

Consultation publique sur le
PROJET IMMOBILIER
2175, ST-PATRICK

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal
Juin 2017

MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA
PAUVRETÉ ET L'EXCLUSION DÉMOCRATIE PRISE EN CHARGE INNOVATION SOCIALE **RÉPONSE**
AUX BESOINS RESPONSABILITÉ COLLECTIVE COOPÉRATION **SOLIDARITÉ** EMPOWERMENT
ÉDUCATION POPULATION **HABITATION COMMUNAUTAIRE** CONCERTATION MIXITÉ DE
FONCTIONS **REVITALISATION DES QUARTIERS** SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF
ABORDABLE INTÉGRATION DES IMMIGRANTS **COLLECTIVITÉS DURABLES** VALORISATION
DU PATRIMOINE BÂTI **DENSIFICATION** CONSULTATION PUBLIQUE ÉCONOMIE SOCIALE

Table des matières

1. Préambule.....	3
2. Contexte du présent mémoire	4
3. Orientation générale	5
4. Grands enjeux.....	6
4A - Les besoins en logements et la formule collective en habitation.....	6
4B - L'inclusion de logements communautaires dans les projets résidentiels.....	9
4C - La mixité des usages pour la création de milieux de vie dynamiques.....	10
Synthèse de la position et conclusion	11
Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier.....	12
Annexe B : Quelques exemples inspirants réalisés dans un contexte d'inclusion.....	13

1. Préambule

Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les groupes et les citoyens et citoyennes à faible et modeste revenu dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation communautaire. Depuis 1976, Bâtir son quartier a complété 421 projets coopératifs ou à but non lucratif totalisant 11 936 logements sur le territoire montréalais, sans compter plusieurs projets de centres de la petite enfance, de centres communautaires et d'installations pour des entreprises d'économie sociale. Une présentation sommaire de Bâtir son quartier se trouve à l'**annexe A**.

Bâtir son quartier s'intéresse depuis sa création 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 de la Ville de Montréal qui ont mené à l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 et à sa révision en 2004. Bâtir son quartier a également participé aux discussions concernant le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014). Notre organisation a aussi été partie prenante de nombreuses consultations portant sur des projets immobiliers visant la requalification de sites d'envergure.

À chacune de ces occasions, Bâtir son quartier a défendu la même vision : celle 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 modeste revenu.

De façon globale, Bâtir son quartier vise :

- Une évolution des quartiers, municipalités, de l'agglomération et de la région métropolitaine qui bénéficie à tous, notamment les moins nantis : les projets devant donc viser l'adéquation avec les besoins, et la lutte contre la pauvreté devant être inhérente et transversale à toute action;
- L'accès, pour les ménages à faible et modeste revenu, à des logements adaptés à leur situation financière, à la taille du ménage et à leurs besoins spécifiques, le cas échéant, reconnaissant ce faisant le rôle-clé que joue le logement dans l'autonomie et le développement des citoyens;
- La création de milieux de vie sains, sécuritaires, solidaires, mixtes et inclusifs, en favorisant les interventions concertées et multisectorielles, et en rendant obligatoire l'inclusion de logements communautaires dans les nouveaux projets immobiliers;
- La bonification, le maintien ou la mise en place du caractère mixte, solidaire et inclusif des secteurs et des quartiers, notamment à travers leur revitalisation, leur requalification ou leur développement, entre autres via un exercice judicieux par les

arrondissements et les municipalités de leurs pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage;

- La protection (en taille) et l'amélioration du parc locatif privé, qui joue un rôle décisif dans le maintien de l'abordabilité des loyers, de pair avec des opportunités de prise en charge de leurs conditions de vie par les locataires qui le souhaitent;
- La mise en valeur des compétences et des connaissances de la société civile, notamment en accentuant la place des organismes communautaires et des entreprises d'économie sociale dans le développement social et l'activité économique de la région;
- Le renforcement et la valorisation d'une approche de consultation qui vise la recherche de consensus dans l'émergence de projets immobiliers et touchant l'aménagement des quartiers, pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

Pour Bâtir son quartier, le développement de projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif constitue un levier tout désigné pour mettre en œuvre plusieurs éléments de cette vision.

Depuis 40 ans, le milieu de l'habitation communautaire démontre sa pertinence et son potentiel comme moteur de développement social et économique pour les collectivités. De fait, la question du logement est dorénavant reconnue comme transversale, indissociable de nombreuses thématiques incontournables, notamment la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. L'habitation communautaire permet de combler certaines lacunes du marché privé et de répondre de façon adaptée aux besoins des familles, des aînés, des petits ménages et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire. Quelques exemples de réalisations de Bâtir son quartier, développées dans un contexte d'inclusion, sont illustrés à l'**annexe B**.

