

# BIOPHILIA SAINT-HYACINTHE

PRÉSENTATION DES  
INTENTIONS DU PROJET

HIVER 2022



# PRÉSENTATION DES PROMOTEURS



## INTERLOGE

Fondée en 1978, Interloge est une entreprise d'économie sociale à but non lucratif et reconnue « organisme de bienfaisance ». Sa mission consiste principalement à procurer des logements abordables aux ménages à revenu modeste et à améliorer leur qualité de vie.

Son parc immobilier compte actuellement plus de 750 unités dont les loyers sont nettement inférieurs aux prix du marché. Ces logements sont loués en priorité et en grande majorité aux ménages à revenu modeste. Interloge appuie le développement économique et social durable des quartiers où il intervient.

## BIOPHILIA DÉVELOPPEMENT DURABLE



Cette jeune entreprise ambitieuse développe et construit des projets immobiliers socialement responsables et totalement orientés sur les principes du développement durable. Créée par Dominic Rodier et Vincent Lainesse, deux entrepreneurs ayant participé à la création de centaines d'unités d'habitation, sa mission est de construire des solutions permanentes qui appuient un développement équitable et durable des communautés.

Initiatrice du projet, Biophilia Développement Durable a assuré le montage financier, la recherche des appuis et partenaires et coordonne les étapes de réalisation du projet pour le compte d'Interloge.

L'alliance des forces et des missions complémentaires des partenaires est la solution privilégiée à long terme par Biophilia Développement Durable. Ainsi, l'expertise et l'efficacité de l'entreprise privée permet de générer rapidement des projets résidentiels et l'entreprise d'économie sociale à but non lucratif maintient, de façon pérenne, l'abordabilité tout au long de la vie de l'immeuble résidentiel communautaire.



# PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet Biophilia Saint-Hyacinthe est un ensemble immobilier résidentiel faisant la promotion de l'urbanité, situé au centre-ville de Saint-Hyacinthe. Le projet vise à rencontrer les objectifs suivants :

- Comblent un manque criant de logements abordables;
- Offrir plus de logements locatifs sur le marché de Saint-Hyacinthe;
- Offrir des logements de qualité et un encadrement pour des familles à revenus modestes;
- Contribuer au dynamisme économique et communautaire du centre-ville de Saint-Hyacinthe.

Pour arriver à atteindre ces ambitions, Biophilia Saint-Hyacinthe propose la construction d'entre 200 et 250 unités locatives sur un site en bordure de la rivière Yamaska, au centre-ville de Saint-Hyacinthe.

Ces nouveaux logements de conception supérieure et offerts à des clientèles de différentes natures accroîtront la mixité sociale dans le quartier.

D'un point de vue environnemental, il est visé par Interloge et Biophilia Développement durable que la construction soit carboneutre et que les performances énergétiques de l'édifice soient supérieures aux normes actuelles.

Enfin, nous anticipons que Biophilia Saint-Hyacinthe procurera de nombreux bénéfices économiques au centre-ville. Calculés sur une échelle de 20 ans, ceux-ci devraient atteindre :

- 95M \$ en consommation dans les commerces du centre-ville;
- 8M \$ en revenus fonciers.

En plus de ces retombées financières, nous estimons que la création de logements abordables contribuera à atténuer la pression à la hausse sur les loyers en général. De plus, le projet enverra un signal positif sur le renouvellement du quartier.

Malgré l'état d'avancement du modèle d'affaires du projet, la majorité des éléments d'aménagement reste à être décidée et alimentée par une démarche participative faisant appel aux idées des acteurs du milieu.

Par ailleurs, il est souhaité que nos architectes s'inspirent de la vocation culturelle du quartier. Puisque le site du projet est voisin du Centre des arts Juliette-Lassonde, les architectes seront amenés à proposer un concept qui répondra à cet aspect, de manière à participer à ce dynamisme culturel. Cela pourrait prendre la forme d'une œuvre d'art ou d'un traitement de façade spécifique.



## ÉLÉMENTS À L'ÉTUDE :

- Insertion harmonieuse avec le secteur;
- Solution à la conservation des stationnements publics;
- Espaces communs intérieurs;
- Performance environnementale;
- Nombre d'étages;
- Nombre d'unités abordables;
- Vocation des unités abordables;
- Lien physique avec le Centre des arts Juliette-Lassonde.





