

équiterre

Changer le monde, un geste à la fois

L'IMPACT  
SOCIAL



Sept ans plus tard

# LES IMPACTS DE LA MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE POUR SES MEMBRES ET LA COMMUNAUTÉ

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Sept ans plus tard— Les impacts de la Maison du développement durable pour ses membres et la communauté</b>	<b>4</b>
La Maison du développement durable : un modèle immobilier particulier .....	4
<b>Des gains concrets pour les membres et occupants</b>	<b>5</b>
Des bénéfices financiers importants pour les membres.....	6
Attraction pour le personnel .....	6
Partage et acquisition de connaissances.....	6
Visibilité et notoriété.....	6
<b>Renforcement de la synergie et de la collaboration</b>	<b>7</b>
Partage d'information et socialisation.....	7
Alliances formelles .....	7
Les collaborations, projets et partenariats spécifiques .....	7
<b>L'impact de la MDD dans la communauté</b>	<b>8</b>
<b>Conclusion</b>	<b>9</b>

### Remerciements

Équiterre tient à remercier la Fondation familiale Trottier et le groupe CRH Canada pour leur contribution financière ayant permis de réaliser ce rapport.

Équiterre tient également à remercier toutes les membres de la MDD qui ont contribué activement à la collecte de données pour la réalisation de ce rapport.

© 2018 Équiterre

Sept ans plus tard

## LES IMPACTS DE LA MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE POUR SES MEMBRES ET LA COMMUNAUTÉ

Il y a une dizaine d'années, huit organisations se sont unies afin de créer la Maison du développement durable (MDD). S'érigeant en pôle de rencontres, d'échanges, de réflexion et d'innovations, ce bâtiment écologique démonstratif a pour mission de créer une synergie entre les OBNL qui l'occupent et d'inspirer l'action de l'ensemble des acteurs de la société.

Sept ans après son inauguration, l'équipe de la MDD a voulu documenter les impacts réels qu'elle a eus sur ses membres et ses locataires, mais aussi sur les influenceurs de la société civile et le grand public en matière de développement durable. Cette étude vise à identifier les pièces maîtresses d'une nouvelle phase de développement de l'organisation, mais aussi à faire avancer les connaissances sur la question des impacts post-occupation d'un bâtiment à vocation sociale et écologique; un domaine d'étude peu développé à l'heure actuelle.

