautaire de production à accroître le nombre de réalisations, ni dans les obstacles administratifs, mais est plutôt lié à l'**insuffisance du niveau du niveau de subvention** nécessaire pour atteindre les objectifs d'abordabilité. Le milieu de l'habitation sociale et communautaire est **écosystème de production expérimenté** et actif et a démontré au fil des décennies qu'il **sait se prévaloir des opportunités** dès qu'elles se présentent. La réponse aux appels de projets dans les programmes provinciaux et fédéraux dédiés au développement du logement abordable⁴ et, surtout, les diverses innovations des acteurs de l'écosystème dans la réalisation et au financement des projets en témoignent.

Recommandation

- **Que la Ville s'engage à exercer un leadership fort auprès des gouvernements provincial et fédéral afin de disposer des fonds requis pour la construction et la rénovation de logements communautaires et sociaux via un ou des financements publics flexibles, modulables en fonction des besoins, à entrée continue, suffisamment dotés et pluriannuels.**

Tout comme nous l'avons fait dans notre mémoire sur le Projet de Ville, nous souhaitons toutefois insister sur certains éléments. Qu'au nombre des quelque 105 000 logements sociaux qui s'ajouteront au parc immobilier dans l'horizon du PUM 2050, il importera qu'on tienne compte des éléments suivants :

- Loger les personnes vieillissantes à revenu faible ou modeste constitue un enjeu de plus en plus important qui interpelle notre société tout entière, compte tenu du vieillissement de la population. Aux côtés des résidences privées et des CHSLD, les résidences

³ L'hypothèse d'une proportion égale de logements sociaux en construction neuve et achat-rénovation a été considérée.

⁴ Par exemple : Programme pour l'habitation abordable du Québec, Programme de financement initial, Fonds pour le logement abordable

communautaires, portées par des organismes à but non lucratif issus des collectivités constituent une voie pertinente pour y faire face. L'habitation communautaire favorise le maintien à domicile des aîné(e)s, évitant ou retardant l'usage des services publics d'hébergement. Il nous apparaît important que la **réalisation de projets immobiliers communautaires répondant aux besoins des personnes âgées** et, dans l'ensemble, à ceux et celles vivant des enjeux de mobilité, soit valorisée par la Ville de Montréal dans tous les quartiers.

- Au-delà de l'intégration de services et de ressources d'hébergement pour les personnes en situation d'itinérance, évoquée à l'objectif 6.1 (chapitre 2, p. 124), il est crucial que la Ville continue à soutenir la réalisation de projets visant le **développement d'une stabilité résidentielle**, qu'il s'agisse de projets destinés à des **personnes en situation ou à risque d'itinérance**, en réinsertion, vivant avec des problèmes de santé mentale, de toxicomanie, victimes de violences ou autre. Ces milieux de vie offrent un soutien individualisé aux individus et réduisent le recours aux services de santé d'urgence, aux services de sécurité publique et la judiciarisation de ces clientèles vulnérables.
- L'habitation communautaire permet aussi de loger convenablement des adultes ayant besoin de soutien pour maintenir une autonomie résidentielle, notamment ceux vivant avec une déficience intellectuelle ou un trouble du spectre de l'autisme. De nombreux projets de construction, de rénovation ou de transformation d'immeubles ont été réalisés dans des formules communautaires pour ces clientèles, souvent avec le soutien financier de la ville de Montréal. L'appui de la Ville de Montréal à des **projets destinés aux personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle** demeure essentiel.

D'autre part, l'objectif 3.2 *Accroître le patrimoine collectif de logements à l'abri de la spéculation* évoque brièvement le sous-objectif de soutenir la capacité du secteur communautaire à accroître et maintenir son parc de manière autonome. La **préservation du parc collectif existant**, estimé à 63 000 logements, est un **vecteur essentiel au maintien de l'abordabilité résidentielle** montréalaise. En effet, d'ici 2050, la majorité des ententes de financement du parc communautaire et social existant en date d'aujourd'hui seront venues à échéance. Il y aura (et il y a déjà) nécessité d'injecter des fonds pour maintenir les actifs; la participation de la Ville à cet effort sera essentielle.