## INTENTIONS GÉNÉRALES DU PROJET

Biophilia Saint-Hyacinthe cherche à générer le plus d'effets positifs sur le milieu maskoutain :

- Offrir un minimum de 30% de logements abordables dans l'immeuble;
- Créer de la valeur pour la communauté par l'immobilier;
- Réussir la mixité sociale;
- Créer un projet suscitant l'adhésion collective tout en étant viable financièrement;
- Conserver le nombre de stationnements publics du site et ainsi soutenir l'économie commerciale du quartier;
- Reconnecter le cadre bâti à l'environnement de la rivière Yamaska.

## FAITS SAILLANTS

La vigueur récente du marché immobilier de Saint-Hyacinthe s'explique par une conjonction de facteurs qui, à la fois, stimulent la demande et font augmenter les prix :

- L'emploi dans la région est en nette progression. Entre 2015 et 2019, seulement dans le secteur manufacturier, on observe un bilan positif net de 866 nouveaux postes (source : Bilans annuels Saint-Hyacinthe Technopole 2015 à 2019);
- Les bilans des mises en chantier annuelles d'unités neuves ont connu un creux qui s'est terminé en 2017, ce qui a créé un marché inflationniste dû à la rareté;
- Durant la période de 2016 à 2020, la population de Saint-Hyacinthe a cru de 4,14% ou 2 259 personnes, ce qui a contribué à la baisse du taux d'inoccupation des logements.

# CLIENTÈLES CIBLÉES PAR LE PROJET

Biophilia Saint-Hyacinthe est un projet ambitieux qui souhaite mettre de l'avant toute la richesse que représente la mixité sociale. La lecture du marché de Saint-Hyacinthe que nous faisons met en évidence le besoin de l'apport d'un grand nombre de nouvelles unités pour satisfaire les besoins. Cette mixité permettra de loger 3 principales clientèles :

## LE GRAND PUBLIC DÉSIRANT S'ÉTABLIR AU CENTRE-VILLE

Ces ménages soutenus par un ou plusieurs revenus cherchent des milieux de vie leur permettant de pratiquer leurs loisirs préférés et de jouir des plus beaux atouts d'un quartier. Pour eux, l'emplacement exceptionnel du projet, à deux pas du Centre des arts Juliette-Lassonde, du 1555 Marché public et de la Promenade Gérard-Côté contribuera à augmenter leur qualité de vie. Les logements avec vue et les espaces communs de qualités proposés sauront les satisfaire.

## LES MÉNAGES À REVENU MODESTE

Cette clientèle accorde au logement une somme, relativement au revenu disponible, qui dépasse le plafond recommandé par la SCHL. Les personnes âgées toujours autonomes ont peu d'options en dehors des complexes des grands groupes de promoteurs de résidences pour aînés. Ainsi, Interloge pourra répondre aux besoins de cette clientèle. Grâce aux nombreux logements abordables de notre projet, ces ménages auront la possibilité de profiter d'une plus grande marge de manœuvre financière.

## LES FAMILLES DE NOUVEAUX ARRIVANTS

La vitalité économique de Saint-Hyacinthe attire de plus en plus de personnes issues de l'immigration. Elles élargissent les horizons culturels de la communauté tout en contribuant, par leurs compétences, à l'essor des entreprises maskoutaines.





# INTENTIONS GÉNÉRALES DU BÂTIMENT

À l'image des intentions générales, il est souhaité que Biophilia Saint-Hyacinthe lance un signal inspirant en immobilier urbain durable en intégrant plusieurs éléments :

- Atteinte de hauts standards de performances énergétique;
- Abordabilité des unités;
- Insertion harmonieuse avec l'environnement bâti à échelle humaine existant;
- Architecture soignée et respectueuse du site;
- Confort supérieur de l'aménagement des unités;
- Aucun stationnement de surface;
- Dalle-jardin et toiture végétalisées;
- Harmonie avec la vocation culturelle du quartier avec, en son coeur, le Centre des arts Juliette-Lassonde.

