



MÉMOIRE

Société d'Amélioration de Pointe-Saint-Charles

SOCAM

Présenté à l'Office de Consultation Publique de Montréal
(OCPM) dans le cadre de la consultation publique sur le

PROJET IMMOBILIER
2175, SAINT-PATRICK

Mai 2017



SOCIÉTÉ D'AMÉLIORATION DE POINTE-SAINT-CHARLES INC.

1945, rue Mullins, Suite 110 Montréal (Québec) H3K 1N9
Téléphone: (514) 932-774 Télécopieur: (514) 932-0148
Courriel : infolog@rilsocam.org

Table des matières

La Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles.....	2
Les Organisme à But Non Lucratif (OBNL) en habitation	3
La SOCAM dans le quartier.....	3
Les enjeux de la relocalisation.....	3
Notre participation au 2175 Saint-Patrick.....	4
Projets en réalisation	5
En conclusion	8

La Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles

La Société d'amélioration de Pointe-Saint-Charles (SOCAM) une entreprise d'économie sociale qui a pour objectif la gestion de projets d'habitation et d'immobilier communautaire. Elle a été fondée en 1979 à l'initiative du Regroupement Information Logement (RIL) et du groupe de ressources techniques - Bâtir son Quartier afin d'offrir une ressource en gestion immobilière pour les coopératives et les Organisme à But Non Lucratif (OBNL) en habitation du quartier.

La SOCAM est également une société acheteuse. Ainsi, la SOCAM est propriétaire de plusieurs immeubles communautaires (OBNL en habitation) afin d'offrir une réponse aux besoins en logements des ménages à faible ou moyen revenu. Ces immeubles sont situés majoritairement à Pointe-Saint-Charles, mais ces dernières années nous avons acquis des immeubles à Bordeaux-Cartierville, Montréal-Nord et Villieray.

Le mandat de la SOCAM est de :

- *Offrir des services de gestion, d'entretien et de réparations aux coopératives et aux organismes d'habitation à but non lucratif en habitation.*
- *Construire, rénover, acquérir ou rénover un ou plusieurs projets d'habitation à un coût de loyer abordable dans l'intention de fournir des habitations à des personnes à faible et moyen revenu.*

La SOCAM réalise la gestion, l'entretien et le budget d'exploitation des immeubles communautaires. Il est important de signaler que l'habitation communautaire est reconnue pour apporter une solution durable aux problèmes de logement des ménages à faible et modeste revenu. Actuellement, nous réalisons la gestion de 43 immeubles totalisant 1 248 logements, dont 375 unités en OBNL, 419 unités en coopérative et 454 logements propriétés de la SOCAM, Habitation Communautaire Socam (HCS) et des apparentés. Présentement, 15 personnes travaillent à la SOCAM.



Figure 1 : Projets en Gestion, Rapport SOCAM 2015-2016

*Projets OBNL en habitation propriété de la SOCAM

Les Organisme à But Non Lucratif (OBNL) en habitation

Il nous semble important de souligner les caractéristiques d'OBNL d'habitation. Il s'agit d'un organisme d'action communautaire autonome qui a pour mission d'offrir du logement abordable et sécuritaire à des personnes à faible revenu. Un OBNL d'habitation est constitué en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, ce qui en fait une organisation privée (non gouvernementale) à but non lucratif. Les OBNL d'habitation sont caractérisés par un mode de gestion démocratique, c'est-à-dire qu'ils offrent aux locataires une place dans la gestion de l'organisation : sièges au conseil d'administration, droit de vote des membres de l'organisme aux assemblées générales, etc. Les OBNL d'habitation constituent une forme de logement social et communautaire, lequel se définit par une formule de propriété collective qui a une mission sociale et ne poursuit aucune finalité de profit. Le parc des OBNL d'habitation représente plus du tiers de l'ensemble du parc de logement social de la province. Avec 50 000 logements permanents et 200 logements temporaires ou de transition au Québec, les OBNL d'habitation sont maintenant bien implantés sur l'ensemble du territoire¹.

La SOCAM dans le quartier

La SOCAM est très active dans le quartier. Depuis nombreuses années, des résidents de Pointe-Saint-Charles visitent quotidiennement nos bureaux. Nous accueillons plus 400 citoyens par mois pour :

- *S'informer sur les logements à louer ;*
- *Payer leur loyer (nous avons un système de paiement par internet ou de prélèvement automatique, mais encore aujourd'hui, plusieurs locataires préfèrent payer en personne) ;*
- *Assister aux entrevues de sélection pour des logements communautaires ;*
- *Réunions du conseil d'administration ;*
- *Signer des chèques (par exemple, les membres des conseils d'administrations des coopératives gérés par la SOCAM) ;*
- *Signature de baux, etc. ;*

Les enjeux de la relocalisation

Nous sommes l'un des organismes logés à la Maison Saint-Charles et nous y réalisons la gestion des locaux communautaires. La Maison Saint-Charles est organisme qui occupe depuis 15 ans des locaux excédentaires de l'école Charles-Lemoyne. Suite au plan de rationalisation de la Commission scolaire de Montréal, qui inclut des reprises de locaux et des hausses de loyers.