Recommandations

- **Que la Ville soutienne 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.**
- **Que la Ville continue à soutenir la réalisation de projets de logements sociaux visant le développement d'une stabilité résidentielle chez les personnes les plus vulnérables (itinérance ou autres).**
- **Que la Ville s'engage à participer à la préservation du parc immobilier social existant.**



L'adaptation aux impératifs de transition socioécologique

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. La cible de carboneutralité d'ici 2050, dont s'est dotée la Ville dans son Plan Climat, passe nécessairement par des bâtiments écoénergétiques et adaptés aux changements climatiques. 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

- **Que la Ville s'assure de mettre 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 Ville veille à obtenir des gouvernements supérieurs les montants requis pour soutenir financièrement la réalisation de projets immobiliers sociaux écologiques, en couvrant les coûts que peuvent engendrer l'intégration de composantes environnementales et la carboneutralité.**
- **Que la Ville veille à obtenir 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; et que les projets qui découlent de la programmation municipale en matière d'habitation sociale soient traités en priorité.**

Synthèse des recommandations

Bâtir son quartier recommande :

1. Que la Ville oblige, dans le cadre du Règlement pour une métropole mixte, l'inclusion de logements sociaux sur site pour tous les projets de développement immobilier d'envergure.
Et que pour ce faire, elle établisse une superficie de plancher constructible au-delà de laquelle les promoteurs ne pourront retenir l'option de verser une contribution financière.
2. Que la Ville valorise chaque fois que possible la cession d'immeuble dans la négociation des ententes relatives au Règlement pour une métropole mixte, d'autant plus lorsqu'elles visent la requalification de propriétés publiques, dans un souci d'exemplarité.
3. Que la Ville s'assure, 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.
4. Que la Ville veille 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 prévoient un équilibre entre la desserte aux résident(e)s, aux travailleur(euse)s et aux autres personnes qui fréquenteront ces futurs milieux de vie.
5. Que la Ville développe un programme structurant destiné 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.
6. Que la Ville guide les arrondissements dans l'établissement de règlements relatifs au zonage incitatif afin de favoriser l'atteinte des cibles en matière logements hors marché et sociaux et de stimuler le renforcement de la mixité socioéconomique observable sur l'ensemble du territoire.
7. Que la Ville :
 - clarifie les paramètres du zonage incitatif (chapitre 6, DC 2.6, p.20), et plus spécifiquement qu'elle précise les normes de remplacement, afin d'établir si l'augmentation du potentiel constructible est strictement dédié aux logements sociaux.
 - clarifie et modifie au besoin les paramètres du zonage incitatif afin qu'ils ne s'appliquent que quand l'entente conclue en vertu du Règlement pour une métropole mixte donne lieu à la cession d'immeubles (et non à une compensation financière).
 - clarifie et modifie au besoin l'article ainsi énoncé "*Le règlement encadrant la procédure de zonage incitatif doit prévoir que les normes de remplacement permettant une augmentation du potentiel constructible soient maximisées dans le cas de projets prévoyant que 100 % des logements soient visés par des engagements d'abordabilité sur une durée de 35 ans ou plus, celles-ci étant garanties par un mécanisme comme une*

convention ou une servitude de conservation."

En précisant si cet énoncé concerne l'ensemble du projet du promoteur ou seulement les logements sociaux/abordables inclus en respect du Règlement pour une métropole mixte. S'il concerne les logements sociaux, modifier de façon à ce que l'augmentation du potentiel constructible soit maximisée dans le cas de projets prévoyant que 100% des logements soient abordables pour les ménages des premiers quintiles.