## INSPIRATIONS





PROJET BIOPHILIA SAINT-HYACINTHE

# DÉTAILS DU PROJET



# STRUCTURE DE RÉALISATION DU PROJET

**SOCIÉTÉ CANADIENNE  
D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT**

**FINANCEMENT**

**VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

- Terrain
- Mise de fonds

**INTERLOGE**

- OBNL
- Propriétaire
- Opérateur

**RÉSIDENTS**

- Grand public
- Ménages à revenu modeste
- Familles de nouveaux arrivants

**CRÉATION DE PROJET**

**BIOPHILIA**

- Développement
- Construction
- Mise en marché





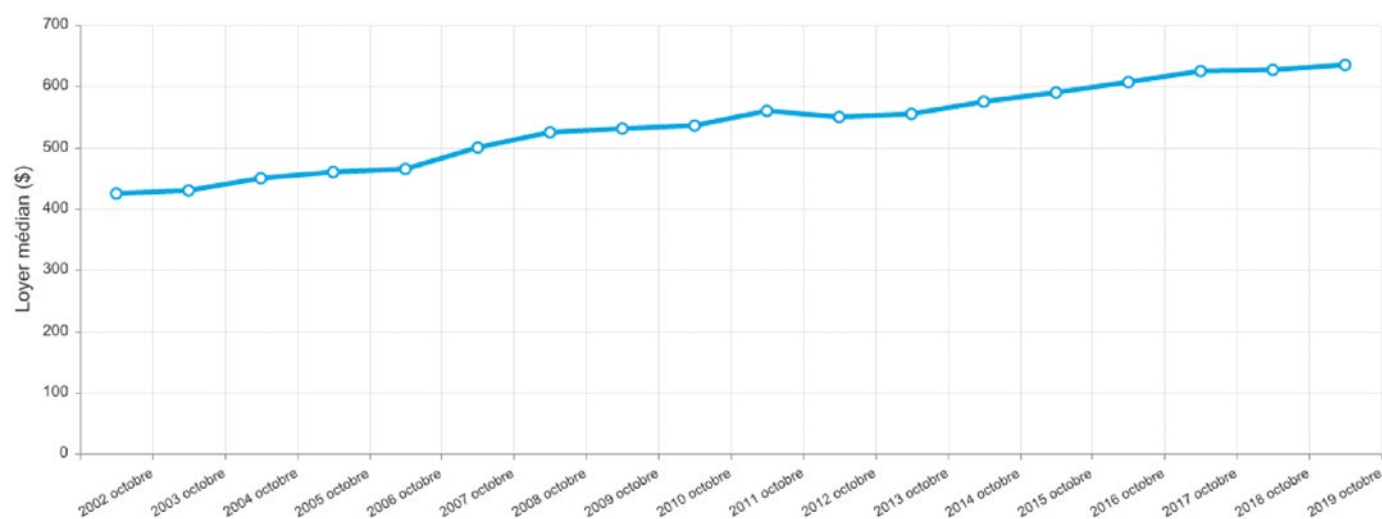
# ANALYSE DU BESOIN

En premier lieu, on observe une augmentation relativement constante des loyers dans toutes les catégories d'unités sur le territoire de Saint-Hyacinthe pendant les 3 premières années de l'échantillon de 5 ans ci-dessous.

Cependant, on voit que l'augmentation entre 2018 et 2019 est globalement deux fois plus rapide, à 4,67% que la moyenne sur 5 ans, à 2,29 %, soit légèrement au-dessus de l'inflation.

## SAINT-HYACINTHE (V) - Données chronologiques : Loyer médian

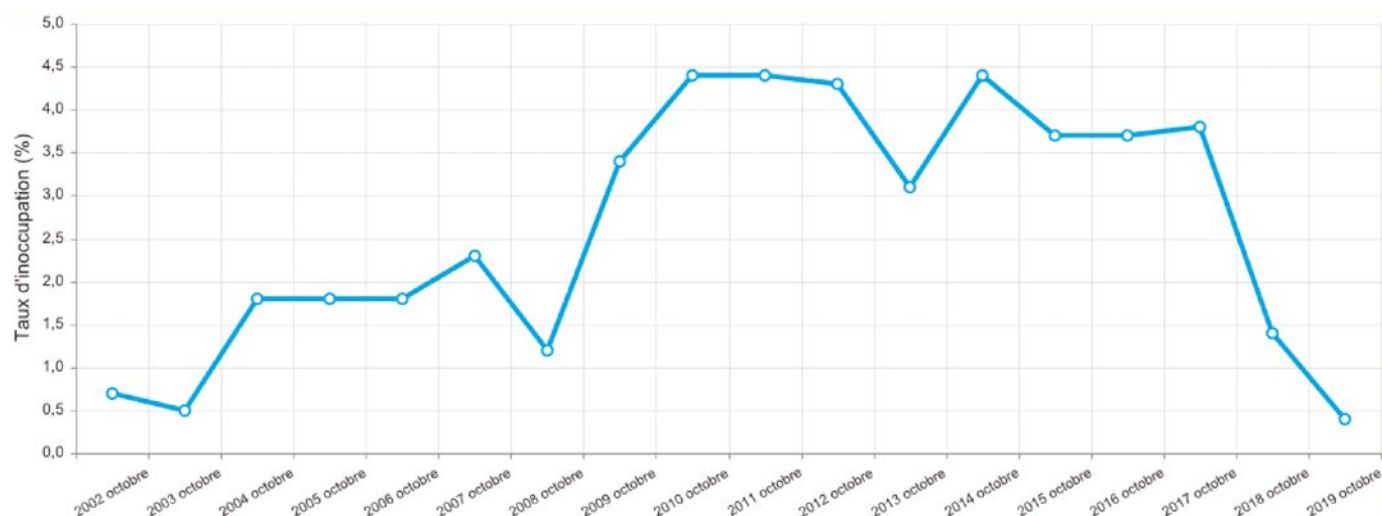
2002 à 2019 | Appartements | Octobre | Nombre de chambres - Total



