

7 à nous

Donner un second souffle
à un bâtiment industriel
abandonné et à des
matériaux de construction
en fin de vie

La réduction à la source des déchets et le réemploi à la rescousse d'un projet communautaire

PRÉSENTATION DE L'ORGANISATION

Le Collectif 7 à Nous est un organisme sans but lucratif né en 2009 à Pointe-Saint-Charles à Montréal et qui réunit des citoyens, des organismes culturels, communautaires, libertaires ou issus de l'économie sociale.

RÉGION

Montréal

PROBLÉMATIQUE / SITUATION DE DÉPART

Le Bâtiment 7 faisait partie d'un ensemble d'édifices situés sur un terrain du Canadian National (CN). Vestige de l'époque industrielle du quartier Pointe-Saint-Charles à Montréal, il était cependant inoccupé et menacé de démolition. Des citoyens du quartier se sont mobilisés pour le sauvegarder. Au terme de démarches de plusieurs années, ils ont obtenu gain de cause et la propriété du Bâtiment 7 a été transférée à l'organisme sans but lucratif 7 À NOUS.

LE PROJET

Le projet consistait spécifiquement à consolider la structure et le parement extérieur du bâtiment par des travaux de maçonnerie. Le fait de sauvegarder l'édifice au lieu de le détruire était un exemple à grande échelle de **réduction à la source des matières résiduelles**, puisque la récupération de matériaux de construction est encore très peu pratiquée lors de travaux de démolition. Le réemploi de matériaux de provenances diverses a également été privilégié durant le projet.

Réduction à la source : action permettant de prévenir ou de réduire la génération de résidus lors de la conception, de la fabrication, de la distribution et de l'utilisation d'un produit.

COÛT TOTAL DU PROJET

La compagnie Cours Pointe St-Charles inc. a cédé le terrain et l'édifice à 7°À°NOUS, en plus de verser 1 million de dollars pour la réfection du Bâtiment 7. Les coûts du projet se sont élevés à environ 4 millions de dollars.



INVESTISSEMENT DE RECYC-QUÉBEC

RÉSULTATS

Presque 380 000 \$, par le biais de l'*Appel à propositions sur la réduction à la source*, volet « Écogestion de chantier ».

La sauvegarde du Bâtiment 7 a permis d'éviter d'au moins **1500 tonnes de résidus de démolition** qui auraient dû être envoyés dans un centre de tri spécialisé. L'enveloppe et la structure de l'immeuble ont été réutilisées et rénovées, notamment à l'aide de **briques récupérées** sur un édifice du quartier qui avait été déconstruit et de briques prélevées sur le Bâtiment 7 puis nettoyées et réintégrées. En outre, des **matériaux hors-site ont été réemployés** pour l'aménagement intérieur et la finition.

Au total ce projet a permis, en plus d'éviter la production de résidus, de **préserver les ressources** en n'utilisant pas de matériaux neufs pour 330 tonnes de béton, presque 1000 tonnes de briques et mortier, et environ 150 tonnes de bois. Dans la même logique, la production de plancher neuf a été évitée en meulant et scellant le plancher déjà en place; l'adoption d'un style industriel, qui laisse voir les surfaces brutes, a permis de se passer de plafonds suspendus sur presque 20 000pi² et de réduire le recours au gypse et à la peinture.

Un **partenariat innovant avec Architectes sans frontière Québec** a permis d'utiliser du bois d'une grange déconstruite, pour lequel le propriétaire a pu obtenir un reçu d'impôt. Ce mécanisme d'**incitation financière** est prometteur pour soutenir la récupération de matériaux encore utilisables, mais qui doivent d'abord être démontés, transportés et entreposés pour ensuite connaître une deuxième vie.

Parmi les multiples sortes de **matériaux et objets réutilisés dans le cadre du projet**, notons certaines fenêtres d'origine du Bâtiment 7, qui ont pu être remontées sur des cloisons intérieures; des portes du Couvent Mont-Royal; de la peinture donnée par une maison de production de cinéma; du gypse trouvé au Palais des Congrès de Montréal; du vitrage imparfait de l'entreprise Solarium Zytco; du mobilier de seconde main qui agrmente à présent la brasserie artisanale; du bois provenant de frênes abattus pour cause d'infestation par l'agrile et donné par Bois Urbain; et des madriers d'échafaudage en fin de vie, qui ont été transformés en comptoir et marches d'escalier.

Au total, **seulement 30t de résidus ultimes ont été générées** (excluant les matières ayant été en contact avec de l'amiante), ce qui est minime pour un chantier de cette ampleur.



FACTEURS DE SUCCÈS

- Le projet de rénovation du Bâtiment 7 est avant tout une aventure collective qui a demandé une très grande implication des citoyens durant de nombreuses années. Durant le projet, des équipes de bénévoles ont réalisé des tâches de grande ampleur comme par exemple le tri et le nettoyage des briques récupérées.
- 7 À NOUS a pu bénéficier d'appuis locaux significatifs, y compris financiers. À ce titre, la participation financière de RECYC-QUÉBEC a permis de rallier d'autres bailleurs de fonds dans les premières étapes du projet.
- La récupération de matériaux et l'implication des bénévoles ont permis de significativement réduire les coûts du projet.
- Le réemploi de matériaux de construction a été facilité par le fait que l'organisme porteur du projet est devenu propriétaire constructeur (voir ci-dessous).

DÉFIS RENCONTRÉS

- Un risque de dépassement du budget a été identifié durant le projet. Il a fallu **revoir les priorités**. Certains travaux de maçonnerie moins importants ont été annulés et l'accent a été mis sur ce qui était nécessaire dans le gros œuvre, ainsi que sur la finalisation des locaux afin de pouvoir louer ceux-ci.
- Par ailleurs, 7 À NOUS a fait des démarches pour devenir **propriétaire constructeur** et engager sa propre équipe de travailleurs. Ainsi certains frais liés au recours à un entrepreneur général ont pu être diminués en cours de route. Un bénéfice inattendu fut l'accent mis sur **la parité hommes-femmes et la formation** d'apprentis en électricité, menuiserie et peinture.
- Des **imprévus** survenus en cours de chantier ont obligé l'équipe à reporter à deux reprises la date de fin du chantier, qui s'est finalement terminé à l'automne 2018.

SUITES QUI SERONT DONNÉES AU PROJET

Plusieurs organismes se sont **installés au Bâtiment 7**, notamment une épicerie autogérée, un atelier de vélo, une école d'art et plusieurs coopératives dont une brasserie et un lieu communautaire géré par de jeunes travailleurs.

Le collectif 7 À NOUS a poussé plus loin que prévu la logique de la réduction à la source et du réemploi grâce à l'implication de ses membres et à la collaboration de nombreux partenaires et alliés. Le projet constitue une grande **source de fierté** pour les personnes et les organismes impliqués, en plus de contribuer à la revitalisation économique et communautaire du quartier Pointe St-Charles.

CONTACT

Joseph Bergeron

Développement et Viabilité

Bâtiment 7

T. 514-830-2186

joseph@batiment7.org