8. Que la Ville intègre le zonage différencié comme l'un des outils du PUM.
9. Que la Ville prévoie des mécanismes d'ajustement aux modalités d'application des règlements de zonage incitatifs et différenciés, advenant leur adoption.
10. Que la Ville continue d'agir de façon proactive dans la constitution d'une réserve de terrains municipaux aux fins de développement du logement social;
11. Que la Ville, dans sa politique à venir de cession des terrains municipaux en vue du développement du logement social, tienne compte des démarches menées de façon concertée par les acteurs locaux - parfois depuis plusieurs années - pour les sites visés.
12. Que la Ville de Montréal s'engage à exercer un leadership fort auprès des gouvernements provincial et fédéral afin de disposer des fonds requis pour la construction et la rénovation de logements communautaires et sociaux via un ou des financements publics flexibles, modulables en fonction des besoins, à entrée continue, suffisamment dotés et pluriannuels.
13. Que la Ville soutienne 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.
14. Que la Ville continue à soutenir la réalisation de projets de logements sociaux visant le développement d'une stabilité résidentielle chez les personnes les plus vulnérables (itinérance ou autres).
15. Que la Ville s'engage à participer à la préservation du parc immobilier social existant.
16. Que la Ville s'assure de mettre en place les conditions nécessaires pour que l'habitation sociale puisse contribuer à sa pleine mesure aux efforts de transition socioécologique.
17. Qu'en ce sens la Ville veille à obtenir des gouvernements supérieurs les montants requis pour soutenir financièrement la réalisation de projets immobiliers sociaux écologiques, en couvrant les coûts que peuvent engendrer l'intégration de composantes environnementales et la carboneutralité.
18. Que la Ville veille à obtenir 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; et que les projets qui découlent de la programmation municipale en matière d'habitation sociale soient traités en priorité.

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](#).

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

Annexe B - La pertinence de l'habitation sociale

Dans l'objectif d'accroître de façon durable la taille du parc locatif financièrement accessible, financer la construction de logements sociaux (notamment communautaires) et la préservation du parc abordable existant (par le retrait d'immeubles existants du marché grâce à une acquisition par un porteur social ou communautaire et par la sauvegarde des logements sociaux et communautaires existants) constitue selon nous l'investissement public le plus pertinent et rentable.

Le parc immobilier social et collectif (regroupant les coopératives, les OBNL d'habitation et les porteurs de logements publics) représente une richesse inouïe pour la société québécoise et canadienne. L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquats ne règle pas tous les problèmes vécus par les personnes en situation de pauvreté ou d'exclusion, mais il constitue une base solide qui peut faire toute la différence dans leur quotidien et dans leur trajectoire de vie. En effet, vivre dans un projet d'habitation sociale ou communautaire facilite l'insertion dans un réseau de soutien et de solidarité à l'échelle locale, un atout précieux pour traverser des épreuves individuelles ou en période de crise, qu'elle soit économique, sociale, sanitaire ou climatique.

Le parc immobilier social et collectif constitue un rempart contre la précarité, évitant dans certains cas aux citoyens et citoyennes de se retrouver à la rue (ou en situation d'itinérance cachée), faute d'accès à un logement répondant à leur capacité de payer. En outre, les relations développées et les compétences acquises, en plus du soutien communautaire offert, le cas échéant, renforcent le bagage individuel des membres ou locataires et les encouragent à s'impliquer plus activement au quotidien, que ce soit à titre professionnel, comme bénévoles ou comme membres actifs dans la vie de leur coopérative, de leur ruelle ou de leur quartier.

Globalement, les projets d'habitation communautaire et sociale (hors marché) :

- Ont des retombées économiques importantes dans l'économie, au moment de leur réalisation (notamment dans le secteur de la construction et des services) et tout au long de leur exploitation;
- Proposent des logements dont l'abordabilité financière correspond à la capacité de payer des ménages à faible ou modeste revenu, soit ceux qui souffrent le plus de la crise du logement;
- Offrent une abordabilité pérenne, car son maintien est indissociable de la philosophie de gestion des organismes porteurs;
- Reflètent les besoins identifiés à l'échelle locale, les acteurs impliqués travaillant à grande proximité des usagers et usagères;
- Répondent à une grande variété de besoins : ceux des familles, des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes qui ont besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle;

- Représentent sur des principes de gestion démocratique et d'entraide et les liens de solidarité qui y sont développés peuvent faire toute la différence en contexte de crise.

Effets d'une crise qui s'aggrave sur les ménages

Les conséquences pour les ménages à faible ou modeste revenu qui n'ont pas accès à un logement de qualité (systèmes fonctionnels, qualité de l'air), adapté à leurs besoins (notamment en termes de taille ou d'accès universel) et à leur capacité de payer sont bien documentées. La précarité résidentielle est associée à l'insécurité alimentaire et peut avoir des conséquences sur la santé. L'absence de sécurité d'occupation et le poids financier d'un logement inabordable entraînent un niveau de stress accru pour les ménages, nuisant notamment au développement des tout-petits [4].