De surcroît, tel que le montre le graphique suivant, le taux d'inoccupation a atteint son plus bas niveau depuis 2003, à 0,4%.

## SAINT-HYACINTHE (V) - Données historiques : Taux d'inoccupation

2002 à 2019 | Appartements | Octobre | Nombre de chambres - Total

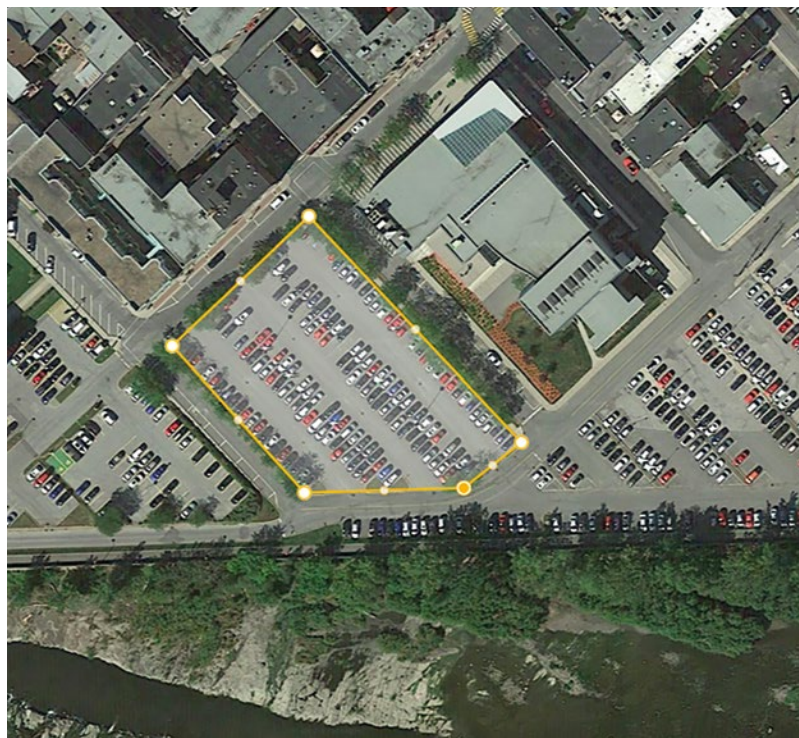


# PRÉSENTATION DU SITE

Situé au centre-ville, Biophilia Saint-Hyacinthe pourra bénéficier d'une localisation exceptionnelle, mettant de l'avant la centralité et la proximité.

Essentiellement composé d'un quadrilatère formé des rues Saint-Antoine, Hôtel-Dieu, Marguerite-Bourgeoys et Saint-Joseph, le terrain est occupé par un stationnement public de la Ville de Saint-Hyacinthe desservant le secteur, dont la zone commerciale et culturelle voisine. Le projet inclura un stationnement public, afin qu'aucune place de stationnement ne soit perdue.

Le site propose deux éléments desquels s'inspirera la conception du futur bâtiment, la rivière Yamaska et le Centre des arts Juliette-Lassonde. Ces deux socles identitaires du projet permettront d'ancrer un style de vie unique pour les futurs résidents, autour de la nature et de la culture.