Voici l'état de la situation en mai 2017

- *2014 : reprise annoncée par la CSDM des locaux occupés par la Maison Saint-Charles.*
- *2015 : demande pour prolonger le bail. Résultat : pour le rez-de-chaussée, la CSDM montre une volonté de garder des locaux communautaires (mais on ne connaît pas les*

¹ Source : Le Réseau québécois des organismes sans but lucratif d'habitation (RQOH) <https://rqoh.com/le-rqoh/#osbl>

- conditions, durée du bail, coût, etc.). Pour le 1er étage : reprise pour des besoins scolaires, mais possibilité d'une extension d'une année.*
- *2016 : la CSDM annonce la négociation annuelle de bail.*

Malheureusement, la situation à la Maison Saint-Charles ne s'améliore pas. Les dernières nouvelles reçues nous ont averties d'une forte augmentation du loyer à partir juillet 2017. Ces perspectives d'augmentation signifient un avis d'éviction pour plusieurs groupes.

Pourtant, les groupes ont toujours privilégié le choix de rester dans le quartier. Cela est au cœur de leur mission et reflète l'historique du mouvement communautaire de Pointe-Saint-Charles. Ainsi, en octobre 2014, nous avons commencé nos démarches afin de trouver des options de relocalisation. Plusieurs scénarios ont été analysés. À l'heure actuelle, rares sont les possibilités viables, car les locaux sont rares ou trop cher. Voilà pourquoi, tout de suite, nous nous sommes intéressés au pôle communautaire du projet situé au 2175 Saint-Patrick.

Notre participation au 2175 Saint-Patrick

Depuis les premières étapes du projet, en octobre 2014, nous avons été sollicités de devenir porteurs de la portion des logements sociaux du projet. La SOCAM, en tant que société acheteuse a l'expertise pour devenir propriétaire des immeubles de logement social. Par ailleurs, elle possède les garanties financières nécessaires pour développer le pôle communautaire. En connaissant bien les besoins du quartier et les enjeux de la gestion immobilière communautaire, le Conseil d'Administration a accepté ce défi.

Concernant l'utilisation commerciale du rez-de-chaussée sur Saint-Patrick, le zonage de l'arrondissement et les demandes des groupes du quartier, s'arriment pour solliciter le maintien de l'emploi sur ce secteur. Ainsi, la création d'un pôle communautaire est devenue une solution à la viabilité du projet de logements sociaux et, au même temps, une réponse aux besoins de relocalisation de certains groupes du quartier.

En générale, l'activité commerciale ne bénéficie pas du financement public (AccesLogis finance exclusivement la construction du résidentiel). En tant que groupe d'économie sociale, nous nous sommes préparés à assumer les coûts de la construction de ce pôle communautaire. En effet, nous travaillons depuis 2014 à dégager des fonds pour viabiliser le financement de l'hypothèque. Avec l'aide de Bâtir son Quartier, nous avons analysé des divers scénarios et des possibilités de partenariats. Ainsi, nous avons réalisé un montage financier des opérations et de mobilisation des ressources financières nécessaires pour la réalisation de ce projet. Il nous semble important de signaler que la possibilité de devenir propriétaires de notre propre bureau consolide l'avenir de l'organisme en aidant à la pérennité de notre mission.

Il faut noter que nous connaissons très bien le site d'implantation du projet, nous y avons déjà travaillé sur un autre projet d'habitation communautaire en 2010. Toutefois, l'encadrement et les besoins évoluent. Lors de la séance d'information tenue par l'OCPM, nous avons attendu les préoccupations des citoyens concernant le bruit sur la rue Saint-Patrick. Pour cela, nous allons suivre les recommandations de la Ville de Montréal et assurer un maximum de 40 décibels à l'intérieur des logements. Nous soutenons la mise en place des solutions (type de matériaux utilisés, fenestrations, système de ventilation, etc.) afin d'assurer la qualité de l'habitation.



Figure 3 : Habitation 21 et Habitation 22



Figure 4 : Habitation 21 et Habitation 22



Figure 5 : Habitation 21 et Habitation 22

Encore dans le cadre de la stratégie d'inclusion, le projet situé dans les anciens terrains du CN mènera la construction du résidentiel privé ainsi que du communautaire (les bâtiments en rouge sur la figure 4). En bas de la carte, la coopérative La Pointe Amicale (1), et du côté droit du parc, une OBNL (2), L'Habitation Héritage, propriété de la SOCAM. Il s'agit d'un bâtiment de 8 étages comportant 103 Logements.



Figure 6 : Projet des anciens ateliers du CN

En conclusion

Nous considérons que les deux volets collectifs du projet, habitation communautaire et pôle communautaire apporteront une dynamique fédérative au secteur du canal de Lachine. Au même temps, ce projet apportera une solution durable aux citoyens en demande de logement et aux groupes du quartier qui ont besoin de locaux.

Nous remercions l'OCPM pour l'organisation de ces consultations publiques concernant le projet situé au 2175 Saint-Patrick. Nous sommes fiers d'y assister et de continuer à contribuer à l'amélioration de ce projet.