2. Contexte du présent mémoire

Bâtir son quartier travaille depuis 6 ans dans l'optique d'un redéveloppement du site du 2175, St-Patrick qui permettrait d'accroître l'offre de logements financièrement accessibles pour les ménages à faible et modeste revenu de Pointe St-Charles et des environs. Dès le printemps 2011, le site a été identifié comme un terrain pouvant accueillir une centaine de logements communautaires financés par le Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports afin de remplacer les logements détruits dans le cadre du projet de l'échangeur Turcot (780, St-Rémi). Un premier projet mixte, en termes de tenures résidentielles et de fonctions, a fait l'objet d'une première lecture dans le cadre d'un processus de modification réglementaire, avant d'être abandonné à l'automne 2012 pour diverses raisons,

notamment l'augmentation substantielle des coûts liés à la décontamination du site. Le propriétaire du site a alors remis sa propriété en vente et, entre l'automne 2012 et l'été 2014, plusieurs promoteurs intéressés à acquérir le site ont été invités par l'arrondissement à discuter avec le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier dans une perspective d'inclusion de logements communautaires et d'espaces non résidentiels destinés à des organismes communautaires actuellement logés dans la Maison St-Charles (rue Mullins).

Les différentes moutures du projet ont été élaborées en étroite collaboration avec le Regroupement Information Logement de Pointe St-Charles (RIL) et la version soumise à l'exercice publique aujourd'hui est le **fruit d'un travail de longue haleine avec les citoyens et citoyennes du quartier et les groupes communautaires locaux**. Ce projet n'aurait pas été possible sans le RIL.

Dans le présent mémoire, Bâtir son quartier va se prononcer sur la vision d'ensemble du projet de redéveloppement du site, avant de se concentrer sur la portion qui sera dédiée à l'habitation et à l'immobilier communautaires. D'entrée de jeu, Bâtir son quartier souhaite mentionner que des démarches sont en cours afin que nous nous portions acquéreur d'espaces dans le bâtiment A afin de relocaliser nos bureaux; nos locaux actuels de la rue Mullins ayant été ciblés dans le cadre d'une rationalisation des bâtiments excédentaires de la CSDM. L'opportunité pour nous de devenir propriétaire de nos locaux contribuera à la consolidation de notre organisme et à la pérennité de son action, toujours aussi essentielle après 40 ans d'interventions solidaires. Les locaux pouvant accueillir notre équipe de près de 50 employés à un prix accessible sont rares, d'où notre intérêt pour une relocalisation sur le site du 2175, St-Patrick.

Nous tenons à remercier l'OCPM de l'opportunité de nous exprimer sur l'avenir de ce site. Ce projet permettrait, selon nous, aux ménages à faible ou modeste revenu du quartier de s'approprier l'un des derniers terrains disponibles aux abords du Canal Lachine. Il contribuerait aussi à maintenir une vocation emploi à cet emplacement; qui plus est des emplois dans des entreprises d'économie sociale dédiées à la réponse aux besoins des ménages du quartier.

3. Orientation générale

Bâtir son quartier, aux côtés de ses partenaires et des citoyens du quartier, a été **partie prenante de la définition du projet** porté à la consultation. Il va donc de soi que nous nous prononcions en faveur de sa réalisation et de l'autorisation des dérogations portant sur les usages, les hauteurs, les densités et les marges. La **pertinence du projet** du 2175, St-Patrick repose selon nous sur :

- L'inclusion d'une **portion significative de logements communautaires** (soit 29% des unités résidentielles qui seront offertes, près du double de la cible minimale de la Stratégie d'inclusion) qui permettront aux ménages à faible et modeste revenu du

quartier de gagner l'accès à la fois à un secteur prisé et à un contrôle sur leurs conditions de vie et de logement;

- L'**adhésion des requérants et requérantes en logement**, mobilisés au sein du Projet St-Charles, pour le projet proposé, à l'émergence duquel ils ont contribué.
- La **cohabitation des fonctions résidentielle et non résidentielle**, grâce à la création d'un pôle communautaire sur le site. La vocation emploi reposera autour d'organismes implantés de longue date dans le quartier, dont la mission repose sur la réponse aux besoins en logements des ménages à faible ou modeste revenu et qui emploient quelque 60 personnes;
- Plusieurs éléments favorisant l'**accès et l'appropriation citoyenne du Canal de Lachine**, notamment l'insertion d'un axe piéton public au Sud-Ouest du site et d'une terrasse collective au Nord.