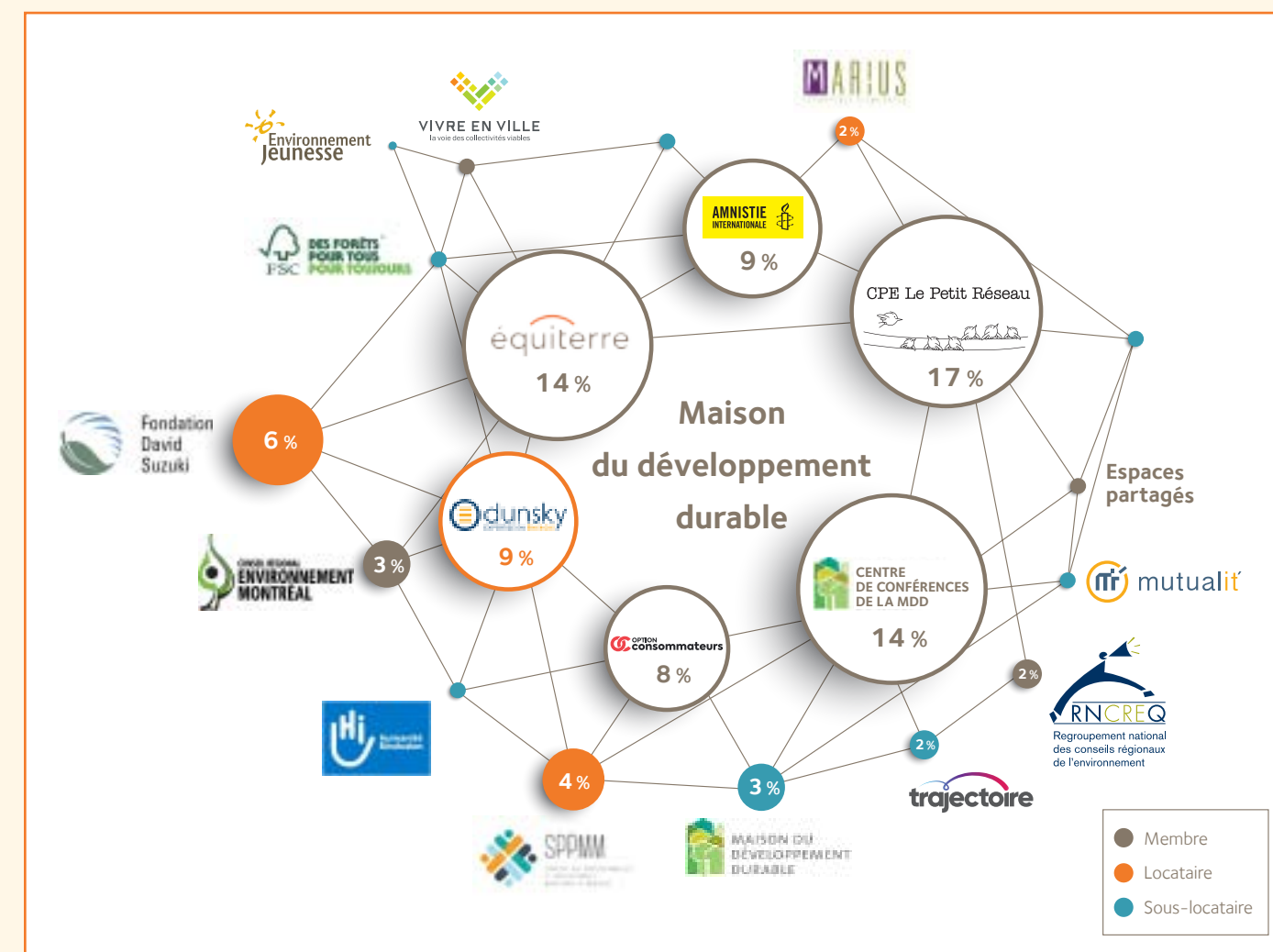
### La Maison du développement durable : un modèle immobilier particulier

De son idéation jusqu'à son occupation, la Maison visait différents objectifs :

- renforcer la situation financière des organisations propriétaires;
- offrir un milieu de travail d'une grande qualité (environnement et outils de travail);
- créer un pôle de réflexion et d'échange;
- rehausser l'image et la visibilité des organisations;
- renforcer les capacités des membres via une offre de services avantageuse et en favorisant la synergie entre eux;
- démontrer les avantages de techniques, matériaux et méthodologies écologiques ;
- démontrer la compatibilité entre l'écologisation des bâtiments et l'architecture de qualité ;
- communiquer efficacement les avantages liés à l'écologisation des bâtiments.

Après 7 années d'opération, la MDD est au maximum de sa capacité avec 169 personnes qui y travaillent, au sein d'une quinzaine d'organisations membres propriétaires et organisations locataires. En plus des bureaux, la MDD compte aussi 6 salles de conférence, un atrium et un bistro.

Occupation de l'espace par les usagers (en %)



## DES GAINS CONCRETS POUR LES MEMBRES ET OCCUPANTS

Tout d'abord, il est important de souligner l'immense défi qu'a représenté la construction de la Maison du développement durable. Le projet a nécessité plus de 8 années de planification, notamment pour la recherche de financement, mais aussi afin de convaincre une coalition d'organismes de se lancer dans l'aventure de construire et de devenir propriétaires du premier bâtiment certifié LEED® PLATINE Nouvelle construction au Québec. Ces groupes ont dû développer une expertise en immobilier et travaillent encore à ce jour à aménager la Maison du développement durable, à l'opérer et à rendre le bâtiment efficient afin qu'il puisse remplir au maximum sa mission.

