

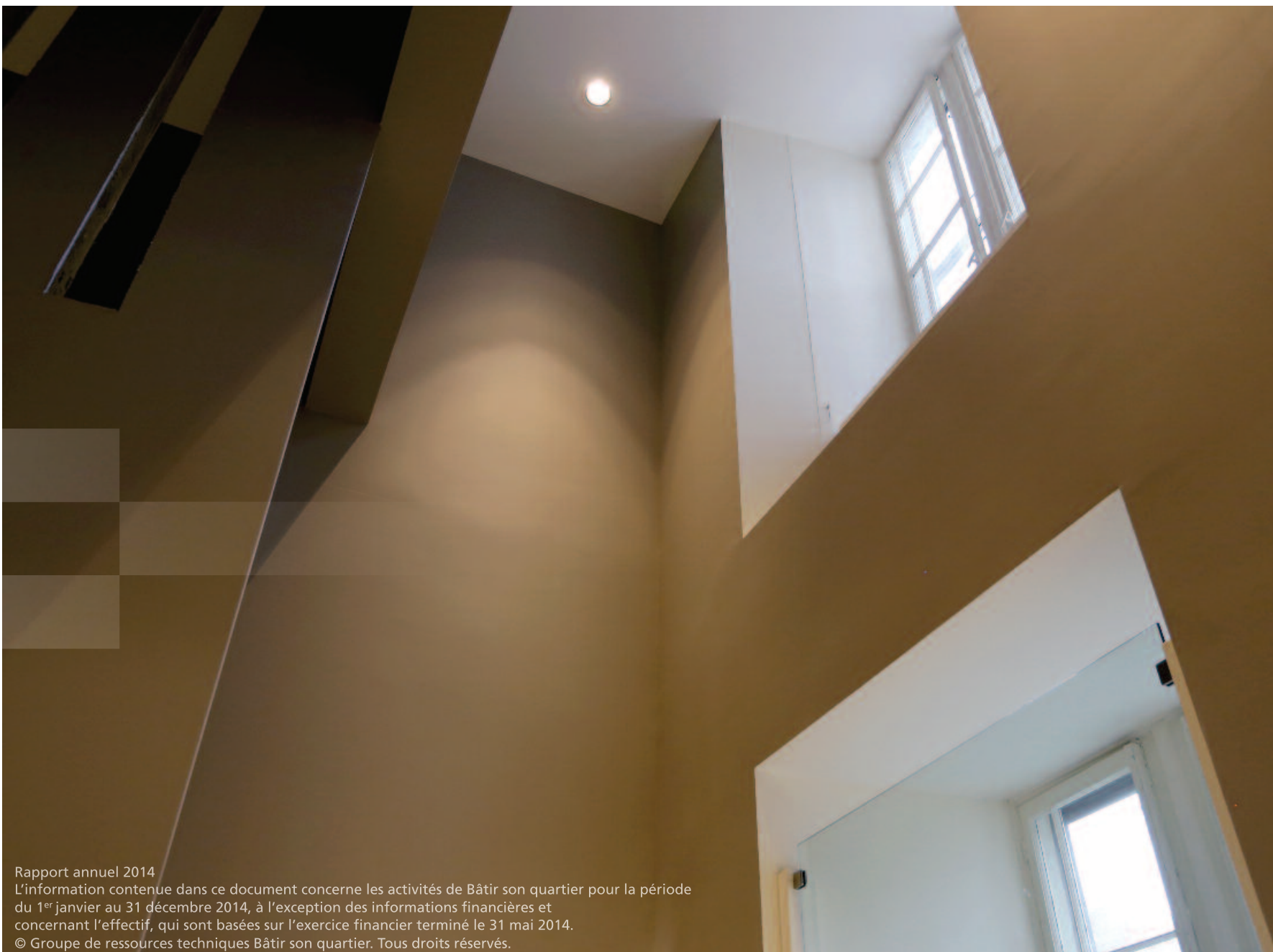
BÂTIR
SON QUARTIER



Créer des milieux de
vie solidaires

Rapport annuel 2014





Rapport annuel 2014
L'information contenue dans ce document concerne les activités de Bâtir son quartier pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2014, à l'exception des informations financières et concernant l'effectif, qui sont basées sur l'exercice financier terminé le 31 mai 2014.
© Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier. Tous droits réservés.

Table des matières

1. Qui sommes-nous?
2. La gouvernance associative
 - 2.1 Mot du président et de la directrice générale : l'habitation communautaire plus essentielle que jamais! **5**
 - 2.2 Conseil d'administration **6**
3. Notre philosophie d'intervention
 - 3.1 La prise en charge individuelle et collective **8**
 - 3.2 La prise en charge locale et la concertation **9**
4. Une équipe mobilisée et engagée
 - 4.1 Des services visant une meilleure appropriation **10**
 - 4.2 Notre équipe **11**
 - 4.3 Une mobilisation, de l'amont à l'aval **11**
5. Nos axes d'intervention **12**
6. Bilan de nos réalisations en 2014
 - 6.1 Projets complétés : les nouveaux milieux de vie créés **15**
 - 6.2 Projets en cours de réalisation : les secteurs en transformation **20**
 - 6.3 Projets en émergence : bâtir la ville de demain **23**
7. Bâtir son quartier au service du rayonnement de l'habitation communautaire
 - 7.1 La représentation et la concertation à l'échelle provinciale **25**
 - 7.2 Bâtir son quartier lauréat en 2014 **25**
8. Investir en habitation communautaire
 - 8.1 Les retombées économiques des projets **26**
 - 8.2 Des partenariats financiers au service des collectivités **28**
9. Sommaire des résultats financiers et budget **30**

1. Qui sommes-nous?



Logifamille, Saint-Henri



10 000
LOGEMENTS et
FOYERS DE CHANGEMENT

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les groupes et les citoyens à faible et moyen revenu dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation communautaire.

Coopérative d'habitation Griffin, Petite-Bourgogne

Bâtir son quartier a franchi le seuil des **10 000** logements communautaires¹ réalisés depuis sa création en 1976. Cela représente 400 milieux de vie coopératifs ou à but non lucratif : **un patrimoine collectif durable pour la société.**

¹ Au 31 décembre 2014, 10 914 logements dans 404 projets ont été livrés

2. La gouvernance associative



2.1 Mot du président et de la directrice générale



L'habitation communautaire plus essentielle que jamais!

Alors que nous célébrons le cap des 10 000 logements réalisés depuis notre création, nous apprenions avec consternation, le 26 mars dernier à l'occasion du budget provincial, que les fonds accordés à AccèsLogis Québec étaient coupés de 50 %. Il s'agit là du plus important recul en 15 ans pour ce programme dédié au développement de l'habitation communautaire. Comment est-ce possible, aujourd'hui, alors que les retombées positives de l'habitation communautaire sont connues et reconnues, même par le gouvernement en place? Le Québec n'a définitivement pas les moyens de se priver de ces interventions structurantes qui permettent de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale, contribuent à la revitalisation des quartiers et ont un tel effet bénéfique en termes d'investissements et de création d'emplois.

Dans le contexte actuel où la courtepoinde solidaire est durement secouée avec la fragilisation de nombreux organismes communautaires et instances dédiées au développement local et communautaire, le développement de l'habitation communautaire est plus essentiel que jamais. Les projets réalisés sont autant de sources de stabilité et de tremplins pour l'épanouissement des citoyens à faible et moyen revenu; autant d'espaces collectifs où peuvent se cimenter les solidarités et s'en dessiner de nouvelles.

Le mouvement est mobilisé et relève déjà ses manches pour s'assurer que cet outil essentiel qu'est le programme AccèsLogis soit reconduit et financé adéquatement dans le prochain budget. Bâtir son quartier sera bien sûr de cette campagne de longue haleine, confiant de la contribution à l'essor social et économique qu'offre la formule collective en habitation. Dans cette démarche soutenue, chaque partenariat est décisif. Soulignons notamment l'importance qu'ont joué les municipalités de Montréal, Laval et Longueuil en 2014 en exprimant sur la place publique leur appui à la reconduction d'AccèsLogis et en contribuant de façon accrue au financement de certains projets pour permettre leur réalisation.