Nous soulignons, en octobre 2016, à l'occasion d'une consultation publique sur un secteur avoisinant – **que la densification des quartiers centraux doit à tout prix permettre le maintien d'une mixité sociale**, en ce sens qu'elle doit permettre aux ménages à faible ou modeste revenu, résidant déjà ou désirant s'installer dans ces quartiers, d'avoir accès à un logement de qualité et financièrement accessible. Le projet à l'étude répond selon nous à cet objectif.

4. Grands enjeux

4A - Les besoins en logements et la formule collective en habitation

Pointe St-Charles est l'un des quatre secteurs historiques d'intervention de Bâtir son quartier aux côtés des autres quartiers de l'arrondissement du Sud-Ouest et des quartiers Rosemont, Petite-Patrie et Hochelaga-Maisonneuve. Depuis ses débuts en 1976, Bâtir son quartier a coordonné, à Pointe St-Charles, la réalisation de 1381 logements dans 72 projets coopératifs ou à but non lucratif.

Malgré les efforts réalisés afin de répondre aux besoins des mal-logés, ceux-ci sont encore grands et en constante évolution : une partie de la population ne possède les ressources financières pour accéder à la propriété individuelle, ni pour se loger convenablement sur le marché locatif privé. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) affirme qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus de 30% de ses revenus au loyer et qu'un ratio plus élevé peut avoir des répercussions sur sa qualité de vie¹.

¹ Perspective Grand Montréal, Bulletin bimestriel de la CMM, vol.2 no.5, septembre 2008.

Pointe St-Charles demeure un **quartier grandement touché par les enjeux de pauvreté**. Les besoins locaux en logements sont importants, alors que 1550 ménages locataires de Pointe St-Charles (soit 30,6% des ménages locataires) ont à la fois un taux d'effort de plus de 30% et un faible revenu². Le revenu annuel médian des ménages locataires du quartier est de 25 740\$, bien en-deçà de son comparable montréalais⁴ à 32 472\$. De fait, la proportion des ménages locataires vivant sous le seuil du faible revenu⁵ est supérieure dans le quartier Pointe St-Charles : 53,6% versus 45,7% pour la Ville de Montréal.

C'est avec plaisir que nous avons pris connaissance, dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal (janvier 2015⁶), du constat que la production soutenue de logements sociaux et communautaires a contribué au retour d'un certain équilibre dans le marché locatif après la crise du logement du début des années 2000. Nous croyons nous aussi que le développement de **l'habitation communautaire constitue un des principaux moteurs du maintien du parc locatif** (ou le ralentissement de sa diminution).

Nous avons vu en préambule que la question du logement est reconnue comme transversale et indissociable de nombreuses problématiques plus vastes. Il y a en outre une **reconnaissance croissante des retombées positives de l'habitation communautaire**, à la fois des acteurs politiques, sociaux et économiques, et on reconnaît largement que les interventions favorisent:

- le développement de milieux de qualité pour les familles en contexte de densité urbaine;
- le maintien des personnes seules et vieillissantes à domicile et le bris de leur isolement;
- l'intégration socio-économique des nouveaux immigrants;
- la prise en charge de la problématique de l'insalubrité dans les ensembles immobiliers ciblés;
- le soutien aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir;
- le soutien ponctuel aux personnes victimes de violence ou souffrant de dépendances diverses;
- l'intégration des personnes ayant des problèmes de santé mentale;

² Profil des ménages et des locataires – Arrondissement du Sud-Ouest – Édition 2014. P. 23. URL : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20LE%20SUD-OUEST.PDF

³ *Idem*. P.19.

⁴ Profil des ménages et des locataires – Ville de Montréal – Édition 2014. P. 24. URL : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL%20DES%20M%C9NAGES%20ET%20DES%20LOGEMENTS%20-%20VILLE%20DE%20MONTR%C9AL.PDF

⁵ Le seuil de faible revenu est un indicateur de Statistique Canada visant à distinguer les familles et personnes qui sont nettement désavantagées économiquement par rapport à la moyenne.

⁶ Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, Montréal, janvier 2015, p.32. URL : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SCHEMA20150401_CHAP_2_2.1.PDF

- le maintien du parc locatif par le biais de la rénovation d'immeubles résidentiels existants;
- la valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel excédentaire;
- la création d'emplois par le biais de la construction résidentielle et de l'offre de services;
- la croissance du parc résidentiel montréalais et de l'assiette foncière des municipalités (notons également que ces propriétés ne seront pas assujetties à d'éventuels phénomènes de spéculation immobilière).

Au cœur de la force des interventions :

- La **propriété collective**, qui permet une réelle prise en charge par les individus de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie;
- L'inscription des projets dans un **réseau communautaire de support et de solidarité** à l'échelle des quartiers;
- La bonification des projets à travers les processus de **concertation des collectivités locales**.