« Valorisée en termes d'« économies », la valeur de ces avantages avoisine les 2 millions \$ sur les six premières années du projet. »

### Des bénéfices financiers importants pour les membres

Tout d'abord, l'étude a été en mesure de démontrer des bénéfices financiers importants pour les organisations membres de la MDD. Les analyses effectuées démontrent que ces dernières se sont dotées d'espaces de grande qualité à un prix défiant toute concurrence, le tout sur un terrain convoité au coeur du Quartier des spectacles. Valorisée en termes d'« économies », la valeur de ces avantages avoisine les 2 millions \$ sur les six premières années du projet. En effet, selon les données disponibles, il apparaît que le coût au pied carré pour les membres de la MDD est près de 40 % moins cher que le loyer moyen payé dans les édifices de classe A du centre-ville de Montréal. Les frais d'exploitation moyens annuels de la MDD sont quant à eux approximativement 25 % moins chers que la moyenne de ceux que nous avons pu répertorier. Cela s'explique probablement par l'efficacité énergétique du bâtiment et par le fait qu'il s'agit d'une construction neuve, qui demande moins d'entretien et de réparation qu'un édifice vieillissant. Il n'est pas exclu que cela soit aussi en partie dû à un déficit d'entretien sous-jacent à la mise en place progressive des protocoles d'opération. En effet, le bâtiment se veut tellement novateur que son entretien est quelque peu complexe. Il est à noter que la majorité des membres de la MDD payaient avant leur déménagement un loyer inférieur à celui qu'ils défraient dans leur nouvelle maison. Cela étant dit, ces organisations réaliseront des économies suite à la fin des versements attribuables aux hypothèques utilisées pour financer le projet.

### Attraction pour le personnel

Les entrevues et le recensement auquel ont participé plus de 86 % de ses usagers (146 répondants sur 169 usagers) suggèrent que la MDD aurait permis d'augmenter l'attraction des organisations pour l'embauche et la rétention du personnel. L'emplacement enviable du bâtiment sur le plan de la mobilité et sa proximité des services et du centre-ville, et les qualités supérieures des espaces de travail (lumineux et à aire ouverte pour la plupart) font grandement contraste avec les conditions généralement offertes par les organisations à but non lucratif. De plus, 73 % des répondants interrogés considèrent que leur participation aux activités organisées par la MDD augmente leur lien d'appartenance au lieu de travail.

### Partage et acquisition de connaissances

L'un des objectifs de la Maison consistait à faciliter le partage de connaissances entre les organisations résidentes. À ce jour, la programmation de la MDD semble être le principal outil développé pour remplir cette mission. Selon le sondage effectué, 87 % des usagers recensés participent durant l'année à au moins une activité de la programmation de la MDD présentée par une autre organisation que celle à laquelle ils appartiennent. Des participants, 69 % disent avoir amélioré leurs connaissances ou compétences sur certains sujets. Il semble toutefois que le partage d'information et l'acquisition de connaissances sur le développement durable se fassent principalement dans sa composante environnementale.

### Visibilité et notoriété

Plusieurs facteurs ont contribué à augmenter la notoriété des organisations occupant le bâtiment, un élément s'avérant extrêmement important pour des ONG disposant de moyens limités, mais désirant avoir plus d'influence pour défendre des causes ou faire avancer des enjeux. Les organismes installés dans la MDD bénéficient d'une visibilité améliorée puisque celle-ci est située dans le Quartier des spectacles sur la rue Sainte-Catherine, l'une

des artères les plus passantes de Montréal. De plus, les activités grand public offertes gratuitement ou à très faible coût, présentées en majorité par les membres occupants, leur donne l'opportunité de se faire connaître et d'attirer un tout nouveau public. À travers presque 3 000 locations à des clients externes de 2012 à 2017 inclusivement, l'offre de location de salles amène aussi plusieurs entreprises, élus, organisations et influenceurs à être en contact avec les organisations occupants.

## RENFORCEMENT DE LA SYNERGIE ET DE LA COLLABORATION

Les idéateurs de la Maison du développement durable ont implanté trois tactiques principales afin de créer une synergie et dynamiser la collaboration entre les organisations résidentes. 1) la mise en place de comités structurés mettant les organisations en relation tant sur le plan professionnel que social, 2) l'aménagement d'espaces destinés à favoriser les contacts informels au quotidien, et 3) l'établissement de systèmes de partage d'équipements et de services. La présente étude visait aussi à valider l'efficacité de ces approches.

### 1) Comités structurés (rencontres formelles)

#### Partage d'information et socialisation

Selon des occupants interrogés, il semble que la cohabitation entre organisations ait eu des impacts positifs en ce qui concerne l'échange d'informations. À titre d'exemple, une organisation a pu profiter d'une expertise particulière en collecte de fonds de la part d'un autre organisme, tandis que plusieurs personnes relaient l'information d'autres organismes de la MDD lorsque le sujet des campagnes est relié à leur mission.

