

Projets pilotes en construction neuve



La boîte à outils en
immobilier collectif



grand public

documentation

Table des matières

CERTAINES DE CES ANALYSES DEMEURENT PRÉLIMINAIRES ET SONT À COMPLÉTER AVEC L'AVANCEMENT DU PROJET

03 **Coopérative d'habitation Monde Uni**

07 **Innov Habitat Victo**

11 **Stabilisation Gatineau**

15 **Résilience Montreal**

19 **CMétis**



Coop monde-Uni est un projet de construction neuve de deux bâtiments résidentiels et 77 logements sur 5/6 étages et deux sites dans Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, à Montréal.

ÉTAPES DU PROJET DOCUMENTÉES

1 Phase de Pré-démarrage

Coopérative d'habitation Monde Uni

CLIENT.E : COOPÉRATIVE D'HABITATION MONDE UNI

ANGLES DE DOCUMENTATION

- Gouvernance au sein de la coopérative
- Collaboration et co-design

ÉQUIPE PROJET

GRT

Romel

INGÉNIERIE

ALTE Coop

ARCHITECTURE

Pivot Coopérative d'architecture

La coopérative d'habitation Monde Uni regroupe des résident.e.s de Parc-Extension qui souhaitent développer des logements sociaux et communautaires dans le quartier. Après une tentative infructueuse de développer un projet de logement social au 700 rue Jarry Ouest en 2013, la coopérative a été relancée en janvier 2021 avec le soutien du Comité d'action de Parc-Extension (CAPE). Après une importante mobilisation qui a mené à l'acquisition du 700 Jarry Ouest par la Ville de Montréal en novembre 2022, la coopérative a entrepris des démarches avec Pivot et le ROMEL pour déposer un projet de coopérative d'habitation auprès des bailleur.se.s de fonds. Un processus de co-design communautaire a débuté en janvier 2024 et s'est conclu en février 2025 avec des plans de blocage pour un projet avec des logements sociaux et des espaces communautaires au 700 Jarry Ouest et au 7965 boulevard de l'Acadie, un autre terrain acquis par la Ville de Montréal dans la foulée d'une mobilisation populaire à Parc-Extension.



Mise sur pied et gouvernance au sein de la coopérative

La coopérative Monde Uni a fait face à plusieurs défis depuis sa relance en 2021. La constitution du nouveau noyau organisateur s'est étirée sur quelques mois et la participation aux rencontres internes a pris un certain temps à se stabiliser. La coopérative a aussi dû conjuguer avec un manque de financement entre 2021 et 2023 pour appuyer sa consolidation organisationnelle. La coopérative a toutefois obtenu, au début de l'année 2024, un financement du Programme d'aide aux organismes communautaires (PAOC) qui lui a permis de lancer un processus de co-design communautaire, avec le soutien de Pivot et du ROMEL. Ce processus visait à consulter les résident.e.s de Parc-Extension afin de mieux comprendre leurs besoins et d'assurer une prise en compte de leurs priorités dans l'élaboration des plans architecturaux pour une coopérative d'habitation au 700 rue Jarry Ouest et au 7965 boulevard de l'Acadie. La tenue des six ateliers de co-design a aussi permis de mieux faire connaître la coopérative, de recruter des membres et de stimuler l'enthousiasme autour du projet. La coopérative souhaite collaborer avec ALTE Coop afin d'obtenir les analyses environnementales nécessaires pour déposer des demandes de financement auprès des bailleur.se.s de fonds.

La coopérative Monde Uni dispose d'une forte capacité de mobilisation et d'un ancrage important dans le quartier, ce qui a grandement contribué à la participation aux ateliers de co-design communautaire. Un défi qui demeure cependant à relever est de renforcer ses capacités de gestion et d'administration. Le passage d'un mouvement populaire à une coopérative structurée est effectivement un processus complexe, qui se bute souvent à des difficultés organisationnelles : la distribution des rôles et des tâches n'est pas toujours bien définie, ce qui peut ralentir à certains moments l'avancée du projet. La collaboration avec les expert.e.s peut aussi être compromise par la complexité du processus décisionnel au sein de la coopérative, qui implique beaucoup de membres, contrairement aux OBNL qui peuvent engager des gestionnaires dédiés au suivi avec les professionnel.le.s. La coopérative a pris contact avec la Fédération de l'habitation coopérative du Québec (FHCCQ) afin de bénéficier de leurs services de formation, ce qui contribuera au renforcement de leurs capacités internes. Le ROMEL compte également soutenir les efforts de la coopérative en introduisant ses membres à certains outils créés dans le cadre du projet PSES, notamment un gabarit d'échéancier prévisionnel pour projets de construction neuve en immobilier collectif et une cartographie de la gouvernance des projets de maintien des actifs en coopératives d'habitation.