Nous souhaitons que l'habitation communautaire de demain, à l'instar de la trajectoire qu'elle a connue au cours des dernières décennies, maintienne sa capacité d'innover, de concrétiser des partenariats prometteurs et d'agir comme moteur de changement social. Cette approche vise l'accès à un logement décent et adapté aux besoins et à la capacité de payer de chaque ménage à faible ou moyen revenu et doit être soutenue par un engagement de l'État à contribuer de façon conséquente à l'atteinte de cet objectif.

Vicente Perez, Président

Edith Cyr, Directrice générale

2.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration est formé de représentants et représentantes d'instances locales de concertation, du réseau de partenaires de l'organisme et de son assemblée des employés et employées. Les membres du conseil se sont réunis à 9 reprises au cours de l'année 2014 et se sont penchés sur des enjeux stratégiques tels que l'avenir des coopératives et la planification 2015-2018.



De gauche à droite : Martine Poitras, Assia Kada, Martin Blanchard, Murielle Sauvé, Yann Omer-Kassin, Edith Cyr, Guillaume Dostaler, Daniel Gill, Vicente Perez, Viviana Riwilis



Vicente Perez
(Président)
Coalition de la Petite-Bourgogne

Jonathan Aspireault-Massé
(Vice-Président)
Comité BAILS

Martine Poitras
(Trésorière)
Comité Logement Rosemont

Murielle Sauvé (Secrétaire)
Regroupement Information Logement
de Pointe Saint-Charles

Martin Blanchard
Comité logement
de la Petite-Patrie

Guillaume Dostaler
Entraide Logement
Hochelaga-Maisonneuve

Shannon Franssen
Solidarité Saint-Henri
(jusqu'en novembre 2014)

Jean-François Gilker
Représentant
des employés et employées

Daniel Gill
Institut d'urbanisme –
Université de Montréal

Assia Kada
Concertation Ville-Émard/Côte-Saint-Paul
(depuis novembre 2014)

Yann Omer-Kassin
Représentant
des employés et employées

Viviana Riwilis
Regroupement Information Logement de
Pointe Saint-Charles

Edith Cyr
Directrice générale
(sans droit de vote)



3. Notre philosophie d'intervention

3.1 La prise en charge individuelle et collective

La raison d'être de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier a été fondé à une époque où les quartiers ouvriers montréalais subissaient les contrecoups de grandes opérations de rénovation urbaine des années 1960 et 1970, alors que des pâtés de maisons entiers étaient rasés pour faire place à un nouveau type de développement urbain.

Des initiatives collectives émanant des premiers intéressés, les ménages en place, et d'organismes de quartier ont surgi pour conserver le tissu urbain. Ce mouvement a mené à la création des premières coopératives d'habitation. Les groupes de ressources techniques, dont Bâtir son quartier, ont été mis sur pied par les communautés locales pour se doter d'équipes capables de soutenir la mise en œuvre de ces projets citoyens.

Un point de repère dans une société en évolution

Le contexte immobilier a passablement changé au cours des 40 dernières années : densification résidentielle, revitalisation des quartiers, projets immobiliers d'envergure, préoccupation d'un développement plus durable, etc. La prise en charge individuelle et collective demeure toutefois le moteur de toutes les interventions de Bâtir son quartier.

Bâtir son quartier adapte donc ses méthodes d'accompagnement afin d'offrir aux ménages à faible et moyen revenu l'opportunité d'améliorer leurs conditions de vie et de contrôler leurs conditions de logement, tout en tenant compte des nouvelles réalités sociales et économiques.

Pourquoi le choix de l'habitation communautaire?

Les projets d'habitation communautaire :

- Favorisent l'implication citoyenne et la prise en charge individuelle et collective, dans une approche d'autonomie, de démocratie et de responsabilisation;
- Permettent l'accès à des logements de qualité, à prix accessible, dans des milieux de vie communautaires et sécuritaires;
- Constituent une réponse structurante et pérenne aux problèmes de pauvreté et d'exclusion;
- Assurent la sécurité d'occupation des ménages locataires et leur permettent de libérer des sommes pour d'autres dépenses essentielles (alimentation, éducation, santé, habillement);
- Contribuent à la revitalisation des quartiers et au développement social et économique des collectivités.

3. Notre philosophie d'intervention

« À défaut d'avoir un pouvoir d'achat, je souhaite avoir un pouvoir sur mon habitation, un pouvoir de décision sur mon environnement. Je ne veux pas être tributaire d'un propriétaire qui ne veut pas faire de rénovations par exemple, ou qui veut me faire quitter son logement. »

— Isabelle, membre fondatrice de la Coopérative Bassins du Havre (en chantier)

3.2 La prise en charge locale et la concertation

Produire du logement ne se résume pas à construire, rénover ou transformer un immeuble. Lorsqu'un nouveau milieu de vie communautaire est créé, il s'insère dans un quartier existant et en influence le développement ou la revitalisation. Il importe donc que la prise en charge se vive aussi à l'échelle locale afin que les projets répondent aux besoins exprimés par les citoyens et les organismes de quartier. Ceux-ci, regroupés en instances locales, constituent un réseau de support et de solidarité dont la contribution est importante pour les ménages à faible et moyen revenu.

En accord avec sa philosophie d'intervention, **Bâtir son quartier s'implique dans 40 instances locales de concertation, dans 19 quartiers montréalais et dans l'agglomération de Longueuil.** En 2014, cela a représenté plus de **185 rencontres**, une source importante de dialogue qui a mené à la réalisation de projets mieux adaptés aux besoins des ménages de ces collectivités et à une appropriation locale des enjeux de développement.

Instances de concertation en logement :

- Chantier habitation Ahuntsic;
- Concertation Habitation – Vivre Saint-Michel en santé;
- Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement;
- Comité accès à l'habitation Mercier-Est;
- Comité aménagement du territoire et cadre bâti de la Table de quartier Hochelaga-Maisonnette et Comité logement de l'arrondissement;
- Comité aménagement et milieu de vie de la Petite-Bourgogne;
- Comité aménagement de Solidarité Saint-Henri;
- Comité Bâtir Rosemont par l'innovation et la concertation (BRIC);
- Comité de suivi du Plan fierté Habitation de Montréal-Nord;
- Comité Habitation Concertation Ville-Émard/Côte Saint-Paul;
- Comité logement de Mercier-Ouest Quartier en santé;
- Comité promoteur du logement social à Saint-Léonard;
- Regroupement Information Logement (RIL) de Pointe Saint-Charles et Comité aménagement Action-Gardien;
- Table de concertation logement/aménagement de La Petite-Patrie;
- Table habitation Lachine;
- Table logement Villieray;
- Table sur le logement social et la revitalisation urbaine à Verdun.

Instances de concertation intersectorielles :

- Action Gardien – Table de concertation communautaire de Pointe Saint-Charles;
- Coalition de la Petite-Bourgogne – Quartier en Santé;
- Comité de relation communautaire Faubourg Contrecoeur;
- Concertation Saint-Léonard;
- Concertation Ville-Émard/Côte Saint-Paul;
- Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville (CLIC);
- Corporation de développement de l'Est;
- Mercier-Ouest Quartier en Santé;
- Montréal-Nord en santé,
- Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO);
- Table de développement social de Rivière-des-Prairies;
- Table de quartier Hochelaga-Maisonnette;
- Solidarité Mercier-Est;
- Solidarité Saint-Henri.

Comités de revitalisation urbaine intégrée (RUI) :

- Comité de gouvernance de la RUI Viau-Robert;
- Comité de revitalisation du secteur Sud-Ouest de Hochelaga-Maisonnette et Comité de coordination de la RUI;
- Comité local de revitalisation de la RUI Laurentien-Grenet;
- Comité local de revitalisation de la RUI de Mercier-Est et Comité de concertation en environnement et urbanisme de Mercier-Est;
- Opération GALT (RUI de Côte Saint-Paul).