## ATOUTS NATURE ET SPORT

La rivière Yamaska est l'atout naturel du site. Avec la chute de son barrage et les rapides qui la suivent, la vitalité de la rivière anime quotidiennement la vie de ceux qui la fréquentent. En été, les pêcheurs s'y retrouvent en grand nombre, et côtoient les flâneurs qui s'approchent pour profiter du calme et des paysages.

La rivière est bordée par la Promenade Gérard-Côté qui relie plusieurs infrastructures sportives dont un parcours pédestre et cyclable éclairé d'un peu plus de 2 kilomètres.





CENTRE DES ARTS  
JULIETTE-LASSONDE

FUTUR SITE  
BIOPHILIA  
SAINT-HYACINTHE

## ATOUTS ARTS ET CULTURE

Le Centre des arts Juliette-Lassonde et, bientôt, la Place des spectacles sont les moteurs de la vie sociale entourant le site. Grâce à leur activité presque quotidienne, les résidents jouiront d'un lien étroit avec la culture de la région. Ces équipements culturels sont aussi au cœur de ce que sera le Pôle culturel de Saint-Hyacinthe. Ainsi, à l'intérieur de 500 mètres, les résidents pourront fréquenter :

- Le Centre des arts Juliette-Lassonde, composé de deux salles de spectacles d'un total de 1000 sièges;
- La future Place des spectacles : Espace extérieur d'une capacité de 5 000 spectateurs à l'arrière du Centre des arts Juliette-Lassonde;
- La future Bibliothèque T.-A.-St-Germain : Une bibliothèque conçue en tiers lieux et reconnue pour sa collection multimédia;
- Le futur Centre d'Histoire de Saint-Hyacinthe : Ce centre sera situé dans le Monastère des Sœurs adoratrices du Précieux-Sang;
- Le futur Musée d'art et de société : Un musée d'art contemporain situé dans l'ancienne église Notre-Dame-du-Rosaire.

## ATOUTS COMMERCES ET SERVICES

Enfin, une qualité incontournable du projet est sa proximité aux services. Il s'agit d'une caractéristique primée du développement durable des villes, car elle permet de réduire l'usage des véhicules motorisés, améliore le taux d'activité des résidents et réduit le stress lié à la vie urbaine. Or, le centre-ville compte sur la présence de plus de 200 établissements commerciaux et emploie près de 5 000 personnes dans les différentes entreprises et institutions qui le composent.

Les futurs résidents de Biophilia Saint-Hyacinthe bénéficieront donc de ce milieu riche, tout en contribuant à perpétuer son dynamisme.



# PERFORMANCES ET ENVIRONNEMENT

## UN IMMEUBLE SAIN ET INNOVANT

L'atteinte de standards de construction plus élevés est une valeur centrale de Biophilia Saint-Hyacinthe. Pour y arriver, certaines caractéristiques plus courantes, comme l'accessibilité universelle, seront d'emblée incorporées au projet, mais d'autres choix plus audacieux ont été fait afin d'en faire un modèle pour toutes les communautés.

De plus, l'impact environnemental de la construction et du bâti a été pris en compte. Nous visons atteindre 30% de gain en performance du bâtiment par rapport aux standards actuels du Code national du bâtiment. Pour arriver à ce niveau, nous prendrons les mesures suivantes :

- La certification Novo Climat permettra de gagner de 15% à 17% en performance, soit la moitié de l'objectif fixé;

- L'installation de toitures vertes sur les parties de toit lorsque possible permettra de diminuer de 27 à 38% les pertes de chaleur par le toit;
- Rehaussement de la résistance thermique des matériaux choisis pour l'enveloppe du bâtiment;
- Meilleure ingénierie de conception de l'électromécanique du bâtiment.

Nos architectes qualifiés en certifications LEED nous permettront d'étudier en profondeur la possibilité d'inclure cette valeur ajoutée et ainsi accentuer la contribution du projet au mouvement des constructions vertes à Saint-Hyacinthe.

## NOTRE PROPOSITION

À la suite des analyses de marché et de site, nous estimons que Biophilia Saint-Hyacinthe pourrait atteindre jusqu'à 250 unités de logement. Le projet prévoit, par ailleurs, conclure une entente avec la municipalité pour la conservation du nombre de cases de stationnement réservées au public.

La construction pourrait atteindre jusqu'à 8 étages, afin de permettre de diminuer l'emprise au sol et ainsi faciliter l'aménagement d'espaces communs végétalisés à l'extérieur.