Collaboration dans le processus de co-design communautaire

Plusieurs thèmes ont été abordés lors des ateliers de co-design communautaire organisés en partenariat par la coopérative, Pivot et le ROMEL. Le premier atelier a permis aux membres de la coopérative d'en apprendre davantage sur les programmes de financement disponibles pour des projets de logement social et communautaire, tandis que le deuxième atelier a permis de mieux comprendre les préférences des résident.e.s de Parc-Extension en ce qui concerne la typologie des logements dans l'éventuel coopérative d'habitation, ainsi que la densité et l'implantation du projet. Le troisième atelier s'est penché sur la proportion souhaitée de logements familiaux dans les deux immeubles (700 Jarry Ouest et 7965 de l'Acadie), ainsi que sur la place accordée aux espaces verts sur les deux terrains.

Le quatrième atelier visait à introduire les participant.e.s aux éléments de zonage sur les deux terrains, puis à discuter des esquisses élaborées par Pivot, avec une attention particulière portée aux espaces communs, au verdissement du projet et à la possibilité d'un rez-de-chaussée commercial. Le cinquième atelier a notamment permis d'aborder certains enjeux relatifs aux aires communes, aux stationnements et au financement du projet, tandis que le sixième atelier a permis aux résident.e.s du quartier de se prononcer sur les plans proposés par Pivot pour les deux terrains, en se basant sur les échanges qui ont eu lieu dans les ateliers précédents. Ces différentes activités permettront à la coopérative de déposer des demandes auprès des bailleur.se.s de fonds avec des plans qui reflètent bien les besoins et les aspirations des résident.e.s du quartier.



Conclusion

Le projet de la coopérative d'habitation Monde Uni marque une étape importante pour le développement de logements sociaux et communautaires à Parc-Extension. Bien que le chemin ait été jalonné de défis, notamment sur les plans organisationnels et financiers, la coopérative a su mobiliser les résident.e.s et s'entourer de partenaires pour avancer de manière concrète. Le processus de co-design communautaire a permis de placer les besoins du quartier au centre des décisions, tout en renforçant l'engagement local autour du projet. Avec des bases désormais plus solides, Monde Uni est bien positionnée pour poursuivre ses démarches et contribuer à l'offre de logements adaptés et accessibles dans ce quartier.



Courtoisie de BGA

Innov Habitat Victo

CLIENT.E : INNOV HABITAT VICTO - OBNL

ANGLES DE DOCUMENTATION

- Collaboration entre professionnel.le.s
- Innovation, qualité et impact environnemental

Innov Habitat Victo est un projet de construction neuve résidentiel de 3 logements sur 2 étages à Victoriaville qui vise l'intégration novatrice des blocs de chanvres comme matériel de construction.

ÉTAPES DU PROJET DOCUMENTÉES

1 Phase de Pré-démarrage

INGÉNIERIE

ALTE Coop (structure, énergie, électromécanique)

ARCHITECTURE

BGA

AUTRES EXPERT.E.S

Global Hemp Group (consultant chanvre et AVC)

Partie 5

Richard Trempe (consultant en hygrothermie)



Innov Habitat Victo envisage la construction d'un immeuble novateur de trois logements à Victoriaville, alliant durabilité, efficacité énergétique et innovations dans la construction. Le projet vise l'intégration des blocs de chanvre ISO HEMP, une technologie utilisée en Europe mais encore inédite au Québec, pour atteindre une consommation énergétique annuelle ciblée de 80 kWh/m². Cette performance est essentielle pour l'obtention d'un financement du Fonds Municipal Vert, couvrant les phases de planification et de construction.

Les blocs de chanvre serviront d'enveloppe énergétique en combinaison avec des ossatures structurales, selon la méthode HEMPRO. Cette technique associe des blocs de chanvre à une charpente en béton armé coulé sur place et des planchers préfabriqués en béton cellulaire.

Avec un budget plafonné à 700 000 \$, ajustable de 100 000 \$ en cas de besoin, l'étude de faisabilité proposée par ALTE analysera plusieurs aspects clés : viabilité structurelle, simulation énergétique, empreinte carbone, et estimation budgétaire. Ces étapes permettront de valider la conformité aux normes locales et de maximiser les bénéfices environnementaux et économiques du projet.

Au-delà de ses objectifs techniques, le projet s'inscrit dans une démarche de construction durable, abordable et sociale, ouvrant la voie à l'innovation dans l'immobilier écologique au Québec. Innov Habitat Victo voit ici une opportunité unique de démontrer l'efficacité de solutions en chanvre dans des projets à basse énergie tout en contribuant au développement de nouvelles technologies de construction durable.