4. Une équipe mobilisée et engagée

4.1 Notre équipe

L'équipe de **direction** :

Edith Cyr, directrice générale / Jean-Pascal Beaudoin, coordonnateur de la charge de projets / Charleine Coulombe, attachée à la direction / Philippe Dubeau, coordonnateur de la formation / Jean-François Gilker, coordonnateur du développement / Christian Roberge, conseiller stratégique au développement

L'équipe du **développement** :

Manon Bouchard / Benoît Ferland / Yann Omer-Kassin / Erwan Poënces / Carlos Martinez / Charles Guindon / Suzie Turcotte (agente aux acquisitions)

L'équipe de la **charge de projets** :

Sue-Hélène Bossé / Marie-Eve Breton / Élise David / Anthony Delalay / Simon Desrochers / Ricardo Di Lelle / Pierre Doré / Janine Dufault / Bogdana Lupas-Collinet / Federico Suarez / Amine Zoubir

L'équipe de la **formation** :

Denis Barbeau / Ariane Collin / Joëlle Dupras / Lorraine Gagné / Jean-François Mary / Rim Mohsen / Mireille Brais et Eve-Line Rompré (soutien à la formation)

L'équipe des services **corporatifs** :

Katherine Bigeard, secrétaire-bureautique / Josée Gaudreault, agente au développement organisationnel / Eve Kinsey, responsable des ressources humaines / Marie Réveillé, responsable des communications

L'équipe des services **administratifs** et de **comptabilité** :

Sylvie Fontaine, administratrice de prêts / Julie Larocque, chef-comptable / Mustapha Ouzzane, technicien-comptable / Edith Riffou, comptable / Mauricio Zambrana, administrateur de prêts

4. Une équipe mobilisée et engagée



4.2 Des services visant l'appropriation

Bâtir son quartier accompagne les organismes et les groupes de citoyens dans le développement de leurs projets immobiliers coopératifs ou à but non lucratif, afin qu'ils puissent gérer tous les aspects de leur nouveau milieu de vie. Chaque étape du processus vise le développement de l'autonomie dans une approche de participation et de démocratie.

Services offerts :

- Constitution de coopératives et d'OBNL d'habitation;
- Accompagnement et formation à la gestion associative, immobilière et financière;
- Évaluation des besoins en logements;
- Recherche de sites et négociation immobilière;
- Études de faisabilité, montages financiers et comptabilité;
- Suivi de chantiers;
- Coordination avec les bailleurs de fonds et les professionnels des secteurs immobilier et de la construction.

4.3 Une mobilisation, de l'amont à l'aval

Chaque organisme accompagné par Bâtir son quartier se voit assigner une équipe multidisciplinaire. Le graphique suivant illustre l'implication des départements, de l'amont à l'aval de la réalisation des projets en 2014.

	En émergence	En cours de réalisation	Habités en 2014	Projets antérieurs*
	85 projets 6000 logements	39 projets 2611 logements	11 projets 700 logements	15 projets 450 logements
Développement	[Bar chart showing involvement across all stages]			
Formation	[Bar chart showing involvement across all stages]			
Coordination	[Bar chart showing involvement across all stages]			
Administration	[Bar chart showing involvement across all stages]			

*En 2014, Bâtir son quartier a poursuivi l'accompagnement d'organismes déjà propriétaires, en matière de formation et de suivi comptable.

5. Nos axes d'intervention

Le plan triennal 2012-2015 de Bâtir son quartier offre un aperçu de la diversité des interventions coordonnées.



Axe 1 : Grands sites en développement, inclusion et mixité sociale

Bâtir son quartier travaille à l'intégration de projets immobiliers communautaires sur de grands sites montréalais en redéveloppement. Nous contribuons ainsi à la mixité sociale des quartiers existants et des secteurs en émergence afin qu'ils constituent des milieux de vie dynamiques et solidaires, où il y a une place pour tous et toutes. La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, adoptée par la Ville de Montréal en 2005, demeure en ce sens un outil important de développement. Nous valorisons aussi la création de secteurs à usages multiples où les citoyens ont accès à des services de proximité, des infrastructures de transport et des zones d'emploi.



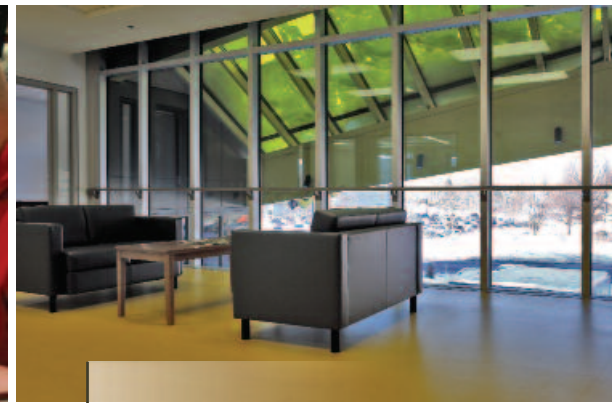
Axe 2 : Revitalisation des quartiers et valorisation du patrimoine

Bâtir son quartier multiplie les interventions pour soutenir la revitalisation des quartiers. Celles-ci regroupent la rénovation d'immeubles locatifs problématiques (désuétude, insalubrité, foyers de criminalité), la transformation de bâtiments patrimoniaux (religieux, institutionnels et industriels) et la construction sur des terrains vacants, municipaux ou privés. Nous souhaitons ainsi contribuer au maintien, à la mise à niveau et à l'accroissement du parc locatif abordable tout en améliorant les conditions de vie des résidents.



Axe 3 : Réponse à des besoins particuliers

Bâtir son quartier répond aux besoins en logements des personnes à faible et moyen revenu qui ont de la difficulté à se loger convenablement sur le marché privé, notamment les familles nombreuses et les aînés en perte d'autonomie. De plus, pour les personnes en difficulté qui ont besoin d'un soutien communautaire, les projets d'habitation communautaire permettent d'élargir le champ d'action d'organismes dédiés aux causes de l'itinérance, de la santé mentale, de la lutte contre la violence et les dépendances, de l'insertion socioéconomique, etc.



Axe 4 : Habitation communautaire : vecteur de développement durable

Bâtir son quartier considère que l'habitation communautaire s'inscrit d'emblée dans la logique de développement durable : elle est socialement rentable, économiquement viable et soutenable d'un point de vue environnemental. Au nombre des actions supplémentaires en faveur d'un développement urbain responsable, figurent la densification à proximité des infrastructures de transport, l'ajout de mesures écoénergétiques et l'offre d'une formation écoresponsable aux membres et locataires.



Axe 5 : Innovation et consolidation du mouvement

Bâtir son quartier poursuit son implication dans le développement et la recherche de solutions favorisant l'accroissement de la production de logements communautaires et l'amélioration des programmes. Que ce soit par le développement d'outils de financement complémentaire, par des représentations visant à obtenir un financement récurrent et suffisant ou par la participation à des panels, conférences et campagnes de sensibilisation, Bâtir son quartier poursuit son rôle phare dans le développement et la promotion de l'habitation communautaire afin que tous les citoyens et citoyennes aient droit à un logement décent et adapté à leurs besoins.

« Grâce aux interventions, des quartiers laissés à eux-mêmes ont repris vie; à la gentrification, on a répondu par la mixité sociale. Bâtir son quartier a su se substituer au secteur privé pour préserver un grand pan du patrimoine architectural montréalais. »

— Daniel Gill, professeur agrégé à l'Institut d'urbanisme (UdeM) et membre du conseil d'administration de Bâtir depuis 2004

6. Bilan de nos réalisations 2014



Habitation Louise-Beauchamp, Chomedey, Laval

6. Bilan de nos réalisations

6.1 Projets complétés : les nouveaux milieux de vie créés

En 2014 : **12** projets
700 logements
61 000 pi² d'espaces
commerciaux à but non lucratif

Les projets complétés en 2014 sont autant de milieux de vie gérés de façon autonome par les collectivités. Certains de ces projets incluent aussi une dimension non résidentielle, puisque Bâtir son quartier accompagne des organismes (CPE, centres communautaires, entreprises d'économie sociale, offices municipaux) dans la construction ou la relocalisation de leurs activités, notamment dans le cadre d'interventions combinées à des projets résidentiels.