#### Alliances formelles

Au-delà des collaborations et échanges sporadiques, la Maison du développement durable a aussi vu deux alliances importantes se créer entre ses membres depuis son inauguration : TRANSIT, une coalition qui s'intéresse à la mobilité et au transport durable, et ARIANE, un collectif en lien avec l'aménagement du territoire. Des parties prenantes de ces alliances ont indiqué que bien que les organisations aient déjà collaboré auparavant sur ces enjeux, le fait qu'elles soient toutes réunies à un même endroit a grandement facilité les échanges et les prises de position.

#### Les collaborations, projets et partenariats spécifiques

Malgré la concrétisation de collaborations ponctuelles pour la réalisation d'activités et certaines tentatives de création de projets en partenariat, il semble que le volet de collaboration interinstitutionnel reste sujet à développements. Dans le cadre du recensement effectué auprès des usagers du bâtiment, 47 % des répondants ont néanmoins indiqué que les activités professionnelles auxquelles ils ont participé leur ont permis de rencontrer des personnes d'autres organisations résidant à la Maison et avec lesquelles ils ont développé de nouveaux projets. Il semble établi que les résidents et membres de la MDD voient la pertinence de la cohabitation d'un réseau aussi étendu d'organisations travaillant sur des thèmes se rejoignant et ayant des affinités entre elles. Le

potentiel est donc bien présent et on observe déjà certaines réussites en matière de maillages entre résidents.

## 2) Espaces de synergie (rencontres informelles)

La MDD met les espaces collectifs suivants à la disposition de ses membres et locataires : 7 espaces de réunion/conférence, une cuisinette louée et partagée par les plus petits organismes, ainsi qu'une terrasse sur le toit et un atrium accessible à tous. Le bistro aménagé au rez-de-chaussée et le parc adjacent au bâtiment alimentent aussi la synergie. Dans le cadre du recensement effectué, 30 % des répondants, soit 40 professionnels du développement durable, ont mentionné avoir développé des relations informelles avec d'autres résidents ayant mené à de nouveaux projets. À elle seule, cette donnée démontre l'intérêt de la cohabitation entre organisations ayant des objectifs communs. Quant à la satisfaction des membres et résidents, il semble que des améliorations soient nécessaires, notamment quant à l'aménagement des salles (principalement de l'Atrium, qui semble problématique lors de grands événements) de même qu'au coût de la location de salles et des services informatiques, qui est considéré comme étant trop élevé. Par ailleurs, le recensement effectué auprès des usagers indique que l'organisation des lieux est perçue par plusieurs comme étant peu propice aux échanges informels.

## 3) Partage d'équipements et de services

Le partage de services est un mode de collaboration constituant une façon concrète de renforcer la capacité d'agir des organisations et de réaliser des économies d'échelle. À la MDD, les membres et locataires ont accès à des salles de réunion, à des services informatiques mutualisés et des équipements TI et audiovisuels partagés. La différence entre le tarif offert au grand public et celui offert aux membres, appliqué à l'utilisation réelle des salles par les membres, nous permet d'estimer que ces derniers auraient économisé plus de 250 000 \$ depuis 2012. N'eût été leur présence dans le bâtiment, il se peut que les membres de la MDD aient loué moins chers ailleurs. En revanche, la qualité des salles de la MDD ainsi que leur lieu enviable aura permis un meilleur rayonnement et diffusion des événements. La satisfaction relative à ces services est exprimée sans ambiguïté alors que 85 % des répondants jugent ces services pertinents. Certaines améliorations sont néanmoins souhaitées, surtout au niveau du coût des services, considéré comme étant trop élevé.

Enfin, il est important de noter que la MDD offre également à ses membres et locataires un soutien à l'organisation et à la promotion de leurs activités par le biais de la programmation officielle de la MDD. Ce bénéfice n'a pas été quantifié dans le cadre de cette analyse.

## L'IMPACT DE LA MDD DANS LA COMMUNAUTÉ

Afin d'avoir un réel impact sur les enjeux du développement durable auprès du grand public et des influenceurs, la MDD a mis en place plusieurs outils de communication numérique (site Web, bulletin, médias sociaux, etc.). La MDD propose aussi des expositions d'art, des visites guidées, un service de location de salles ainsi qu'une vaste programmation d'activités éducatives.