Collaboration entre professionnel.le.s

Initialement pensé de façon traditionnelle et séquentielle par les parties impliquées au départ, le projet a été repensé dans un mode plus collaboratif et intégré lors de l'arrivée de ALTE. Ce changement de réalisation a été essentiel afin de bien comprendre collectivement les intentions, les objectifs du projet ainsi que les rôles et responsabilités. Plusieurs rencontres de coordination et concertation ont été ajoutées au mandat et une charrette de conception a été planifiée à l'hiver 2025 afin d'attaquer un enjeu sensible soit l'intégration ou non d'un pare-vapeur dans l'enveloppe. Cette charrette et les analyses additionnelles d'experts externes ont été prises en charge par des fonds supplémentaires du projet de développement porté par ALTE et Pivot dans le cadre du Programme de soutien à l'économie sociale, financé par le gouvernement du Québec. Les fonds initialement prévus par le Fonds Municipal Vert (FMV) pour la préfaisabilité étaient insuffisants en cas d'embûches techniques multidisciplinaires telle que vécu dans ce projet.

L'enjeu technique en lien avec le pare-vapeur n'était pas un angle d'analyse initial des mandats des professionnel.le.s. L'équipe, le client et le bailleur de fonds (FMV) ne s'entendent pas sur la solution à préconiser et la responsabilité professionnelle incombe aux architectes puisque le code applicable prescrit l'utilisation d'un tel matériau. Certaines parties prenantes jugent que cela empêcherait le principal attrait de la construction en béton de chanvre, soit sa capacité à absorber et gérer l'humidité. L'équipe est toujours à la recherche d'un compromis en accord avec les objectifs du projet et du financement, la réglementation et le respect de la déontologie. La charrette appuyée par des expert.e.s externes et avec la participation de l'ensemble des parties prenantes vise à faciliter une solution commune à cet enjeu et à d'autres enjeux de nature structurel qui pourraient réduire davantage l'empreinte carbone.

Innovation, qualité et impact environnemental

L'utilisation d'une solution structurale en béton de chanvre est une première au Québec. L'étude produite par ALTE vise à déterminer la faisabilité technique, réglementaire et économique d'une telle solution. Le projet vise une faible empreinte carbone par l'utilisation de matériau biosourcé, mais vise également une très faible consommation énergétique soit 80kWh/m²-an soit l'équivalent d'un bâtiment prêt pour le net zéro (avec ajout de panneaux PV). Cette consommation sera atteinte en mettant un maximum de mesures énergétiques dont des thermopompes pour le chauffage des espaces et de l'eau chaude domestique, un ventilateur récupérateur