Projets de rénovation :



Habitations Loge-Accès : 22 logements et un local commercial de 800 pi² dans Hochelaga-Maisonneuve



Habitations Loge-Accès :
79 logements à Montréal-Nord



Le Domaine, Corporation Mainbourg :
114 logements à Pointe-aux-Trembles

Projets de construction neuve :



Habitation Louise-Beauchamp
(Office municipal d'habitation de Laval) : 86 logements pour aînés et 8500 pi² de bureaux



Habitations Sainte-Germaine-Cousin : 126 logements pour aînés et 48 chambres pour personnes âgées en perte d'autonomie à Pointe-aux-Trembles



Habitations communautaires de Longueuil : 12 logements dans Saint-Robert



Coopérative d'habitation Tiohtiaki : 81 logements dans Petite-Bourgogne

Projets de transformation de patrimoine :



C.A.P. Saint-Barnabé : un refuge de 8 lits pour hommes et femmes en situation d'urgence dans Hochelaga-Maisonneuve (ancienne église Saint-Barnabé)



Dans l'ancienne Maison de la Providence dans Sainte-Marie : **Habitat Fullum** (Habitations communautaires La Traversée) : 62 logements pour aînés et 62 chambres pour personnes âgées en perte d'autonomie



Espace Fullum : 27 000 pi² de bureaux et d'espaces communs pour des entreprises d'économie sociale



Cité des Bâtisseurs, Pointe Saint-Charles (complété en 2013)

Focus

Projets complétés
et en chantier



Habitations Sainte-Germaine-Cousin : une collectivité qui structure son quartier

Le site de l'ancienne église Sainte-Germaine-Cousin à Pointe-aux-Trembles reprend vie, près de 10 ans après sa fermeture. Ce troisième projet d'envergure piloté par la Corporation Mainbourg regroupe 126 logements pour aînés en légère perte d'autonomie et 48 chambres pour personnes âgées en plus grande perte d'autonomie (en partenariat avec l'Agence de la santé et des services sociaux). Bâti son quartier a également accompagné l'organisme dans la négociation immobilière et le montage financier qui ont mené au développement d'espaces communautaires dans l'ancienne église, logeant entre autres un CPE. Ce projet multifonctionnel résulte d'une forte volonté de la collectivité de Pointe-aux-Trembles d'offrir des réponses adaptées aux besoins en logements et en services de sa population, notamment la moins fortunée.

Architecture : Rayside | Labossière

Coopérative d'habitation Tiohtiake : un milieu de vie en contexte urbain

Les membres de la Coopérative Tiohtiake ont pris possession de leur nouveau milieu de vie en décembre 2014, à quelques pas du Canal de Lachine dans le secteur Griffintown. Le nom choisi par les membres, Tiohtiake, fait référence à l'île de Montréal en langue Mohawk et signifie « le lieu où les nations et les rivières s'unissent et se divisent ». La Coopérative a été réalisée dans le cadre du redéveloppement de l'ancienne usine Sonoco et compte 81 logements de une à quatre chambres à coucher dont la moitié sont universellement accessibles. Ce projet, qui offre quelques 80 stationnements pour vélos à ses membres, s'inscrit dans un contexte de développement urbain en milieu dense.

Architecture : Atelier Chaloub + Beaulieu, Architectes



Habitat et Espace Fullum : un carrefour solidaire dans l'ancienne Maison de la Providence

Une multitude de partenaires se sont mobilisés autour d'un projet ambitieux proposé par Bâti son quartier et les Habitations La Traversée pour transformer l'ancienne Maison mère des Sœurs de la Providence, datant de 1885. En continuité avec la tradition de solidarité sociale de la congrégation, ce site patrimonial est devenu un nouveau milieu de vie évolutif pour les aînés, jumelé à un pôle d'emplois pour quelques 135 travailleurs du secteur de l'économie sociale. Le projet résidentiel, porté par les Habitations La Traversée, offre 62 logements pour aînés en légère perte d'autonomie et une ressource d'hébergement qui accueille 62 personnes âgées en perte d'autonomie (en collaboration avec le CSSS Jeanne-Mance). Bâti son quartier a coordonné ce projet d'envergure, de près de 200 000pi², qui permet d'ouvrir ce lieu emblématique sur la communauté, notamment par la réhabilitation de l'ancienne chapelle en vaste salle multifonctionnelle.

Architecture : CASA Architecture



CEGECOM-IMPACT : deux organismes s'unissent pour offrir une solution permanente

Le projet conjoint du Centre de gestion communautaire du Sud-Ouest (CEGECOM) et d'Impact, groupe d'entraide en santé mentale, prend forme sur la rue Lacasse, dans le quartier Saint-Henri. L'immeuble récemment construit accueillera, en 2015, 12 personnes ayant des problèmes de santé mentale, dans des studios meublés. Tout comme dans le projet réalisé antérieurement sur la rue Saint-Ferdinand, avec le concours de Bâti son quartier, CEGECOM est propriétaire et assure la gestion immobilière alors qu'Impact offre des services de suivi et d'intervention individuelle. Ce projet de logements permanents permet l'accompagnement des résidents dans le renforcement de leur autonomie.

Architecture : Architectes Bertrand Paquette

Les Habitations Paul-Pratt : valorisation du patrimoine et implication des aîné(e)s

Les Habitations Paul-Pratt sont accompagnées par Bâti son quartier dans leur 2^e projet pour aînés en légère perte d'autonomie, qui vise la transformation d'un bâtiment historique situé dans le « site du patrimoine du Vieux-Longueuil ». La partie ancienne du bâtiment, le Manoir Dufresne, date de 1873 et fut la demeure du maire de la ville à la fin du 19^e siècle. Elle accueille ensuite un hôpital avant d'être acquise par les Sœurs Trinitaires dans les années 1950. Le corps principal, le Couvent des Trinitaires, a logé les Sœurs à partir de 1962 et sera lui aussi conservé. Le projet, actuellement en chantier, accueillera 109 ménages vieillissants. L'organisme peut compter sur le dynamisme des aînés bénévoles et leur implication soutenue dans la vie associative et le développement de ce nouveau milieu de vie.

Architecture : Groupe Leclerc, Architecture + Design



Coopérative d'habitation Le Courant du quartier : une volonté de développer le « vivre-ensemble »

La création de la Coopérative Le Courant du quartier est le résultat de la forte mobilisation des acteurs locaux de Rivière-des-Prairies, en vue d'offrir une réponse aux besoins de deux types de ménages plus durement touchés par le contexte locatif : les familles très nombreuses et les personnes seules à faible revenu. Les membres de la coopérative, qui sont d'origines culturelles diverses, démontrent une forte volonté de développer une vie communautaire dynamique et solidaire. Le projet est caractérisé par ses espaces verts collectifs, ses entrées privatives pour chaque ménage et la proximité de nombreux services (école primaire, transport collectif, parc, épicerie, bibliothèque, centre communautaire). Le chantier a débuté en juin 2014 sur la rue Rodolphe-Forget et les trois bâtiments accueilleront à terme 57 nouveaux ménages coopérants.

Architecture : Aedifica

6.2 Projets en cours de réalisation : les secteurs en transformation

39 projets approuvés ou en chantier
2611 logements à venir
115 000 pi² d'espaces commerciaux à but non lucratif

Une livraison continue pour répondre à l'ampleur des besoins

Dans la région montréalaise, 280 000 ménages locataires doivent consacrer plus de 30 % de leurs revenus pour se loger convenablement.
 (Données issues de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Afin d'assurer une livraison continue de nouveaux logements répondant aux besoins des citoyens au cours des prochaines années, Bâtir son quartier mène de front des dizaines de projets. Au 31 décembre 2014, il y avait :

15 projets en chantier
 totalisant
750 logements

8 projets engagés
 totalisant
661 logements

16 projets approuvés en
 analyse préliminaire
 totalisant
1221 logements

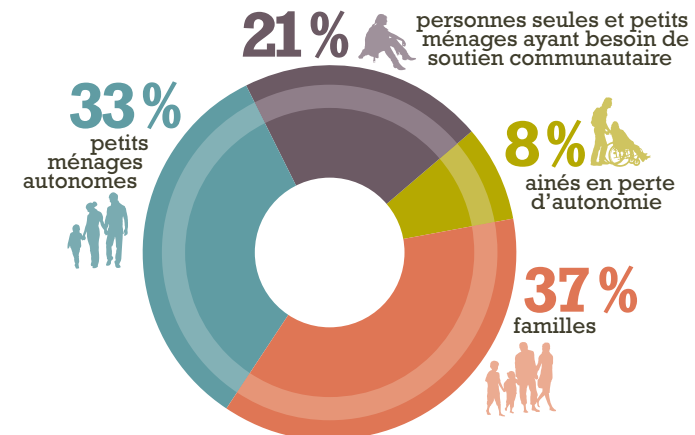
Une réponse adaptée à la diversité des besoins

Les plus grandes proportions de locataires en difficulté sont observées chez les personnes seules, les aînés, les familles monoparentales et les personnes récemment immigrées. Par exemple, dans la région montréalaise, 51,2 % des locataires vivant seuls doivent consacrer une part déraisonnable de leur revenu pour se loger. C'est aussi le cas pour 51,1 % des ménages de 75 ans et plus.