L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquat ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté et/ou d'exclusion, mais il constitue une base solide, stable, sur laquelle construire sa vie, développer des relations au sein de sa communauté et s'épanouir en tant que citoyen. De plus, outre les impacts bénéfiques au niveau social, l'accès à un logement communautaire dont le loyer se situe sous le prix du marché permet de **diminuer la part des revenus des ménages affectée au logement**. À ce sujet, dans son rapport 2015 « Pour des logements salubres et abordables »⁷, la direction de la santé publique de Montréal précise que :

« [...] le fait de consacrer une proportion trop importante de son revenu au logement restreint la capacité des ménages de répondre aux autres besoins de base, y compris la nourriture et les médicaments. Il semble désormais nécessaire d'élargir le spectre d'action pour agir sur les autres dimensions du logement qui touchent la santé des populations, en particulier l'abordabilité du logement. »

Le rapport de la Direction de la santé publique⁸ va même plus loin en précisant que :

« [...] le manque d'argent disponible pour la nourriture entraîne une insécurité alimentaire chez les familles vivant une situation caractérisée par l'inabordabilité du logement, en particulier les familles pauvres. »

C'est l'ampleur des besoins en logements, et le souhait d'y répondre dans les meilleurs délais, qui motive Bâtir son quartier à multiplier les approches et mener plusieurs interventions de

⁷ Pour des logements salubres et abordables. Rapport du directeur de la santé publique de Montréal 2015. p.11. URL : http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx_asssmpublications/978-2-89673-500-6.pdf

⁸ Idem, p.49.

front dans le quartier de Pointe St-Charles. Le projet du 2175, St-Patrick représente selon nous, en ce sens, une **opportunité de répondre à des besoins concrets que les acteurs locaux ne peuvent se permettre de laisser passer.**

4B - L'inclusion de logements communautaires dans les projets résidentiels

Bâtir son quartier valorise l'approche de la mixité sociale et les interventions susceptibles de la renforcer. L'objectif central de cette approche est de maintenir ou développer des milieux de vie où il y a une **place pour tous et toutes**, peu importe la composition du ménage, l'âge, le revenu ou l'origine culturelle. En effet, le développement immobilier ne doit pas se faire au détriment des communautés locales qui ont tissé l'histoire des quartiers ni favoriser la désertification de certaines fonctions (industrielle, commerciale, scolaire, publique, etc.) dans les secteurs en cours de requalification.

La préoccupation d'une mixité sociale mène à l'identification de solutions structurantes et pérennes visant le développement de communautés saines. Bâtir son quartier porte l'objectif de **maintenir les ménages dans le milieu qu'ils ont choisi**, notamment dans des secteurs bien desservis en transports, en services de proximité et en activités culturelles. La Stratégie d'inclusion, en vigueur à Montréal, est un outil supplémentaire qui contribue à ce que les nouveaux développements résidentiels permettent de préserver, voire de renforcer, la mixité sociale à l'échelle de la ville et à accroître l'offre de logements financièrement accessibles. À l'heure actuelle, la Stratégie d'inclusion s'applique plus spécifiquement dans le cadre de grands projets immobiliers où une modification à la réglementation d'urbanisme ou de zonage est requise.

Le projet du 2175, St-Patrick va **au-delà des barèmes identifiés dans la Stratégie d'inclusion** :

- 29% des 270 unités résidentielles qui seront construites sont de tenure à but non lucratif : ce sont ainsi 78 logements communautaires qui seront ajoutés au parc immobilier collectif du quartier;
- En incluant la portion non résidentielle, le bâtiment A représente 29% de la superficie totale brute à construire.

La densité proposée ne nous apparaît pas excessive, considérant que la densification résidentielle dans les secteurs bien desservis en services de proximité et de transport permet une utilisation optimale de l'espace et offre des bienfaits au niveau environnemental (économie d'énergie, incitation à l'utilisation des modes de transport actif et collectif).

La portion résidentielle communautaire du projet sera réalisée dans le cadre du programme AccèsLogis et ce projet à but non lucratif porte en lui-même un certain niveau de mixité sociale. En effet, 50% des logements réalisés seront offerts à des ménages dont le revenu est sous le seuil des besoins impérieux. Ces ménages ne consacreront pas plus de 25% de leurs revenus

bruts au paiement de leur loyer. L'autre moitié des logements s'adresse à des ménages à revenu modeste. Ceux-ci devront assumer le loyer économique du projet, lequel se situe légèrement en dessous du prix du marché observable sur l'île de Montréal.