Plus de 10 000 personnes ont participé à une visite guidée du bâtiment

« Plus de 10 000 personnes ont participé à une visite guidée du bâtiment et plus de 122 000 ont assisté à l'une des activités de sa programmation depuis l'ouverture. En 2017 seulement, la MDD a réalisé plus de 150 000 « contacts » par le biais du Web ou des médias sociaux. »

dans les six dernières années et plus de 122 000 ont assisté à l'une des activités de sa programmation. En 2017 seulement, la MDD a réalisé plus de 150 000 « contacts » par le biais du Web ou des médias sociaux.

Le service de location de salles s'avère également un excellent outil pour rejoindre le public. Depuis ses débuts, il a permis d'attirer plus de 115 000 visiteurs externes dans LE pôle de développement durable de Montréal. Les partenaires de la MDD, les organisations membres et résidentes ainsi que plus de 330 clients externes y ont collectivement présenté plus de 3700 événements dans les 6 premières années. Le service de location de salles est en progression constante depuis l'ouverture.

Au-delà des chiffres, afin de mesurer son réel impact en matière d'apprentissage et de sensibilisation, la MDD a fait un sondage auprès des participants aux événements. Comme en font foi les résultats ci-dessous, la pertinence et l'impact de ses activités paraissent indéniables. La MDD semble pour l'instant davantage rejoindre les citoyens à titre personnel, puisque 75 % des répondants ont participé pour des raisons autres que des raisons professionnelles. Le fait de pouvoir apprendre de nouvelles choses (85 %) et de devenir un meilleur citoyen (56 %) sont les deux principales raisons qui les motivent à participer aux activités de la Maison. À noter que, depuis 2017 l'organisation s'assure de webdiffuser une grande proportion de ses activités, ce qui lui a permis de rejoindre près de 80 000 personnes, aussi bien à Montréal qu'à l'extérieur de la métropole dans les deux dernières années seulement.

Signe que ces activités sont pertinentes autant pour les citoyens que pour les professionnels du développement durable, un peu plus de la moitié (53 %) des répondants qui participent aux activités à titre professionnel considèrent que des informations y ayant été présentées ont été directement utiles pour leur travail. Par ailleurs, les activités de la MDD peuvent aussi être des occasions de réseautage puisque 27 % des répondants ont pu nouer de nouveaux contacts professionnels avec d'autres personnes lors des activités auxquelles ils ont participé. Neuf d'entre eux affirment que ces nouveaux contacts ont mené au développement de projets ou de collaborations.

Finalement, l'avenir semble prometteur pour la programmation de la MDD, puisque 97 % des répondants ont l'intention de participer à une autre activité dans le futur. Contrairement à un lieu que l'on ne visite qu'une fois, il semble que la MDD ait réellement pris sa place comme pôle de rencontres, d'échanges, de réflexion et d'innovations sur le développement durable. D'autre part, l'organisation et ses membres ont la capacité de se renouveler, d'innover et de susciter l'intérêt du grand public sur les enjeux liés au développement durable.

## CONCLUSION

Cette étude nous permet de mieux comprendre les impacts sur les membres de la Maison du développement durable et la communauté qui s'intéresse aux enjeux du développement durable. Elle nous démontre qu'après 7 années d'opération, la MDD a réussi en grande partie à remplir sa mission, soit d'inspirer les citoyens, les experts et les élus en devenant un pôle de rencontres, d'échanges, de réflexion et d'innovations sur le développement durable, en plus de créer une synergie entre ses membres fondateurs. Certains sujets doivent par contre être approfondis, notamment les effets économiques de l'accession à propriété à long terme, la contribution de la MDD à la notoriété des membres et locataires, et plus largement, la contribution de la MDD à l'avancement des enjeux liés au développement durable. À cet effet, des efforts supplémentaires devront être consentis dans le futur pour intégrer l'ensemble des sphères du développement durable, traitant majoritairement à l'heure actuelle de l'environnement. La Maison du développement durable adoptera un plan stratégique en 2019, qui tiendra compte des résultats de la présente étude et qui permettra à l'organisation d'innover tout en remplissant sa mission.