(Données issues de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Les 39 projets en cours de réalisation, coordonnés par Bâtir son quartier au 31 décembre 2014, visent la réponse aux besoins en logements d'une diversité de types de ménages, dans les proportions suivantes :

Proportion de logements répondant aux différents besoins



La création de milieux dynamiques et multifonctionnels

Bâtir son quartier travaille en faveur de la création de milieux de vie dynamiques et multifonctionnels. Des représentations sont faites, notamment lors de consultations publiques, afin que des services de proximité, des infrastructures publiques et de transport soient intégrés dans la planification des secteurs en développement.

Bâtir son quartier accompagne :

9 organismes dans
 l'intégration d'infrastructures
 communautaires non résidentielles
 dans leurs projets

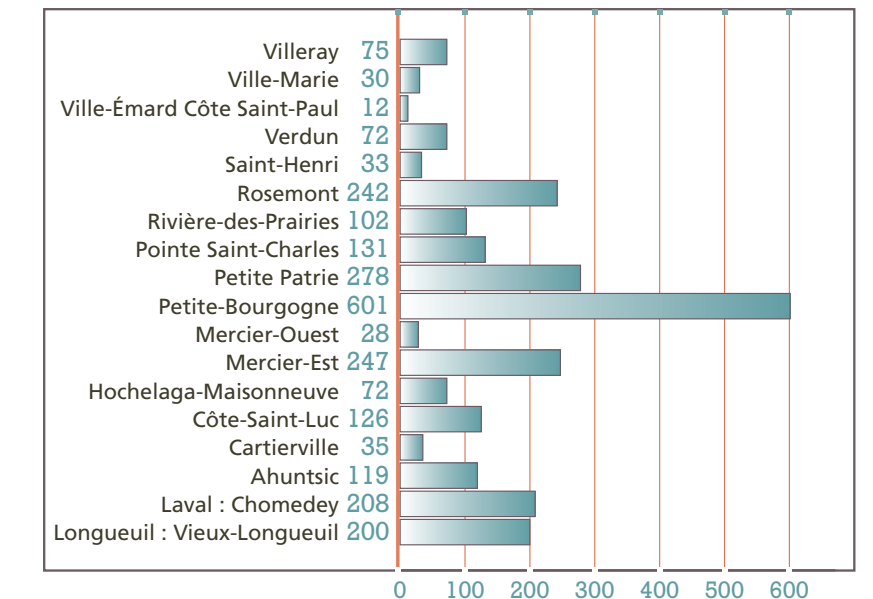
Ces installations représentent :

130 000 pi² d'espaces
 commerciaux à but non lucratif
 (un CPE, un centre communautaire,
 plusieurs bureaux
 et un espace de création)

Des projets répartis sur un vaste territoire

Bâtir son quartier accompagne des coopératives, des OBNL et des offices municipaux d'habitation sur tout le territoire montréalais, de même qu'à Laval et Longueuil. **Des projets sont actuellement en cours de réalisation dans 18 quartiers**, certains d'entre eux faisant l'objet d'une activité immobilière dynamique liée au redéveloppement de grands sites, notamment aux environs du Canal de Lachine dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

Répartition géographique des logements en cours de réalisation



Des modes de propriétés complémentaires

La grande famille du logement social regroupe le logement communautaire et le logement public.

LOGEMENT SOCIAL

Le logement communautaire

Les formules communautaires (coopérative et OBNL) reposent sur la propriété collective et permettent aux citoyens d'exercer un contrôle direct sur leurs conditions de logement et sur leur milieu de vie.

Les coopératives d'habitation

Dans la coopérative, la santé et le dynamisme associatifs reposent sur la mobilisation des membres-locataires, en assemblée générale et au sein du conseil d'administration et de divers comités.

Les OBNL d'habitation

Dans les OBNL d'habitation, des représentants des locataires, accompagnés de délégués d'organismes locaux impliqués dans la vie de quartier, sont responsables de la gestion démocratique et de la vie associative.

Le logement public

Les formules publiques sont portées par des organismes paramunicipaux ou paragouvernementaux soucieux de l'amélioration et du maintien des conditions de vie des ménages à faible revenu.

Les Offices municipaux d'habitation

Les projets de logements publics en cours de réalisation sont portés par les offices municipaux d'habitation. Ils sont gérés par des conseils d'administration constitués de personnes nommées par les municipalités et le gouvernement et des représentants des locataires.

Projets
en cours de
réalisation
2014

17 nouvelles
coopératives

1153 nouveaux
coopérants et leurs
familles

20 OBNL
Qui accueilleront
1056 nouveaux
ménages locataires

2 offices municipaux
Qui accueilleront
402
nouveaux ménages

6.3 Projets en émergence : bâtir la ville de demain

Des collectivités mobilisées

Le développement de nouveaux milieux de vie est un travail de longue haleine où les collectivités sont mobilisées afin de voir se concrétiser le projet dont elles ont rêvé et qu'elles portent.

Au 31 décembre 2014, Bâtir son quartier coordonnait :

85 projets
en émergence totalisant
6000 nouveaux
logements potentiels
dans **27 quartiers**
et municipalités

Ces projets sont d'autant plus pertinents que selon l'Étude d'impact des activités de la Société d'habitation du Québec¹, pour répondre à la demande québécoise au cours des 20 prochaines années, il faudrait produire en moyenne 7500 logements locatifs par année et en rénover 5800. Environ les deux tiers de cette production devraient avoir lieu dans la région métropolitaine.

Contribuer à façonner la métropole de demain

Bâtir son quartier s'est intéressé, dès sa fondation, au développement et à l'aménagement des secteurs, des quartiers et des municipalités de la région métropolitaine. L'organisme a notamment pris part aux consultations publiques entourant l'adoption des plans d'urbanisme de 1992 et 2004, du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011) et du Plan de développement de Montréal (2013). En 2014, Bâtir son quartier a poursuivi son implication en consultation publique et présenté un mémoire sur le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. À toutes ces occasions, Bâtir son quartier a mis en avant sa vision d'une ville et d'une région dynamiques et solidaires, répondant à l'éventail de besoins en logements, notamment ceux des ménages à faible et moyen revenu.

¹ Étude d'impacts des activités de la SHQ, AECOM, 2011, p. 4.

« J'avais envie de m'impliquer dans ma communauté. J'aime bien l'aspect « responsabilité » de chacun dans une coopérative. [...] Je ne me sens plus toute seule « dans mes affaires ». Un collectif a pris forme. Ce projet me procure beaucoup de bien. »

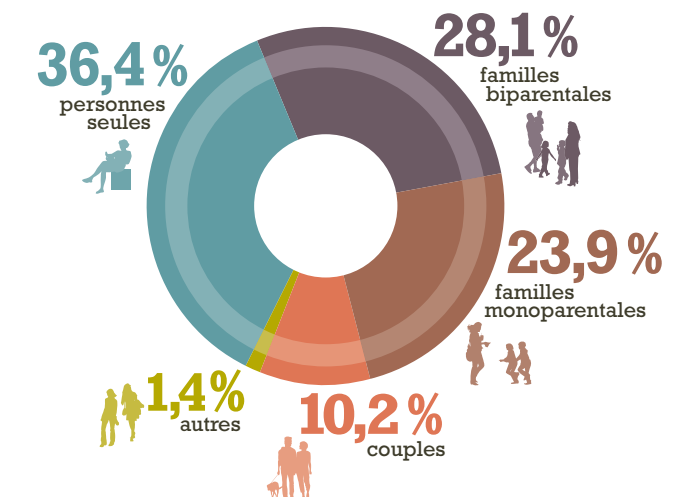
— Lise, membre-fondatrice de la Coopérative Rose-Main (en émergence)

Des ménages en attente de logement

En 2014, Bâtir son quartier a traité 2388 demandes de logement de ménages montréalais. Les personnes seules et les familles forment la grande majorité des demandes reçues, les familles monoparentales comptant même pour près de la moitié des familles en attente.