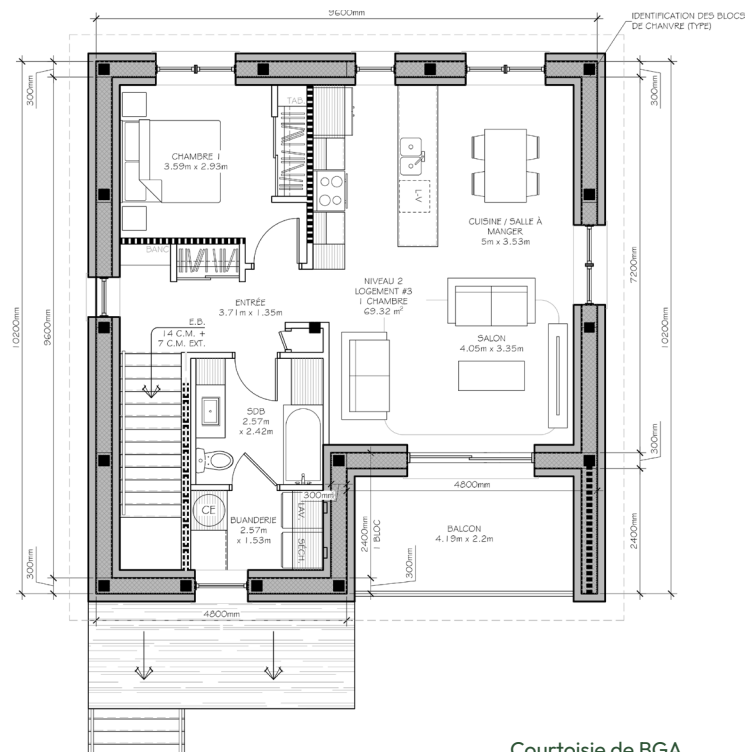
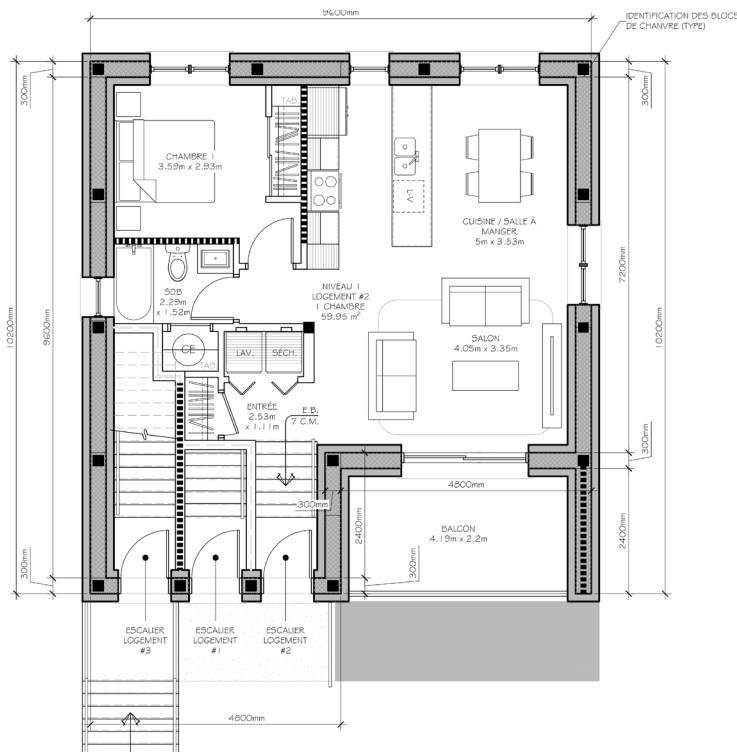
de chaleur efficace, de la robinetterie faible débit avec récupération d'énergie et de l'éclairage au DEL. Ces mesures mécaniques s'ajoutent à une enveloppe bien étanche avec une bonne isolation. Également, le chanvre est un matériau biosourcé à empreinte carbone négative (grâce à la séquestration possible) qui, lorsque bien utilisé, peut aider à filtrer les contaminants de l'air.

Tout en démontrant la faisabilité technique d'un point de vue structurale et énergétique, ce projet vise aussi à démontrer la faisabilité économique de logements avec une contrainte de loyers abordables.

Conclusion

Le projet d'Innov Habitat Victo incarne une avancée pionnière dans la construction durable au Québec, en intégrant le béton de chanvre dans un bâtiment multilogement novateur. Ce projet vise non seulement à démontrer la faisabilité technique et réglementaire de cette solution, mais également à atteindre des performances énergétiques remarquables, avec une cible de consommation de 80 kWh/m²-an. En misant sur des matériaux biosourcés à faible empreinte carbone et une conception énergétique optimisée, il répond aux enjeux cruciaux de décarbonation et de sobriété énergétique.

L'approche collaborative adoptée, enrichie par des contributions multidisciplinaires, illustre l'importance de l'innovation et de la concertation dans la réalisation de projets complexes. En plus de répondre aux besoins immédiats en logements abordables, cette initiative ouvre la voie à un modèle reproductible de construction écologique et sociale, s'alignant sur les objectifs de transition énergétique et environnementale. Innov Habitat Victo démontre ici son rôle de catalyseur pour un avenir plus durable, tout en offrant un cadre de vie de qualité pour ses résident.e.s.



Courtoisie de BGA



Stabilisation Gatineau

CLIENT.E : GÎTE AMI - OBNL

ANGLES DE DOCUMENTATION

- Collaboration entre professionnel.le.s
- Innovation, qualité et impact environnemental

Stabilisation Gatineau est un projet de construction neuve d'hébergement transitoire pour personnes en situation d'itinérance incluant 20 chambres sur 2 étages à Gatineau.

ÉTAPES DU PROJET DOCUMENTÉES

- 1 Phase de pré-démarrage
- 2 Phase de démarrage
- 3 Phase de conception préliminaire

GRT

Innovation Habitat Outaouais

INGÉNIERIE

Groupe LCA (électromécanique)
QDI (civil)

ARCHITECTURE

Pivot : coopérative d'architecture

AUTRES EXPERT.E.S

Lashley + Associates (architectes paysagistes)
Marie-Andrée Roy (facilitatrice PCI)

Stabilisation Gatineau, initié par l'OBNL Gîte Ami, est un projet immobilier qui vise à faciliter la transition des personnes en situation d'itinérance vers une résidence permanente. Ce projet prévoit la construction d'un immeuble comprenant 20 chambres individuelles et des espaces communautaires. Destiné à servir de résidence de transition pour la clientèle du Gîte Ami, un centre d'hébergement temporaire, cet immeuble remplacera des installations actuelles, situées dans un bâtiment loué et excentré du centre-ville. Le projet permettra ainsi de pérenniser la résidence de transition dans un lieu mieux situé et adapté aux besoins des usager.ère.s.