Dès les premiers balbutiements de l'inclusion à Montréal, l'INRS⁹ avait identifié quelques-uns des **facteurs susceptibles de faciliter l'inclusion et la mixité de façon harmonieuse** :

- le maintien d'une certaine homogénéité sociale à l'intérieur de chaque bâtiment;
- la préservation de l'intimité qui consiste à éviter les dispositifs susceptibles d'être perçus comme une incitation à la sociabilité;
- les dispositifs architecturaux : visant l'uniformité architecturale du projet (éviter les distinctions statutaires) et la démarcation par rapport à l'image traditionnelle du logement social (encore parfois porteuse de stigmates);

Le projet du 2175, St-Patrick nous apparaît intégrer ces facteurs. Il va de soi que le développement d'un milieu de vie dynamique reposera aussi sur un dialogue entre les propriétaires des différentes portions du site. En ce sens, la longue expérience et les compétences de la SOCAM, l'OBNL porteur de la portion communautaire, constitue un atout indéniable.

Les exemples inspirants de création de milieux de vie mixtes, solidaires et dynamiques ne manquent pas dans l'histoire des groupes de ressources techniques et de leurs partenaires au cours des 40 dernières années. Vous trouverez, à l'**annexe B**, des projets d'habitation communautaire inspirants qui ont vu le jour dans un contexte d'inclusion.

4C - La mixité des usages pour la création de milieux de vie dynamiques

Lors de l'élaboration du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, la Ville de Montréal souhaitait consolider certaines zones qui présentaient «un potentiel d'intensification et de diversification des activités urbaines», notamment l'activité commerciale, «tout en permettant quand les conditions le permettent, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif»¹⁰.

Les berges du Canal de Lachine ont un riche passé comme secteur d'emploi, mais l'ouverture de la voie maritime du St-Laurent a profondément affecté la vitalité des abords du Canal. Si cette époque est révolue, il nous semble pertinent de maintenir une vocation emploi sur ce site; un souhait exprimé de longue date par les acteurs locaux. L'approche proposée est la création d'un pôle communautaire qui permettrait de maintenir une soixantaine d'emploi dans le quartier. Le

⁹ INRS, Dansereau F., *La mixité sociale en habitation*. Mai 2002. URL : http://www.habitermontreal.qc.ca/fr/pdf/mixi_habit.pdf

¹⁰ Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, Montréal, janvier 2015, p. 100, URL : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PROJ_URBAINS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/SCHEMA20150401_CHAP_3_3.1.PDF

pôle regrouperait les services de Bâtir son quartier et du RIL/SOCAM, deux organismes confrontés à une situation locative incertaine et un possible reprise de leur locaux actuels dans le cadre d'une rationalisation des bâtiments excédentaires par la Commission scolaire de Montréal. Il s'agit de deux organismes implantés dans Pointe St-Charles depuis près de 40 ans et dont la mission repose sur la réponse aux besoins en logements des ménages à faible ou modeste revenu et qui interviennent dans une philosophie de solidarité, de réciprocité et d'appropriation citoyenne.

La cohabitation d'une diversité d'usages sur le site du 2175, St-Patrick contribuera selon nous à la création d'un milieu animé, sain, solidaire et dont la fréquentation reflètera la mixité socioéconomique du quartier et son riche passé de mobilisation citoyenne.

Synthèse de la position et conclusion

Depuis plus de 40 ans, intervention après intervention, le milieu de l'habitation communautaire démontre sa pertinence et son potentiel comme moteur de développement social et économique pour les collectivités. Les quartiers centraux montréalais sont appelés à se densifier et nous souhaitons tirer le meilleur parti des opportunités qui émergent sur le marché immobilier.

Notre appui au projet du 2175, St-Patrick repose sur les éléments suivants :

- L'inclusion d'une **portion significative de logements communautaires** (soit 29% des unités résidentielles qui seront offertes) répondant aux besoins en logement des ménages à faible et modeste revenu du quartier et portés/gérés par un OBNL ancré localement;
- L'**adhésion des requérants et requérantes en logement**, mobilisés au sein du Projet St-Charles, pour le projet proposé, à l'émergence duquel ils ont contribué;
- La **création d'un pôle communautaire d'emploi** sur le site qui contribuera au développement d'un milieu animé dont la fréquentation reflètera la mixité socioéconomique du quartier et son riche passé de mobilisation citoyenne.
- Plusieurs éléments favorisant l'**accès et l'appropriation citoyenne du Canal de Lachine**, notamment l'insertion d'un axe piéton public au Sud-Ouest du site et d'une terrasse collective au Nord.