Les personnes intéressées à déposer leur candidature peuvent le faire en personne, par la poste ou en ligne au www.batirsonquartier.com et sont invitées à signifier aussi leurs besoins au comité logement de leur quartier afin de multiplier leurs chances de trouver rapidement un logement adapté à leurs besoins.

Répartition des demandes de logements en 2014



7. Bâtir son quartier au service du rayonnement de l'habitation communautaire



7.1 La représentation et la concertation à l'échelle provinciale

Bâtir son quartier est actif dans de nombreuses instances régionales et provinciales dédiées à l'habitation, à l'économie sociale et au développement régional. En 2014, la directrice générale, Edith Cyr, a participé à **125 rencontres** avec des élus et candidats politiques, des hauts fonctionnaires et dans des instances décisionnelles et de concertation. Elle assure les fonctions suivantes :

- Présidente de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec;
- Présidente du Comité d'économie sociale de l'île de Montréal;
- Membre du comité exécutif de la Conférence régionale des élus de Montréal (CRÉ);
- Représentante du milieu des affaires au Forum des partenaires socioéconomiques de la CRÉ;
- Représentante des conférences régionales des élus à la Table des partenaires en économie sociale;
- Membre du comité organisateur de Je vois Montréal;
- Co-présidente de la table « cadre de vie » au Forum montréalais sur la métropole.

À titre de présidente de l'AGRTQ, elle a également siégé aux conseils d'administration suivants :

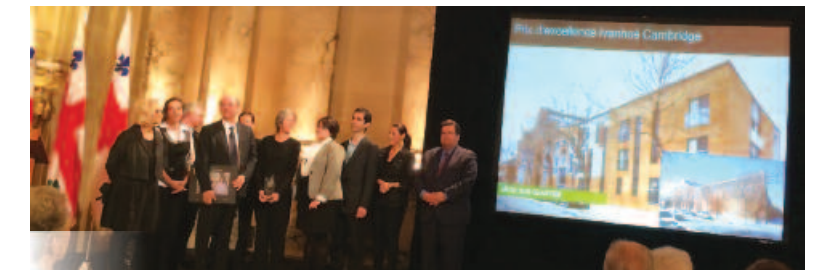
- Chantier de l'économie sociale;
- Fonds québécois d'habitation communautaire;
- Fiducie du Chantier de l'économie sociale;
- Fonds d'aide à la rénovation du logement communautaire.

Et a pris part à la Coalition pour l'habitation communautaire.

7.2 Bâtir son quartier lauréat en 2014

Prix d'excellence Ivanhoé Cambridge de l'OPAM

Bâtir son quartier a reçu le Prix d'excellence Ivanhoé Cambridge lors de l'Opération patrimoine architectural de Montréal 2014 pour sa contribution à la préservation et au recyclage du patrimoine immobilier de Montréal. L'organisme a coordonné la transformation de plus de 45 immeubles patrimoniaux depuis sa création : églises, couvents, écoles, hôpitaux et usines.



Femme d'influence

Edith Cyr, directrice générale, a remporté la catégorie « Femme d'influence » pour la région Québec-Ouest et Ontario dans le cadre des Prix Desjardins Entrepreneurs 2014 pour sa contribution à l'enrichissement de la collectivité.

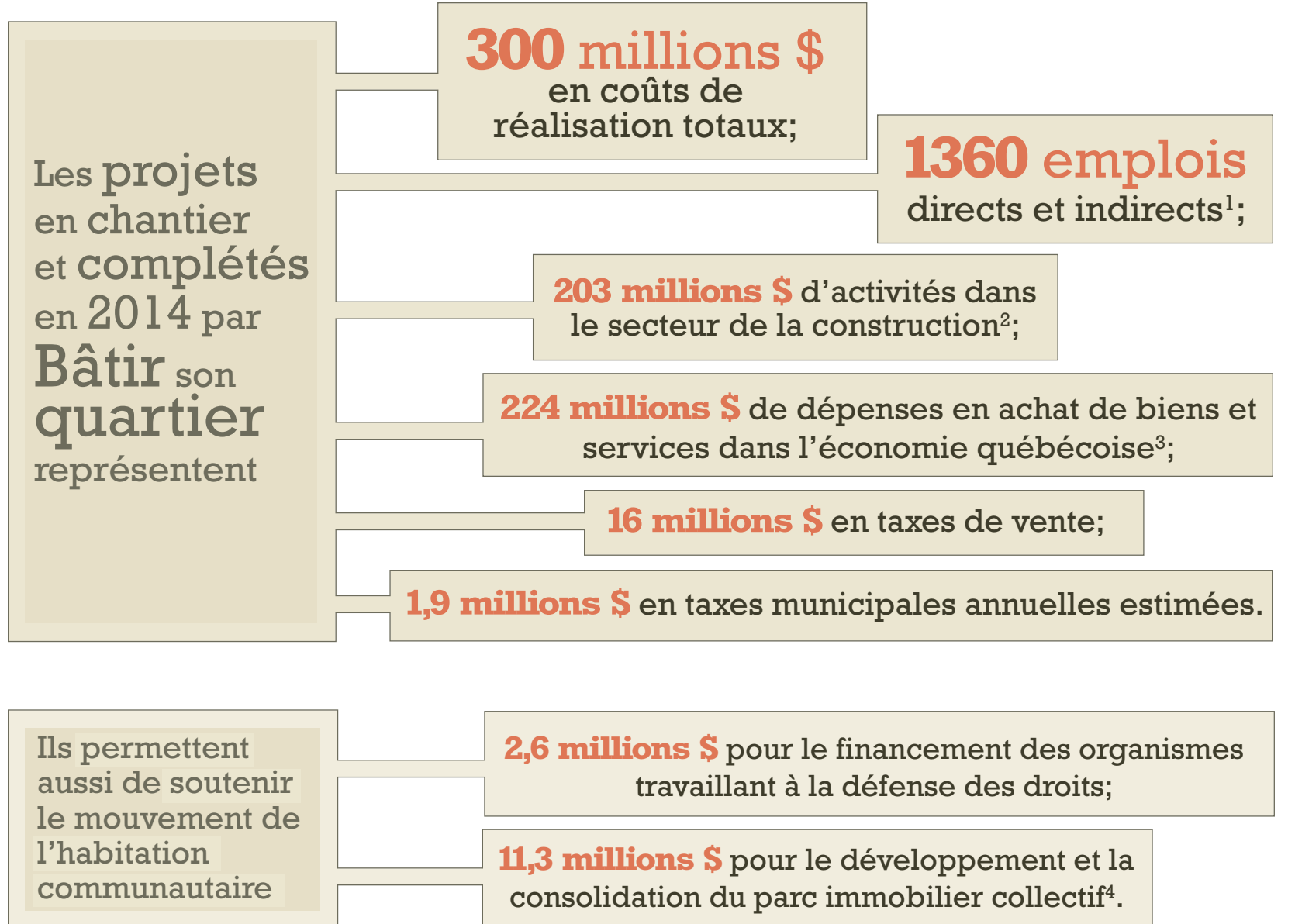


8. Investir en habitation communautaire

8.1 Les retombées économiques des projets

L'habitation communautaire a des impacts économiques positifs :

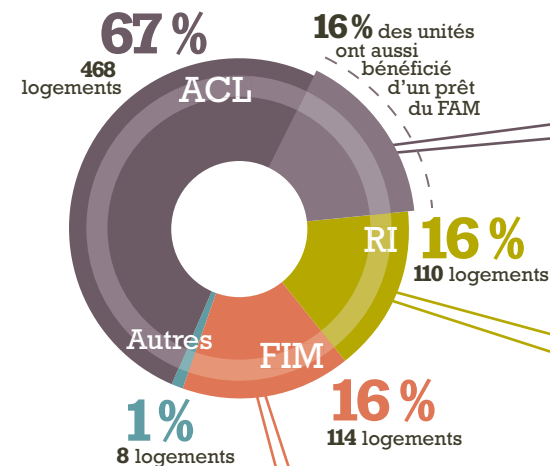
- Investissements importants
- Création d'emplois en construction et services
- Génération de taxes et impôts fonciers
- Réduction des dépenses d'État liées à la santé et aux problématiques sociales.