Afin de répondre à la complexité du projet et aux ambitions de qualité et de performance du bâtiment du client et de la ville de Gatineau, un processus de conception intégrée (PCI) a été adopté. Cette démarche visait à faciliter la phase de conception du projet et de mieux répondre aux besoins complexes des usager.ère.s, qu'ils soient résident.e.s ou intervenant.e.s.

Bien que rarement observé dans le contexte de l'immobilier social, le PCI améliore la collaboration, le respect des budgets et échéanciers, favorise l'innovation et contribue à la durabilité et à la qualité du bâti.

Même s'il entraîne des coûts supplémentaires en phase de conception, il permet d'optimiser les coûts globaux et réduit les délais grâce à une meilleure anticipation et gestion du projet.

À travers une série de charrettes de conception, facilitées par un tiers parti, le PCI réunit les parties prenantes sur un pied d'égalité pour établir une vision commune, traiter des questions complexes et résoudre les enjeux techniques de manière multidisciplinaire.

La Ville de Gatineau a soutenu le projet Stabilisation en offrant à l'OBNL un terrain vacant adjacent à un refuge géré par le Gîte Ami. Un financement avait été accordé au projet par le gouvernement du Québec via le programme AccèsLogis. Toutefois, en août 2024, le gouvernement a retiré son appui aux projets financés par ce programme n'ayant pas encore débuté leur construction. En conséquence, les efforts des deux dernières années ont dû être réorientés pour s'aligner sur les critères du Programme d'habitation abordable du Québec (PHAQ). Contrairement à AccèsLogis, qui privilégiait les projets de logements sociaux et le soutien des groupes vulnérables, le PHAQ met plutôt l'accent sur une mise en œuvre rapide pour répondre à la pénurie de logements abordables et présente donc un changement de paradigme important. Des ajustements significatifs ont donc été imposés au niveau de la conception de l'immeuble. Malgré ce revirement, le projet a été retenu comme cas d'étude pour l'intégration réussie du PCI.

Collaboration entre professionnel.le.s

Après la confirmation du projet en juillet 2023 et l'obtention d'un premier financement en septembre, une première esquisse a été réalisée par Pivot pour sécuriser les fonds nécessaires pour démarrer le projet. Un appel d'offres incluant une démarche PCI et des charrettes de conception a ensuite été lancé pour former l'équipe projet. Ces charrettes ont réuni les différentes parties prenantes, dont le GRT, des architectes, des paysagistes, des ingénieur.e.s en mécanique et électricité, des ingénieur.e.s civils ainsi que des représentant.e.s de l'OBNL, des usager.ère.s du centre et de la Ville de Gatineau.

Initialement perçues avec un certain degré de scepticisme, ces charrettes ont rapidement prouvé leur valeur. Elles ont permis de clarifier les besoins des usager.ère.s, qu'il s'agisse des personnes en situation d'itinérance ou des intervenant.e.s, et d'accélérer le travail de conception préliminaire tout en renforçant l'engagement des partenaires. Malgré un coût élevé, incluant les honoraires pour la facilitation et la participation des professionnel.le.s, le consensus est que cette démarche a apporté des bénéfices significatifs.

Selon l'équipe projet, la démarche a permis:

- La coordination des idées des intervenant.e.s pour optimiser temps et ressources.
- L'alignement des visions des participants pour éviter des révisions coûteuses.
- L'intégration des usager.ère.s dans la démarche, renforçant leur confiance dans qualité des résultats.

Les charrettes ont de plus offert un espace de dialogue essentiel, permettant d'élargir la vision du projet et d'intégrer des solutions innovantes et durables.



Innovation, qualité et impact environnemental

Initialement imaginé comme un immeuble exemplaire en matière de performance énergétique et d'empreinte écologique, le projet a dû composer avec certaines contraintes financières et opérationnelles. Pour éviter des dépassements de coûts, l'équipe a privilégié des solutions environnementales ciblées ou à coût nul, discutées et évaluées lors de séances de travail collaboratives. Par exemple, après une réflexion approfondie en charrette sur les avantages écologiques et architecturaux, le client a retenu la proposition de Pivot d'intégrer des murs en terre dans la conception du bâtiment.