Quant à la configuration du site, Biophilia Saint-Hyacinthe bénéficiera d'un accompagnement personnalisé par l'organisme national Vivre en ville, dans le cadre de son programme Construire avec le climat. L'expertise et l'expérience reconnues de Vivre en ville permettront à Biophilia Saint-Hyacinthe de tirer profit des plus hauts standards sociaux et environnementaux de l'industrie.

## COMPENSATION DES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

Enfin, Biophilia Développement Durable s'est aussi engagé à compenser les émissions de CO<sub>2</sub> qui ne pourront pas être évitées lors de la construction. Cette initiative s'intègre à la mission que s'est donnée l'entreprise de créer des milieux de vie sains pour les générations futures.

En plantant localement ces centaines de nouveaux arbres, la compensation permettra aussi à la communauté de se doter à long terme d'une infrastructure végétale qui l'outillera face aux défis des changements climatiques.





# CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS

La construction visera à procurer un maximum de luminosité naturelle à toutes les catégories d'unités. L'ensemble immobilier proposera un milieu de vie avec une diversité harmonieuse, diverses ambiances avec des lieux d'intimité, différentes aires d'accès aux étages et des services adaptés aux besoins des clientèles comme :

- Des terrasses et des aires de verdure communes;
- Plusieurs ascenseurs vers les étages;
- Une ou plusieurs salles communautaires;
- Des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

## ABORDABILITÉ

Biophilia Saint-Hyacinthe proposera un grand nombre d'unités abordables. Le projet inclura 30 % d'unités abordables dès l'inauguration. Pour qu'un logement soit considéré abordable, le prix du loyer doit être de 20 % sous le prix du loyer médian de la région. L'abordabilité est possible grâce à l'appui financier offert par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). De plus, le projet prévoit un certain nombre de logements sociaux dont le loyer est en partie subventionné permettant de limiter le loyer à 25 % du revenu des ménages. Ces unités seront réservées pour les ménages à plus faible revenu.

Voici une projection du prix des loyers envisagés pour le projet ainsi que des références du marché locatif de la région. Ces montants sont présentés à titre indicatif et sont susceptibles d'être révisés pour refléter les conditions du marché au moment de l'inauguration.

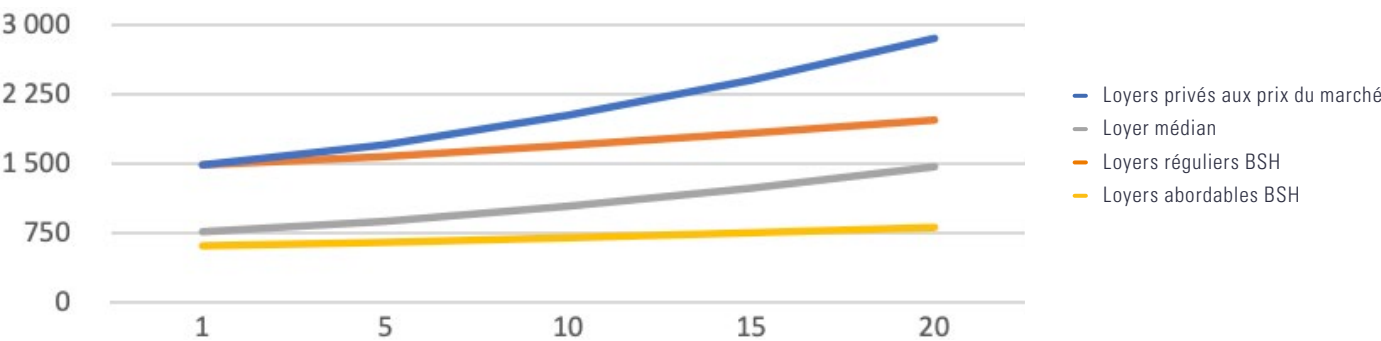
Type	Loyers au marché	Médiane	Abordables
<b>Studio</b>	800 \$	655 \$	525 \$
<b>1 chambre</b>	1 300 \$	655 \$	525 \$
<b>2 chambres</b>	1 750 \$	815 \$	650 \$
<b>3 chambres</b>	2 070 \$	920 \$	735 \$

# INTERLOGE, GARDIENNE DE L'ABORDABILITÉ

À noter qu'au-delà des logements abordables et sociaux, les autres unités, dites « régulières », seront initialement louées au prix du marché. Interloge travaille depuis 1978 à garantir l'abordabilité des logements au marché dans les milieux de vie où elle oeuvre. Son statut d'organisation à but non lucratif lui confère l'avantage de prioriser la couverture des frais et non la maximisation du profit. Interloge rendra ces loyers réguliers moins chers que les logements du marché privé.