¹ Selon le modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) ² et ³ Retombées des investissements de la Société d'habitation du Québec pour les 1213 logements financés grâce au programme AccèsLogis, selon l'Étude d'impacts des activités de la SHQ, AECOM, 2011 ⁴ Par le biais du Fonds québécois d'habitation communautaire, en dollars actualisés

8.2 Des partenariats financiers au service des collectivités

Répartition des 700 logements complétés en 2014 selon leur mode de financement



AccèsLogis Québec : un investissement conjoint des gouvernements, des municipalités et des résidents

Depuis 1997, la majorité des projets d'habitation communautaire sont développés grâce au programme AccèsLogis Québec. Celui-ci repose sur une contribution du gouvernement du Québec et des municipalités de la région montréalaise et le paiement d'une hypothèque par la coopérative ou l'OBNL propriétaire. Des financements complémentaires peuvent s'ajouter selon les enjeux (terrain contaminé, soutien communautaire, mesures écologiques, etc.). Le milieu milite ardemment depuis 2007 pour l'obtention d'un financement pluriannuel afin de permettre une meilleure planification des interventions et la réponse aux besoins de plus de ménages locataires en difficulté.

Les ressources intermédiaires : l'arrimage entre l'habitation et la santé

Lorsque possible et souhaité par un milieu local, des ressources d'hébergement sont jumelées aux projets d'habitation communautaire pour aînés. Des chambres pour personnes âgées en perte d'autonomie y sont offertes, de même que des soins adaptés, avec la contribution financière de l'Agence de la santé et des services sociaux. Ces interventions combinées constituent un arrimage novateur entre les milieux de l'habitation et de la santé et permettent aux personnes âgées de demeurer dans leur milieu de vie, malgré l'évolution de leurs besoins et de leur niveau d'autonomie.

Le Fonds d'investissements de Montréal : le capital patient au service des quartiers dévitalisés

Coordonné par Bâtir son quartier, le Fonds d'investissement de Montréal (FIM) a été mis sur pied en 1997 à l'initiative de madame Phyllis Lambert. Sa formule novatrice permet aux entreprises privées de soutenir l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs par des OBNL et des coopératives d'habitation. Les partenaires financiers contribuent ainsi à l'accroissement de la production de logements abordables, en complément des programmes gouvernementaux, et soutiennent l'amélioration des conditions de vie des ménages.



Les **16,1 millions \$ investis** dans les trois premières phases de développement ont permis :

- La création de 746 logements;
- La rénovation de 31 immeubles.

Projet réalisé en 2014 :

- Le Domaine : financement pour l'achat et rénovation d'un ensemble de 114 logements à Pointe-aux-Trembles par Corporation Mainbourg

Investisseurs de la 3^e phase de développement : Fonds immobilier de solidarité FTQ, Sojecci II Itée, Caisse d'économie Desjardins des Travailleurs unis, Fédération des Caisses Desjardins du Québec.

« Après plus de 15 ans d'existence, le FIM poursuit sa mission de redonner aux quartiers urbains en déclin de l'île de Montréal une nouvelle vitalité sociale et économique. C'est possible grâce aux investisseurs, issus du secteur privé, mais aussi grâce à l'action concertée et la vision commune de l'ensemble des acteurs locaux. »

— Madame Phyllis Lambert, architecte de renom et président du Fonds d'investissement de Montréal.

Le Fonds d'acquisition de Montréal : un outil pour sécuriser la réalisation des projets

Le Fonds d'acquisition de Montréal (FAM), mis sur pied en 2007 et coordonné par Bâtir son quartier, est commandité par le Fonds immobilier de solidarité FTQ. Il permet l'achat et la détention de propriétés destinées à la réalisation de projets d'habitation communautaire, dans les cas où les démarches d'acquisition constituent un obstacle au développement. Les prêts permettent de couvrir la période au cours de laquelle les coopératives et les OBNL bénéficiaires complètent leurs démarches en vue de l'obtention d'un financement à long terme (AccèsLogis Québec ou FIM). En 2014, une nouvelle convention était conclue qui portait le fonds à 10 millions \$.

Les **23 millions \$ investis**, qui représentent un effet de levier de plus de **140 millions \$**, ont permis :

- La création de 832 logements et 4 espaces commerciaux;
- La rénovation, la transformation ou la construction de 28 immeubles.

« À titre de partenaire financier, nous nous engageons dans ces projets par solidarité, pour créer de l'emploi, mais également en considérant un rendement juste et satisfaisant pour les actionnaires-épargnants. »

— Normand Bélanger, président-directeur général du Fonds immobilier de solidarité FTQ



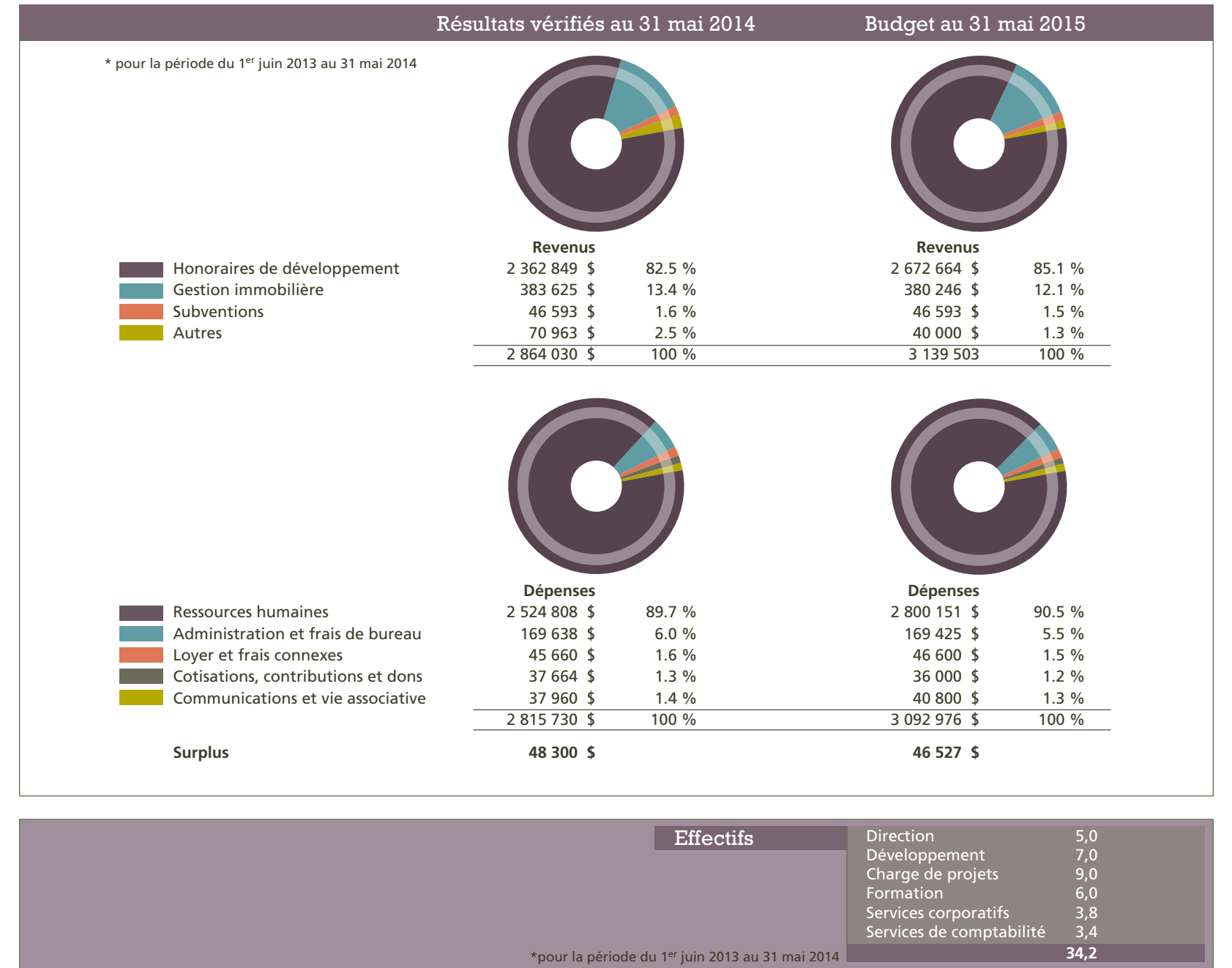
Organismes ayant bénéficié du soutien du FAM en 2014 :

- Maison Le Parcours : prêt pour l'achat et la rénovation de 28 logements pour personnes ayant des problèmes de santé mentale ou vivant un isolement pouvant mener à l'itinérance;
- OBNL Habitation 22 : prêt pour l'acquisition d'un terrain qui accueillera 130 logements pour familles et petits ménages.