En effet les murs de terre offrent de nombreux avantages en termes de confort. Grâce à leur capacité à stocker et restituer la chaleur et l'humidité, ils régulent naturellement la température et l'hygrométrie intérieure, maintenant la fraîcheur en été et la chaleur en hiver, tout en évitant une sécheresse ou une humidité excessives. Cette régulation thermique améliore la performance énergétique, réduisant ainsi la dépendance au chauffage et à la climatisation mécaniques. De plus, ces murs offrent une amélioration acoustique en réduisant les réverbérations. Ces effets, combinés à l'utilisation de matériaux naturels, peuvent également avoir un impact positif sur la santé mentale, en réduisant le stress et en favorisant un environnement apaisant et propice à la relaxation.

Du point de vue environnemental, la terre est un matériau local, renouvelable et peu énergivore, ce qui permet de réduire l'empreinte carbone de la construction. Ce matériau est également durable et peut être facilement réparé ou recyclé, offrant ainsi une solution respectueuse de l'environnement pour la construction.

La démarche de PCI a dans ce sens offert un espace et un temps de réflexion pour un élément qui pouvait sembler secondaire, mais avait le potentiel d'impacter la qualité architecturale du bâtiment, son empreinte environnementale et le succès de la mission pour laquelle il a été conçu, soit de redonner un ancrage mental et physique à une population sortant de l'itinérance. Ce projet illustre ainsi le rôle d'une démarche collaborative dans l'adoption de pratiques écologiques et sociales, favorisant des choix informés quant à la conception et au choix des matériaux.

Conclusion

En conclusion, le projet Stabilisation incarne une démarche innovante et résolument humaine, visant à répondre à des besoins cruciaux en matière de logement pour les personnes en situation d'itinérance. Grâce à l'intégration d'un PCI, à l'engagement des différents acteurs et à l'adoption de pratiques durables, cette initiative illustre la manière dont une vision collective peut aider à surmonter des défis financiers et opérationnels.



Résilience Montreal

CLIENT.E : RÉSILIENCE MONTREAL – OBNL

ANGLES DE DOCUMENTATION

- Collaboration avec les communautés autochtones
- Collaboration entre professionnel.le.s
- Innovation, qualité et impact environnemental

Résilience Montreal est un projet de requalification d'un immeuble pour en faire un centre de jour pour personnes en situation d'itinérance, avec une clientèle principalement autochtone sur 3 étages à Westmount.

ÉTAPES DU PROJET DOCUMENTÉES

4 Phase de conception détaillée

5 Phase de travaux

GRT

Bâtir son quartier

INGÉNIERIE

ALTE Coop

ARCHITECTUREPivot : coopérative d'architecture
Claire Davenport**ENTREPRENEUR.E**

Modulor

AUTRES EXPERT.E.SGéniovation (géotechnique)
MCI (ascenseurs)
S-AIR (environnement)
SURCY (circularité)

Collaboration avec les communautés autochtones

Le projet repose sur une démarche inclusive et participative, ancrée dans l'écoute des communautés autochtones. Plusieurs ateliers et consultations ont été organisés afin d'identifier les besoins spécifiques des usager.ère.s et d'intégrer leurs savoirs et pratiques traditionnels dans l'aménagement du centre. Inspirée par la Charte de conception autochtone, cette approche garantit que les voix autochtones sont au cœur du processus décisionnel.

Des échanges ont eu lieu avec des membres influent.e.s des communautés, notamment des aîné.e.s, des expert.e.s en guérison, des guides spirituel.le.s et des artistes, afin d'intégrer les pratiques culturelles et spirituelles dans le projet. L'importance des matériaux naturels dans le processus de guérison a été soulignée, influençant directement les choix architecturaux et de conception.

Des ateliers participatifs ont également permis d'impliquer les futur.e.s usager.ère.s du bâtiment. Ces discussions ont contribué à affiner la vision du projet. Toutefois, il a été noté qu'un.e facilitateur.ice externe aurait pu améliorer la dynamique des ateliers, en favorisant une participation équilibrée de toutes les parties prenantes et en structurant davantage les échanges.

Résilience Montréal est un organisme à but non lucratif qui soutient les personnes en situation d'itinérance autour du Square Cabot. Son centre de jour temporaire offre repas, espaces de repos et accompagnement à une clientèle principalement autochtone, avec pour mission de renforcer leur dignité sur les plans physique, émotionnel, spirituel et psychologique.

Le projet de requalification du bâtiment situé sur l'avenue Atwater vise à créer un lieu permanent, conçu en étroite collaboration avec les communautés autochtones. Il proposera des espaces multifonctionnels favorisant le soutien, la guérison et le mieux-être des personnes qui le fréquentent.

Collaboration entre professionnel.le.s

La collaboration a pris la forme d'un consortium entre la coopérative d'architecture Pivot et l'architecte Claire Davenport, qui avait initialement contribué bénévolement aux premières étapes du projet. Ce partenariat basé sur une répartition équitable des responsabilités a permis de valoriser les expertises complémentaires des deux parties, dans un cadre souple et adapté aux besoins du projet.