Le projet du 2175, St-Patrick constitue, selon nous, un exemple d'un partenariat gagnant entre le milieu communautaire et un promoteur privé, qui bénéficiera à la population locale. Nous tenons à remercier les partenaires locaux et les citoyens et citoyennes qui se sont mobilisés en vue de l'émergence et de l'avancement de ce projet, et plus particulièrement de sa portion communautaire.

Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une entreprise d'**économie sociale** qui accompagne les groupes et les **citoyens et citoyennes à faible et moyen revenu** dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'**habitation communautaire**. Depuis le début de ses interventions, en 1976, Bâtir son quartier a complété plus de **420 projets** coopératifs ou à but non lucratif totalisant près de **12 000 logements** sur le territoire montréalais, sans compter les nombreux projets de centres de la petite enfance, centres communautaires et installations pour des entreprises d'économie sociale.

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier :

- visent à offrir une réponse structurante et pérenne à l'ampleur et à la diversité des besoins en logements et en infrastructures communautaires;
- soutiennent la création de milieux de vie dynamiques, sécuritaires et solidaires;
- s'inscrivent dans une approche de revitalisation des quartiers, de développement social et économique et de lutte contre la pauvreté et l'exclusion;
- favorisent l'implication citoyenne et la prise en charge individuelle et collective, en prenant appui sur des principes de démocratie et de responsabilisation;
- permettent l'accès à des logements de qualité et à prix accessible, assurant la sécurité d'occupation des ménages locataires et leur permettant de libérer des sommes pour d'autres dépenses essentielles (alimentation, éducation, santé, habillement).

Bâtir son quartier offre aux groupes promoteurs (citoyens et citoyennes, organismes communautaires et offices municipaux d'habitation) les services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support technique et administratif nécessaires à la mise sur pied de projets d'habitation communautaire, qu'ils soient coopératifs ou à but non lucratif. De l'émergence d'un projet jusqu'au moment où les membres sont prêts à en assurer la gestion de façon autonome, les individus développent leurs compétences et leur capacité à travailler ensemble et à prendre en charge leur projet d'habitation.

Dans sa recherche de modèles résidentiels capables de répondre aux enjeux économiques, démographiques, sociaux et environnementaux, l'habitation communautaire est porteuse d'innovation. Bâtir son quartier coordonne la réalisation de projets d'habitation complexes, novateurs et inspirants à plusieurs titres : qu'il s'agisse de construction neuve, d'achat-rénovation d'ensembles insalubres, de recyclage d'immeubles industriels ou institutionnels, de projets intergénérationnels, de nouveaux types de partenariat ou encore de projets qui permettent de revisiter la gouvernance associative en contexte de densité. Par le développement de l'habitation communautaire, Bâtir son quartier contribue au maintien et à l'accroissement d'un patrimoine immobilier collectif durable, accessible pour la population montréalaise.

Pour plus d'informations sur Bâtir son quartier :