Voici une projection pour des loyers moyens aux prix du marché et pour les loyers réguliers de Biophilia sur une période de 20 ans. Le graphique compare aussi la progression estimée du loyer médian du marché et du prix moyen des loyers abordables de Biophilia Saint-Hyacinthe (BSH).

## ÉVOLUTION DES LOYERS



Le tableau suivant montre l'évolution de l'abordabilité durant cette même période. Après 10 ans, les loyers réguliers du projet deviennent 16% moins chers que ceux du marché privé. L'écart se creuse pour atteindre 31% après 20 ans. Un tel écart est observé actuellement par Interloge pour son parc immobilier existant. Pour les logements abordables de Biophilia Saint-Hyacinthe, ils

passent de 20% moins que le loyer médian au départ tel qu'exigé par la SCHL pour atteindre 33% dix ans plus tard et 45% au bout de 20 ans. Par sa gestion responsable et sa mission sociale, Interloge augmente l'abordabilité des loyers tout en assurant le maintien de logements de qualité, sains et où il fait bon vivre.

## ÉVOLUTION DE L'ABORDABILITÉ

Type	An 1	An 5	An 10	An 15	An 20
<b>Loyer régulier au marché</b> Biophilia VS Loyer privé	0%	8%	16%	24%	31%
<b>Loyer abordable</b> Biophilia VS Loyer médian	20%	26%	33%	39%	45%





## LA STRATÉGIE NATIONALE DU LOGEMENT **PROGRAMME DE CO-INVESTISSEMENT**

La Stratégie nationale sur le logement de la SCHL vise notamment à ajouter, d'ici 2030, 160 000 nouveaux logements pour que tous et toutes aient un logement répondant à leurs besoins. Des objectifs précis et ambitieux doivent être atteints par Biophilia pour avoir accès au financement de la SCHL. Voici les principaux :

- Cibler parmi les clientèles prioritaires du Gouvernement (femmes, enfants, familles d'immigrants, personnes âgées);
- Consolider les milieux de vie existants, notamment en région;
- Proposer des performances énergétiques minimalement 30% supérieures au Code national du bâtiment;
- Offrir un minimum de 30% d'unités à un prix 20% inférieur à la médiane de la région d'implantation du projet;
- Offrir un minimum de 30% d'unités accessibles;
- Inclure la participation financière d'un autre palier de gouvernement;
- Démontrer la viabilité financière du projet.

# MONTAGE FINANCIER

Biophilia Saint-Hyacinthe est un projet porteur pour sa communauté et représente un investissement estimé à plus 80M \$ pour le bénéfice de ses citoyens.

Pour accomplir son objectif de construire plus de logements abordables pour les communautés, Interloge peut compter sur des partenaires financiers motivés et partageant les mêmes valeurs.

Ainsi, la Ville de Saint-Hyacinthe s'est engagée à contribuer à hauteur de 5 à 10 % du coût du projet, faisant d'elle une pièce maîtresse afin de répondre aux conditions posées par la SCHL.

Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, est donc le principal investisseur dans le modèle financier du projet. Sa participation pourrait atteindre jusqu'à 95% des coûts, si la proposition répond de manière satisfaisante à tous les critères.

## PREMIÈRE PHASE D'INVESTISSEMENT D'INTERLOGE

La phase des études de faisabilité comporte plusieurs éléments tels que l'analyse des éléments techniques, conceptuels et financiers. Une première tranche d'investissement d'un montant de près de 498 000 \$ dollars sera investie par Interloge afin de consulter la population et d'évaluer la faisabilité du projet en tenant compte des besoins des parties prenantes.

### PARAMÈTRES FINANCEMENT DE CONCEPTION

SCHL	498 000 \$	Mandats ou parties de mandats : <ul style="list-style-type: none"><li>• Études de sols</li><li>• Communications</li><li>• Démarche participative</li><li>• Étude des loyers</li><li>• Architecture préliminaire</li><li>• Ingénierie préliminaire</li></ul>
Subvention non-remboursable	148 000 \$	
Financement sans intérêt	350 000 \$	

# PARTENAIRES







PRÉPARÉ PAR



HIVER 2022