L'entrepreneur.e a été sélectionné.e sur la base de critères clairs définis dans un manuel de projet, garantissant l'adéquation de son expertise avec les exigences du contrat CCDC 5B, utilisé pour la gestion du chantier. Ce modèle contractuel permet d'impliquer l'entrepreneur.e dès les premières phases du projet, avant la finalisation des plans et devis. Cette approche présente plusieurs avantages :

- Apport d'une expertise en matière de coûts et de constructibilité dès le début
- Accélération du processus de conception et de réalisation
- Participation active de l'entrepreneur.e à la planification et à l'anticipation des besoins techniques

Toutefois, cette approche comporte un risque pour l'entrepreneur.e, notamment en raison du Prix Maximum Garanti (PMG), qui fixe un plafond aux dépenses. Sauf en cas de modifications majeures, toute dépense excédentaire reste à sa charge, ce qui peut générer des réticences.



Innovation, qualité et impact environnemental

Le projet accorde une grande importance à la durabilité et à l'économie circulaire, notamment à travers le réemploi des matériaux. Malgré l'intégration tardive de l'entreprise spécialisée SURCY, en raison d'un manque de financement initial, l'objectif demeure de maximiser la réutilisation des matériaux dans la rénovation du bâtiment.

L'utilisation de matériaux naturels, en lien avec les valeurs et les pratiques de guérison des communautés autochtones, constitue un élément fondamental du projet. Les architectes ont cherché à préserver et réhabiliter les éléments de qualité déjà présents dans le bâtiment, afin de limiter l'empreinte environnementale et d'assurer une continuité avec les savoirs traditionnels.

Le projet bénéficie également de subventions fédérales soutenant des initiatives écologiques, avec trois axes principaux :

- Réemploi des matériaux, réduisant ainsi la demande en nouvelles ressources
- Installation de fenêtres à triple vitrage, optimisant l'efficacité énergétique
- Récupération et réutilisation de l'eau pluviale, pour limiter la consommation d'eau potable

Ces mesures, désormais une source de fierté pour l'équipe, témoignent de l'engagement du projet envers un bâti plus durable et respectueux des écosystèmes. Un rapport à venir de SURCY fournira des données concrètes sur l'impact du réemploi dans le cadre de cette rénovation.

Conclusion

Le projet Résilience Montréal est bien plus qu'une simple rénovation : il représente une initiative collective et engagée visant à offrir un espace sécurisant et respectueux des réalités autochtones. Grâce à une approche inclusive et innovante, il s'inscrit dans une démarche de réconciliation, de justice sociale et de durabilité.



CMétis

CLIENT.E : CMÉTIS - OBNL

ANGLES DE DOCUMENTATION

- Réalisation d'un projet de préfabrication modulaire
- Collaboration entre professionnel.le.s
- Innovation, qualité et impact environnemental

CMétis est un projet de construction neuve résidentielle de 89 logements en deux phases à Matane.

ÉTAPES DU PROJET DOCUMENTÉES

- 3 Phase de conception préliminaire
- 4 Phase de conception détaillée

GESTION DE PROJET

CMétis

AUTRES EXPERT.E.S

Laprise (Préfabrication résidentielle avec professionnels consultants, approche clé en main)

Courtoisie de CMétis



CMétis est un organisme à but non lucratif qui conçoit, construit et opère des habitations abordables, à faible impact environnemental et fort impact social. Chaque projet vise à renforcer la cohésion sociale, à stimuler le développement économique local et à améliorer la résilience régionale, tout en intégrant des standards élevés de durabilité et d'efficacité énergétique.

Le modèle d'affaires est basé sur un retour à la collectivité de tous les surplus:

- 50 % pour des projets locaux entourant les logements
- 25 % pour la mobilisation régionale
- 25 % pour la recherche et l'innovation socio-écologique

Le projet analysé dans le cadre du PSES est celui d'un écoquartier à Matane, incluant la conception de deux bâtiments multilogements avec un partenaire de préfabrication modulaire.

Le premier écoquartier de CMétis, qui prend forme à Métis-sur-Mer depuis 2024, comprend :

- 5 bâtiments multilogements (36 unités au total)
- 36 terrains pour résidences unifamiliales
- Des espaces extérieurs partagés et aménagés
- La rénovation d'un bâtiment existant en centre communautaire

Ce projet a été rendu possible grâce à une démarche collaborative impliquant l'administration municipale et les citoyens, ainsi qu'un partenariat pour la préfabrication modulaire. Les modules ont été construits en usine, pendant que les travaux d'excavation et de fondation étaient réalisés sur site, permettant une construction plus rapide et efficace.