www.batirsonquartier.com   

Annexe B : Quelques exemples inspirants réalisés dans un contexte d'inclusion

UNE PLACE POUR LES FAMILLES EN MILIEU URBAIN DENSE : LA COOPÉRATIVE DES BASSINS DU HAVRE



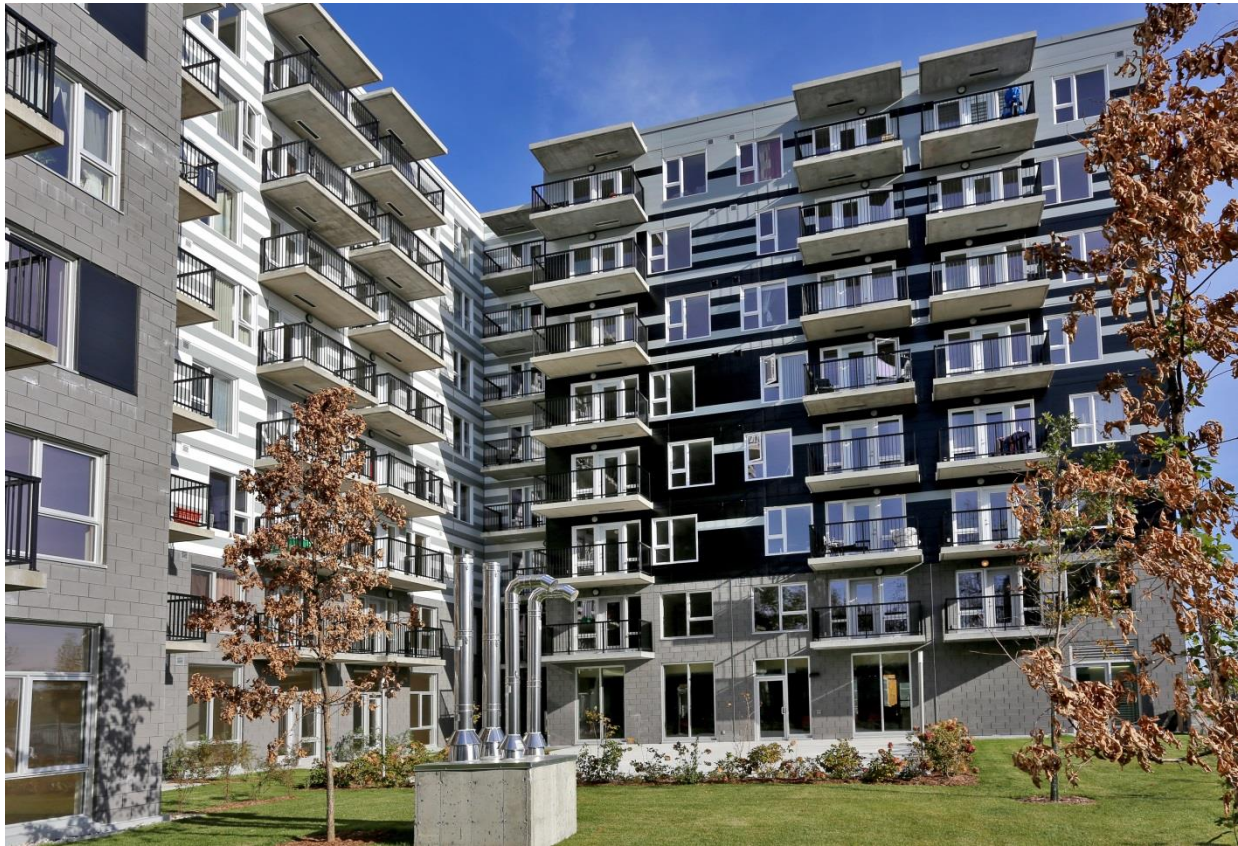
Douze ans après le début des démarches de Bâtir son quartier et de ses partenaires, la Coopérative des Bassins du Havre s'est implantée aux abords du Canal de Lachine. Ce projet, qui s'insère dans la requalification de l'immense terrain de 1 000 000 pi² sur lequel était érigé l'ancien bâtiment de tri de Postes Canada, offre 182 logements communautaires et accueille dorénavant quelque 440 personnes, dont 180 enfants. De fait, 52,3% des logements offerts accueillent des enfants. Sur les 95 familles, 44 sont des familles monoparentales et 55 bénéficient d'une subvention de supplément au loyer. Les membres ont développé une structure de gouvernance novatrice avec la création d'une table inter-comités et un jumelage entre chaque membre du conseil d'administration et un des comités existants. Des comités inédits ont d'ailleurs été créés afin de répondre aux défis que représente cette coopérative de grande taille : familles, communications, participation et écoresponsabilité. En juillet 2016, le parc du Bassins-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown a été inauguré par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal, sur le terrain adjacent à la Coopérative des Bassins du Havre.

Bâtir son quartier coordonne aussi actuellement la réalisation de deux autres projets portés par OBNL L'Habitation 21 et OBNL L'Habitation 22 qui totaliseront 233 nouveaux logements communautaires pour familles et petits ménages. Cette nouvelle intervention sur le site des Bassins proposera aussi quelque 14 000 pi² d'espaces non résidentiels et un projet AccèsCondo piloté par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Une ultime phase est sur les planches à dessin pour assurer l'offre de 145 logements communautaires supplémentaires d'ici quelques années. Le site des Bassins du Nouveau Havre regroupera à terme 550 logements communautaires sur un total de près de 2500 unités résidentielles, avec une orientation résolution familiale.

Architecture : Atelier Raouf Boutros

Crédit photo : Denis Tremblay

HABITATIONS LOGGIA-PÉLICAN : UNE INTERVENTION D'ENVERGURE DANS ROSEMONT



Le site de l'ancienne usine Norampac, situé sur la rue Molson dans Rosemont, se transforme au fil des mois en un nouveau milieu de vie répondant principalement aux besoins des ménages vieillissants et des aînés. Au total, ce sont quelque 1150 unités résidentielles qui seront construites sur le site, dont les 179 logements communautaires de l'OBNL Habitations Loggia-Pélican. On retrouve dans l'immeuble nommé Le Pélican, habité depuis l'automne 2015 : 108 logements pour aînés et aînées en légère perte d'autonomie et 61 logements pour personnes seules et petits ménages de 50 à 64 ans. L'immeuble accueille aussi 10 personnes vivant avec un handicap physique qui sont accompagnées par l'organisme Habitations Pignon sur roues. Ce nouveau milieu de vie communautaire émerge 10 ans après la fin des activités industrielles adjacentes au Parc du Pélican. L'intervention était souhaitée de longue date par les citoyens et citoyennes et les organismes de Rosemont.