Faute d'accès à un logement, des personnes se retrouvent en situation d'itinérance, cachée ou visible, et le risque de désorganisation et de désaffiliation peut complexifier leur réinsertion et entraîner des dépenses publiques accrues en santé, services sociaux et sécurité publique.

En 2023, la crise du logement s'est aggravée comme en témoignent les données suivantes :

Le taux d'inoccupation[5] dans la région métropolitaine de Montréal se situe à 1,5% et est encore plus bas pour les logements considérés abordables pour les ménages les moins fortunés[6] (respectivement 0,9% et 1,2% pour les 1er et 2e quintiles de revenu).

- Les loyers moyens[7] ont connu leur plus forte hausse au cours des 30 dernières années (+7,9 %) et si on ne considère que les logements ayant changé de ménages occupants, elle est plutôt de 18,9 % en une seule année.
- Il ne s'agit pas d'une surprise puisque la Société canadienne d'habitation et de logements prévoyait une hausse moyenne des loyers de 10 % pour 2023[8].

Le nombre de ménages qui peinent à trouver un logement qui répond à leur besoin sans devoir y consacrer une part trop importante de leur revenu est frappant :

- Quelques 334 000 ménages locataires doivent consacrer plus de 30 % de leurs revenus pour se loger dans la région métropolitaine de Montréal, ce qui représente plus d'un demi-million de citoyens et citoyennes[9].
- Ils sont près de 164 000 à avoir des besoins impérieux[10] en matière de logement.

[1] Pénurie de logements au Canada - Mise à jour sur la quantité de logements nécessaire d'ici 2030, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Septembre 2023. [URL](#)

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

[3] Politique métropolitaine d'habitation - Agir pour un Grand Montréal inclusif, attractif et résilient, Communauté

métropolitaine de Montréal, 2022, p.43

[4] Dans le rapport de la Direction régionale de santé publique, 2015. Source : Rose-Jacobs R. et coll. 2008. « Household food insecurity: associations with at-risk infant and toddler development», Pediatrics, vol. 121, no 1, p. 65–72.

[5] À noter, le « marché est considéré comme étant en équilibre – c'est-à-dire qu'il ne favorise ni les locataires ni les propriétaires – quand le taux d'inoccupation se situe autour de 3 et 4 % »[5].

[6] Pour les 40 % des ménages locataires les moins fortunés, soit ceux ayant revenu de moins de 43 000 \$. (Source : [Tableau de données du Rapport sur le marché locatif, SCHL, janvier 2024](#)).

[7] Pour les logements de 2 chambres à coucher. (Source : [Rapport sur le marché locatif, SCHL, janvier 2024](#)).

[8] L'économiste Francis Cortellino de la SCHL est cité dans l'article suivant : <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1975118/schl-prevision-loyer-augmentation-2023>

[9] Selon les données du recensement de 2021 (Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2021)

[10] Avoir des besoins impérieux en logement signifie que l'on vit dans un logement qui ne répond pas à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, abordabilité, taille) et que nous ne pourrions pas trouver un logement adéquat pour moins de 30 % de nos revenus dans la même localité.

Annexe C - Quelques exemples de projets

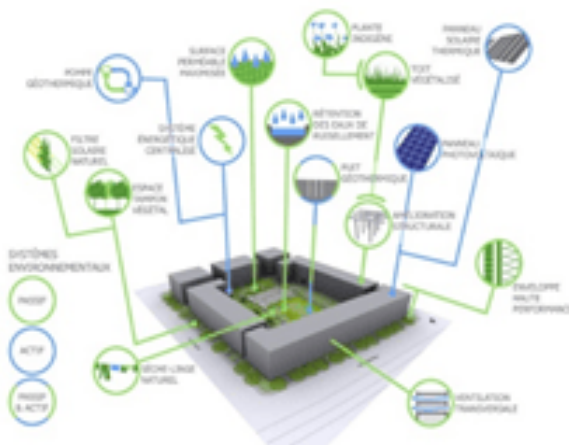
Ateliers municipaux Rosemont : écologiques, inclusifs et animés



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



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

Bassins du Nouveau Havre : 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. 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)

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