Matane : un projet en développement

CMétis ambitionne de reproduire ce modèle à l'échelle provinciale, en collaboration avec d'autres municipalités. Actuellement, un projet de cohabitat est en cours à Matane, sur un site de 150 000 pi² situé à l'ouest de la Rivière-Matane, près des Îles de Matane et de l'avenue Saint-Jérôme. Ce secteur résidentiel bénéficie d'une localisation stratégique, propice aux déplacements actifs et à la fréquentation des commerces de proximité.

Le terrain présente des caractéristiques idéales pour le projet : il est majoritairement plat, sans végétation d'intérêt, et traversé par la trame urbaine existante. La partie est est occupée par un bâtiment industriel, tandis que la portion ouest, une friche industrielle, accueillera le bâtiment multilogement prévu dans la première phase du projet.

Bâtiment prévu

À la phase 1, le projet vise la construction d'un immeuble résidentiel de 4 étages, d'une superficie au sol de 42 m x 21 m. Il comprendra un total de 51 logements (studios, 1 à 3 chambres), ainsi que des espaces communs au rez-de-chaussée (lobby, salle des déchets, bureau et espace pour vélos). Les niveaux supérieurs seront dédiés aux logements, avec des buanderies à chaque étage.

Le bâtiment sera construit, en modules préfabriqués par le partenaire expert Laprise, avec un contrat clé-en main. Les finitions extérieures et certaines finitions intérieures seront construites par CMétis. C'est une méthode hybride qui permettra d'accélérer les travaux tout en favorisant des finitions de qualité et l'intégration de matériaux plus durables. Les façades intégreront des éléments de verdissement, tels que des bacs de plantation sur les balcons et des supports pour plantes grimpantes, afin de renforcer l'harmonie entre le bâti et l'environnement.

Objectifs et défis

Dans le cadre de leur mission, CMétis doit relever des défis liés au manque de terrains disponibles, à la réticence à l'innovation dans un secteur traditionnel et aux délais d'exécution importants liés à la coordination des équipes et à la complexité réglementaire. Les solutions préconisées impliquent notamment, l'appui des programmes gouvernementaux, des municipalités et des partenaires locaux, et la sensibilisation aux avantages des loyers abordables et des cohabitats.

Conclusion

Avec des projets novateurs comme celui de Matane, CMétis tente de repousser les limites du développement durable et social. Grâce à son approche en préfabrication modulaire et à sa vision collaborative, l'organisme propose un nouveau modèle pour accroître la disponibilité et la qualité des habitations abordables et résilientes à travers le Québec. Actuellement en phase d'analyse, ce projet mettra en lumière le caractère innovant de l'approche de CMétis, tout en examinant les opportunités et les défis associés à la préfabrication modulaire, ainsi qu'aux nouveaux processus de conception et de réalisation qui en émergent.

Courtoisie de CMétis



Cet outil est produit par ALTE coop, Pivot : coopérative d'architecture et le ROMEL avec le soutien financier du Ministère de l'économie, de l'innovation et de l'énergie, de la Caisse d'économie solidaire Desjardins, de la Société d'habitation du Québec, de PME MTL, de Genium360 et de La Personnelle.

Contributions

Conception et rédaction

Louis Carignan, Egest Gjinali, Emanuel Guay,
Jennie Laurin et Frédéric Léveillé-Guillemette

Édition et Révision

Juliette Lafleur et Jennie Laurin

Graphisme et illustration

Juliette Lafleur

Cet outil fait partie de **La boîte à outils en immobilier collectif**, un projet de ALTE Coop, Entremise, Pivot, coopérative d'architecture et le TIESS, financé par le gouvernement du Québec.

La boîte à outils en immobilier collectif

visé à outiller les groupes (OBNL, groupes citoyens, coopératives, municipalités, accompagnateur.rice.s ou professionnel.le.s) qui désirent entreprendre ou sont impliqués dans un projet immobilier à but non lucratif détenu, géré ou occupé par des acteur.rice.s de l'économie sociale. L'intention de cette initiative collaborative est de rassembler et de rendre accessible les ressources disponibles, d'orienter les porteur.euse.s de projets dans leurs démarches et ultimement de faciliter la réalisation de projets de maintien des actifs, de requalification ou de construction neuve en immobilier collectif.

Pour plus de ressources afin de mieux comprendre les enjeux de l'immobilier collectif :

pivot.coop/outil



Pour citer : ALTE Coop, Pivot : coopérative d'architecture et le ROMEL. (2025).
Projets pilotes en construction neuve.