9. Sommaire des résultats financiers et budget



Ancienne Maison mère des Soeurs de la Providence, Sainte-Marie



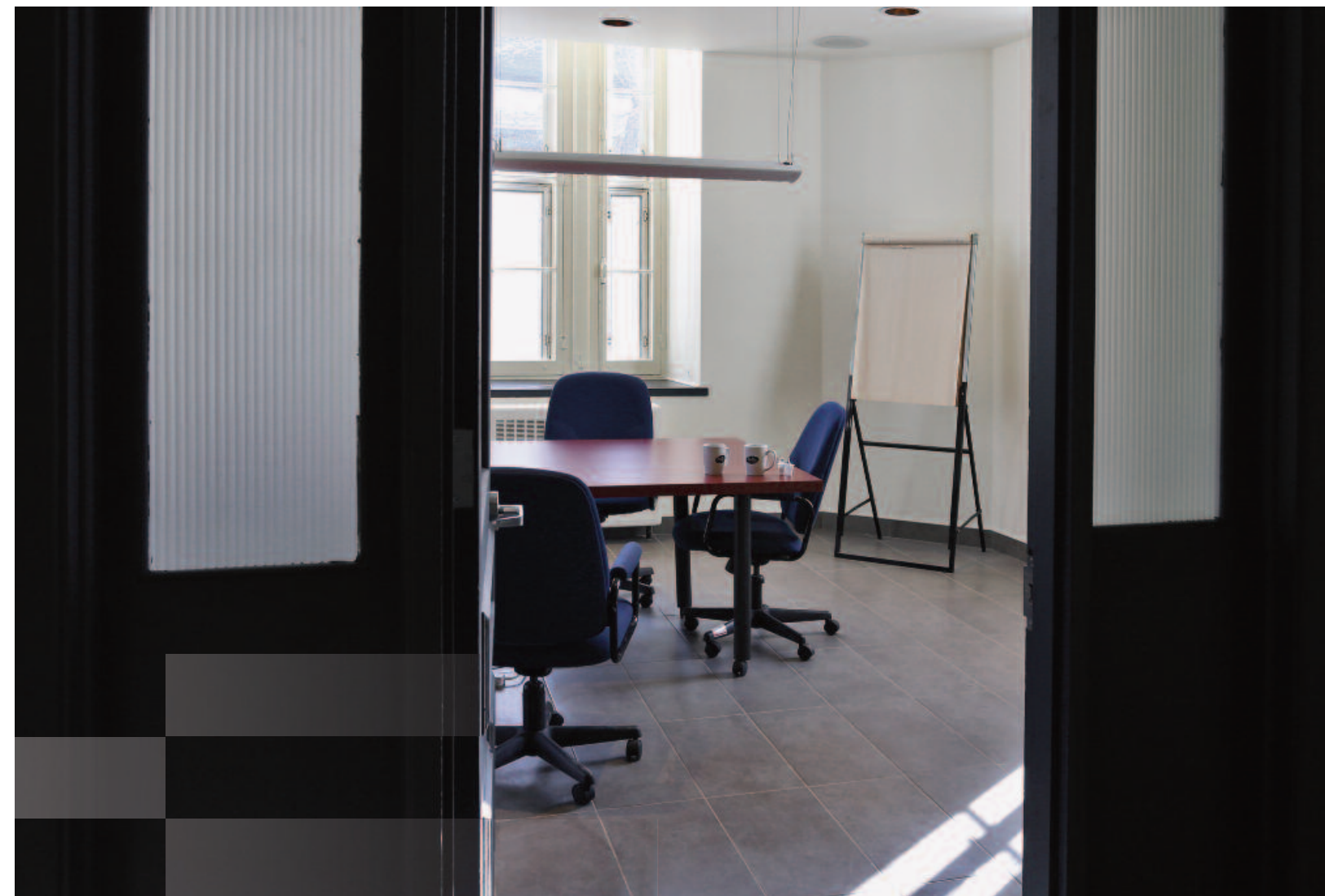


Remerciements

**Bâtir son quartier
tient à remercier
l'ensemble des partenaires
qui contribuent
à l'atteinte de sa mission :**

- Le gouvernement du Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement;
- Le gouvernement du Québec et la Société d'habitation du Québec;
- La Ville de Montréal et sa Direction de l'habitation;
- Les arrondissements du territoire montréalais et leurs services d'urbanisme;
- La Ville de Laval et son service d'urbanisme;
- La Ville de Longueuil et sa Direction de l'urbanisme et du développement durable;
- L'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal;
- La Commission scolaire de Montréal;
- Les Conférences régionales des élus de Montréal et de Longueuil et le Comité d'économie sociale de l'île de Montréal;
- Madame Phyllis Lambert, les administrateurs et les commanditaires du FIM III (Fonds immobilier de solidarité FTQ, Sojecci II Itée, Caisse d'économie Desjardins des Travailleurs unis, Fédération des Caisses Desjardins du Québec);
- Les administrateurs et administratrices, les membres du comité aviseur et le commanditaire du Fonds d'acquisition de Montréal, le Fonds immobilier de solidarité FTQ;
- Les membres des instances de concertation locale des quartiers montréalais et de l'agglomération de Longueuil;
- Les membres des coopératives et OBNL promoteurs de projets immobiliers communautaires;
- Les Offices municipaux d'habitation de Montréal et Laval;
- L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) et les membres de la Coalition pour l'habitation communautaire;
- Le FRAPRU, les comités logement et les requérants montréalais;
- La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal et la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain;
- Le Conseil du patrimoine de Montréal;
- La Société d'habitation et de développement de Montréal;
- La Société immobilière du Canada et la Société québécoise des infrastructures;
- Les Soeurs de la Providence;
- Les professionnels, les institutions financières et les entreprises de différents secteurs qui s'impliquent dans la réalisation des projets.

Et non des moindres : les administrateurs et administratrices, les membres et l'équipe de Bâtir son quartier et de Gérer son quartier.



Design : Louise LaFerrière • Photographies : Denis Tremblay : couverture, intérieur couverture, p.2, p.6 et 7, p.12 (1,4), p.14, p.15 (à gauche), p.16 (1^{ère} ligne à gauche - 2^e ligne à droite - 3^e ligne centre et droite), p.18 (centre et bas), p.26, p.30, p.32, intérieur couverture arrière, couverture arrière. • Valérian Mazataud : p.5 (à droite), p.6 (photo CA), p.10, p.15 (à droite), p.28. • Studio Punch : p.5 (à gauche) • Archives Bâtir son quartier : p.4, p.8, p.12 (3), p.16 (2^e ligne à gauche - 3^e ligne à gauche), p.17, p.22, p.24, p.25.
Remerciements à : Rayside Labossière : p.12 (2), p.16 (1^{ère} ligne à droite), p.18 haut. • Habitations communautaires l'Avenue/André Querry : p.13 (5). • Cegecom : p.19 (haut).
Élévations : Aedifica: p.12, p.19 (bas), p.29. • Atelier Chaloub Beaulieu Architectes : p.11. • Atelier Raouf Boutros Architectes + Aedifica : p.3. • Groupe Leclerc, Architecture + Design : p.19 (centre).



www.batirsonquartier.com