www.loggiapelican.ca

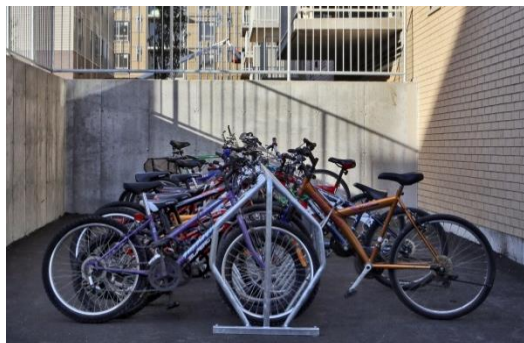
Architecture : Ruccolo + Faubert architectes (projet) en collaboration avec Rayside Labossière et Lupien+Mateau architecture

Crédit photo : Denis Tremblay

FUSION VERTE : UNE PREMIÈRE COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ POUR BÂTIR SON QUARTIER



Le Faubourg Contrecoeur, à Mercier-Est, est actuellement le théâtre du plus grand chantier jamais entrepris par Bâtir son quartier. La Coopérative de solidarité Fusion verte compte 247 logements comportant de une à cinq chambres à coucher, dans des bâtiments de trois à huit étages. Le développement de ce projet est le fruit d'une concertation entre les citoyens et citoyennes, notamment les requérants et les requérantes de logements, et les organismes du quartier. Son envergure et la formule associative retenue (coopérative de solidarité) constituent des défis stimulants, pour les membres et les formateurs, tant en matière de vie



associative que de gestion immobilière et démocratique. Cette nouvelle phase dont les dernières unités ont été livrées au début 2017, s'ajoute aux trois premières coopératives complétées en 2010 : Cœurs vaillants, Cœur du Paradis et Providence de Contrecoeur qui de leur côté comptent 120 logements.

Architecture : Antoine Chaloub Architectes (conception), Casa (surveillance)

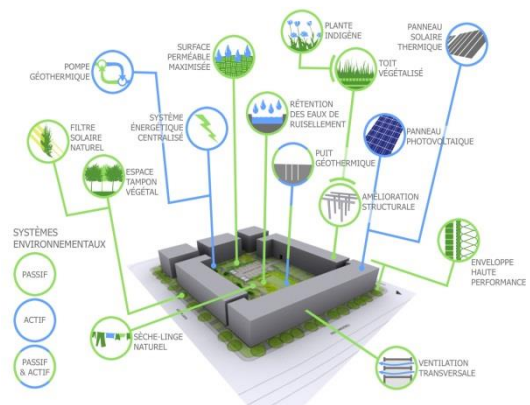
Crédit photos : Denis Tremblay

ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT : UN MILIEU DE VIE ÉCOLOGIQUE, INCLUSIF ET ANIMÉ



Les 155 ménages de la Coopérative Le coteau vert et l'OBNL Un toit pour tous, projets issus de la concertation locale du quartier Petite-Patrie, occupent depuis 2010 l'emplacement des anciens Ateliers municipaux. Ce site, adjacent au métro Rosemont, s'est transformé en milieu de vie animé qui s'inscrit dans une logique de développement durable et où la préoccupation environnementale est à l'avant-plan. Géothermie, récupération de la chaleur des eaux grises, matériaux de construction sains et durables, meilleure isolation, toiture blanche, appareils à faible débit d'eau, bassin de rétention et conception évolutive du bâtiment

permettant le recours à l'énergie solaire dans le futur représentent une partie des mesures vertes intégrées aux projets. À ces mesures s'ajoute la volonté des membres et locataires de promouvoir et appliquer des habitudes de vie plus saines et respectueuses de l'environnement. Ces projets ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques. Un projet est également en cours de réalisation pour construire 193 logements publics pour aînés et des bureaux pour l'Office municipal d'habitation de Montréal sur l'édicule du métro. Sur les 868 unités résidentielles que compteront à terme ce site : 60% seront des logements sociaux ou communautaires (18% communautaires, 42% publiques en comptant les 148 logements existants des Habitations St-Vallier) et 40% seront privées (condominiums). Une belle réalisation dont peuvent être fiers le milieu communautaire et les requérants qui se sont mobilisés autour du redéveloppement de ce site dès la fin des années 1980!



Architecture projets communautaires existants : L'Œuf
Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert