

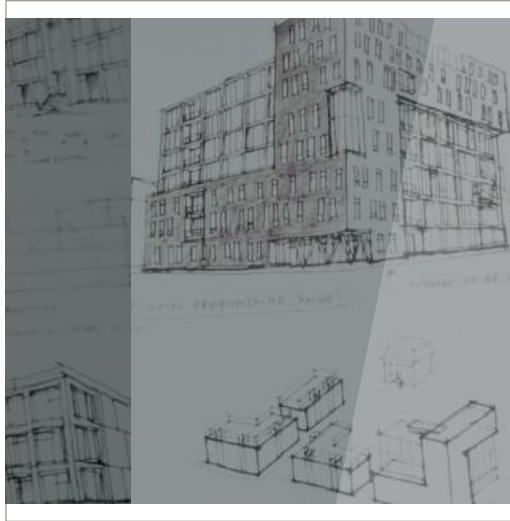


GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES BÂTIR SON QUARTIER



**Rapport annuel**

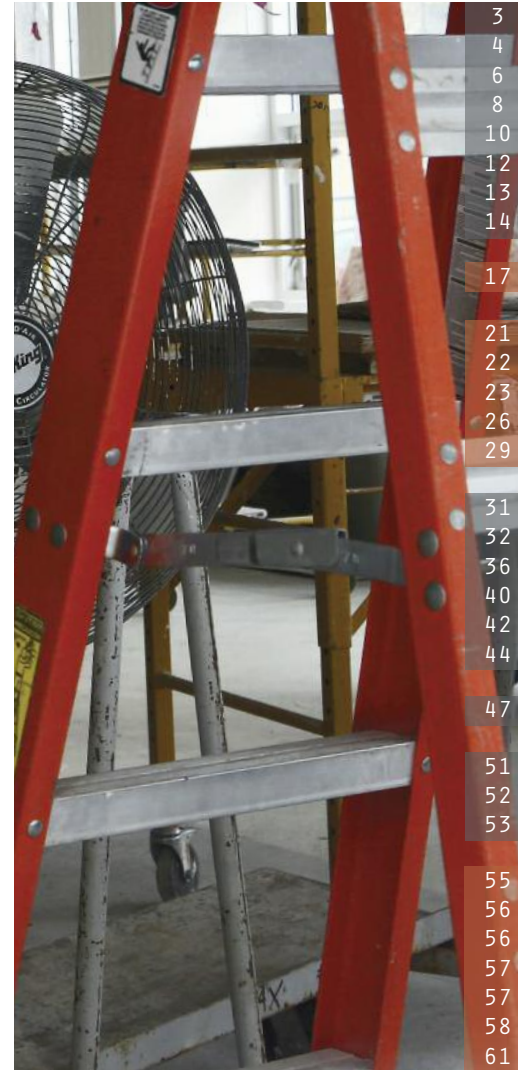
**2012**



Les informations contenues dans ce document concernent les activités de Bâtir son quartier et de son apparenté Gérer son quartier pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2012, à l'exception des informations financières et concernant l'effectif qui sont basées sur l'exercice financier de Bâtir son quartier terminé le 31 mai 2012.  
 © 2012 Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier.  
 Tous droits réservés.

## TABLE DES MATIÈRES

3	BÂTIR SON QUARTIER
4	Mission et valeurs
6	Mot du président
8	Conseil d'administration
10	Mot de la directrice générale
12	Philosophie d'intervention
13	▷ Concertation avec les milieux
14	▷ Rayonnement : représentations, événements et reconnaissances
17	UNE ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE, MULTIGÉNÉRATIONNELLE ET MULTICULTURELLE
21	BILAN DES RÉALISATIONS DE 2012
22	35 ans à bâtir des quartiers solidaires !
23	De nouveaux milieux de vie : les projets résidentiels
26	Au-delà des logements : les projets non-résidentiels
29	Sommaire des résultats financiers et budget
31	ANALYSE ET SUIVI DU PLAN TRIENNAL 2012-2015
32	Axe 1 : Développement sur les grands sites
36	Axe 2 : Revitalisation des quartiers
40	Axe 3 : Adaptation à des enjeux ciblés
42	Axe 4 : Habitation communautaire : vecteur de développement durable
44	Axe 5 : Innovation et consolidation
47	RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES RÉALISATIONS
51	PARTENARIATS FINANCIERS AU SERVICE DE L'HABITATION COMMUNAUTAIRE
52	Fonds d'investissement de Montréal (FIM)
53	Fonds d'acquisition de Montréal (FAM)
55	GÉRER SON QUARTIER
56	Mission et valeurs
56	Gouvernance
57	L'équipe
57	Services, clientèle et expertise
58	Bilan des réalisations de 2012
61	Sommaire des résultats financiers et budget





BATIR SON QUARTIER



## MISSION ET VALEURS



**BÂTIR SON QUARTIER** est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et moyen revenu.

Bâtir son quartier contribue ainsi au développement d'un patrimoine immobilier collectif durable pour la population métropolitaine, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme.

Plus concrètement :

Bâtir son quartier offre aux groupes promoteurs 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.

Bâtir son quartier coordonne aussi la réalisation de projets immobiliers communautaires tels des centres de la petite enfance, des centres communautaires et des installations pour des entreprises d'économie sociale.

**LES VALEURS DE BÂTIR SON QUARTIER SONT CELLES QUI CONSTITUENT LE FONDEMENT DE L'ÉCONOMIE SOCIALE :**

Autonomie de gestion

Démocratie

Primauté des personnes et du travail sur le capital

Participation, prise en charge, responsabilité individuelle et collective

### **LE CHOIX DE L'HABITATION COMMUNAUTAIRE**

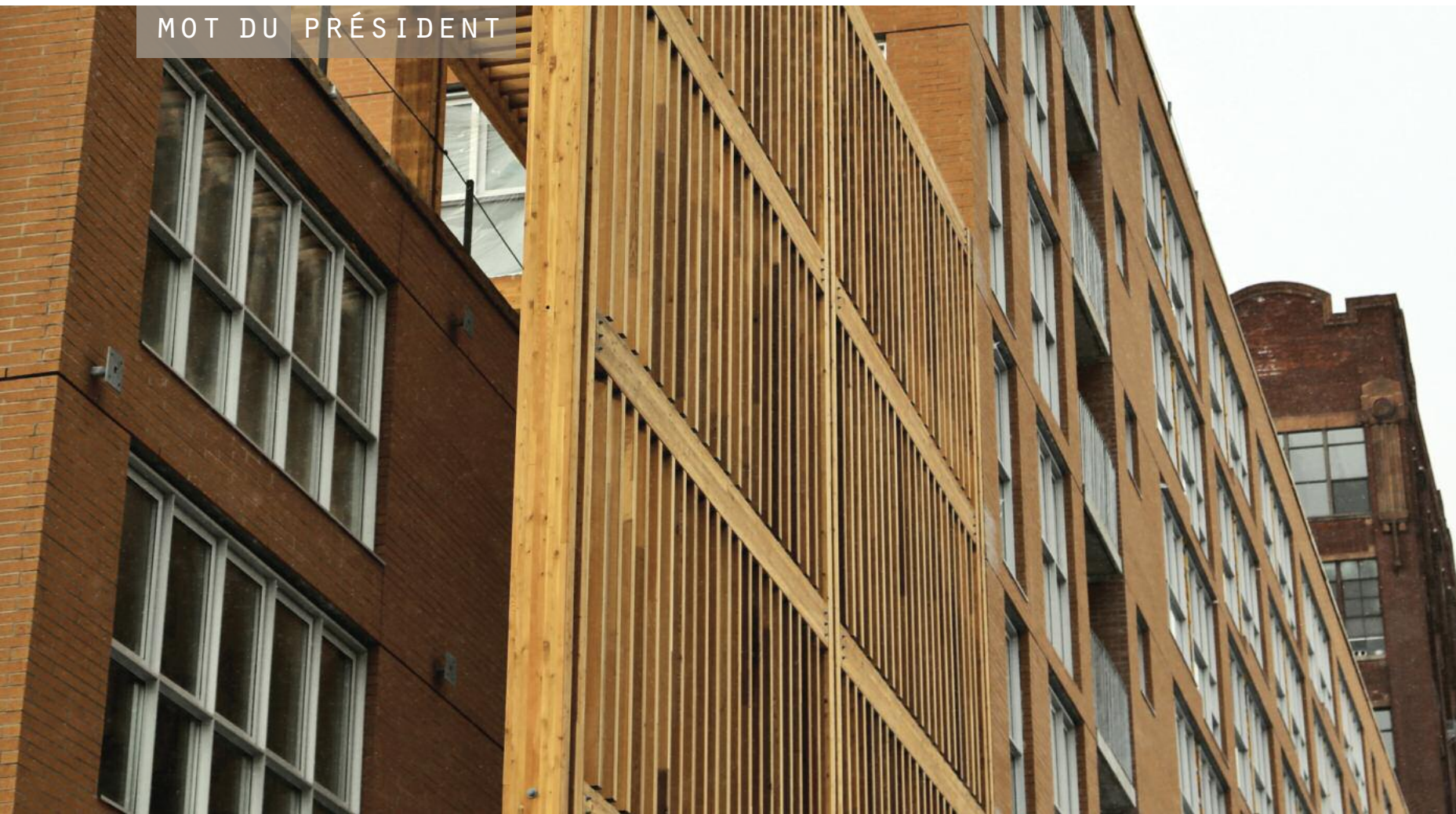
Produire du logement communautaire ne se résume pas uniquement à construire, rénover ou recycler des immeubles.

Les projets coordonnés par Bâtir son quartier :

- ▷ Permettent aux ménages à faible et moyen revenu d'avoir accès à un logement de qualité à prix accessible dans un milieu de vie communautaire et sécuritaire;
- ▷ Favorisent la prise en charge par les individus de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie dans une approche d'autonomie et de responsabilisation individuelle et collective;
- ▷ Constituent une réponse permanente au problème de pauvreté et s'insèrent, à l'échelle des quartiers, dans des réseaux communautaires de support et de solidarité;
- ▷ Contribuent à la revitalisation des quartiers et au développement social et économique de la collectivité.



## MOT DU PRÉSIDENT



### L'HABITATION COMMUNAUTAIRE, À LA FOIS NÉCESSITÉ ET CHOIX

Entre nécessité et aspiration, l'habitation communautaire répond autant à des besoins essentiels qu'à une volonté de se loger et vivre autrement. Autrement, mais surtout ensemble. Il ne fait aucun doute que l'habitation communautaire est une réponse cohérente aux problèmes de pauvreté et d'exclusion, mais elle est aussi un choix : celui d'une collectivité et celui d'individus qui se reconnaissent dans les valeurs promues par l'option collective en habitation.

Bâtir son quartier se situe au confluent d'un ensemble d'intervenants et d'interventions, à la fois espace de proximité, de solidarité et de dialogue. Son action vise d'une part le développement d'un tissu solidaire entre les ménages et d'un sentiment d'appartenance à une collectivité à l'avancement de laquelle ils contribuent. D'autre part, elle canalise la lutte contre la pauvreté, la marginalisation, l'accès inéquitable aux services et aux ressources et l'exclusion, sous toutes ses formes. Enfin, en valorisant un modèle d'organisation collective prenant son assise sur les besoins des membres et usagers et le caractère démocratique de la gestion, elle peut contribuer à une implication accrue des individus à titre de citoyens. Au-delà de l'apprentissage du « vivre ensemble », la reconnaissance, l'affirmation et le développement de nouvelles compétences peuvent influencer positivement d'autres aspects du quotidien des ménages.

Après plus de 35 ans, la mission sociale de Bâtir son quartier, soit la réponse aux besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu, demeure inchangée et aussi fortement affirmée. L'activité économique choisie pour réaliser cette mission – le développement de projets d'habitation communautaire – s'est poursuivie sans interruption, par-delà les obstacles. À travers la réalisation de projets exemplaires, les activités soutenues de concertation et les représentations publiques et politiques, Bâtir son quartier a contribué à faire reconnaître la pertinence de l'habitation communautaire en tant que réponse structurante et pérenne aux besoins en logement d'un large éventail de types de ménages.

Les interventions en habitation communautaire ont été, demeurent et continueront d'agir à titre de fondation sur laquelle se construire et se reconstruire. Elles représentent à la fois un actif tangible – un parc immobilier d'envergure – et un actif intangible – un patrimoine collectif reposant sur des valeurs solides – pour la communauté. Et même plus : au-delà du développement de la communauté, celui de toutes les communautés. Une multitude de communautés formant une grande collectivité; **le développement étant alors décidé à plusieurs et dans l'intérêt de tous.**

Vincente Perez  
Président

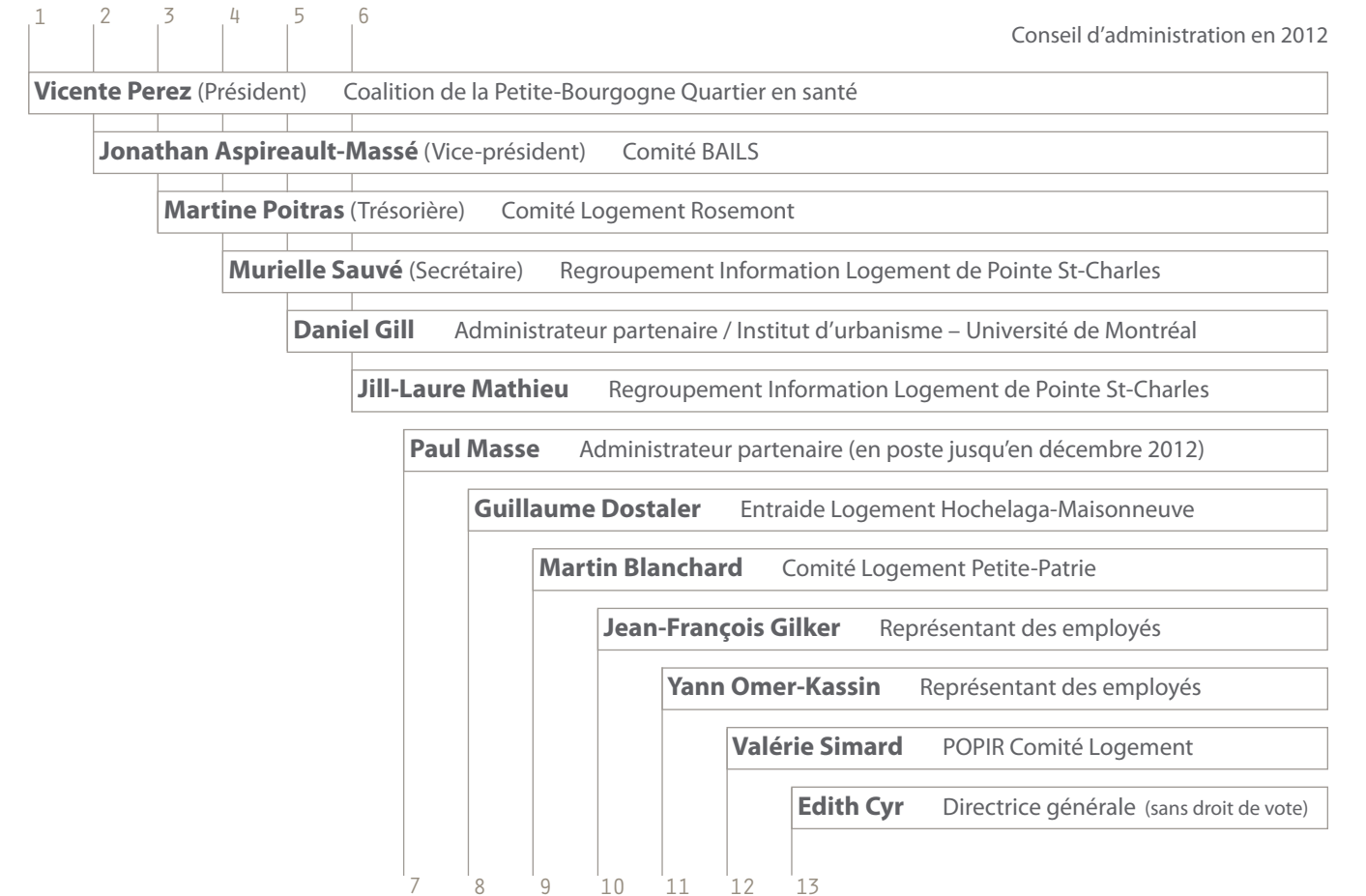


Bâtir son quartier origine de la fusion, en 1994, de quatre groupes de ressources techniques dont la philosophie d'intervention était de travailler en étroite collaboration avec les collectivités locales afin de développer des projets mieux adaptés aux besoins des ménages et aux réalités sociales, politiques, économiques et environnementales.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION



Cette philosophie d'intervention fut ancrée dans la structure même de Bâtir son quartier, faisant en sorte que les membres et les administrateurs sont majoritairement issus d'organismes actifs dans les quartiers à l'origine de la constitution de Bâtir son quartier, auxquels s'ajoutent des représentants du large réseau de partenaires et collaborateurs et de l'assemblée des employés.





## MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE



### AGIR AUJOURD'HUI POUR INFLUENCER LE DÉVELOPPEMENT DE DEMAIN



De tout temps, Bâtir son quartier s'est impliqué activement dans les démarches de représentation et de concertation visant la pérennité du mouvement, la récurrence du financement et l'amélioration des programmes de développement de l'habitation communautaire. L'objectif est clair : multiplier les pistes d'intervention, afin d'accroître la production de logements communautaires, pour répondre le mieux possible à l'ampleur des besoins. Cette préoccupation est portée sur toutes les tribunes par l'équipe de Bâtir son quartier : un choix qui permet de débroussailler et tracer des chemins qui bénéficient à l'ensemble du mouvement de l'habitation communautaire.

Ce large spectre d'action, bien que fortement porté par une dynamique d'innovation et de changement, prend son assise dans la recherche de consensus et d'équilibre. Cet équilibre a des visages multiples, notamment entre la planification locale et régionale, entre le développement de petite et de grande envergure et entre les attentes d'une multitude d'acteurs. De fait, au-delà des activités quotidiennes de développement et de coordination de projets, la reconnaissance politique et économique qui découle du rythme soutenu et des réalisations de l'équipe de Bâtir son quartier offre une opportunité accrue aux organismes qui forment son membership d'influencer le développement de sites d'envergure et la revitalisation de secteurs de très loin en amont (au niveau de l'aménagement et du zonage) à très loin en aval (au niveau l'intervention sociale et de l'éducation populaire). Dans l'émergence de ces vastes chantiers, avec une ferme volonté d'assurer le développement de milieux de vie mixtes et solidaires, nous travaillons à identifier les meilleurs projets potentiels en regard des besoins des individus et des collectivités et des opportunités de développement qui émergent. En ce sens, Bâtir son quartier poursuit son rôle d'interlocuteur afin de permettre à des acteurs, parfois opposés dans leurs positions respectives, de convenir d'éléments de consensus et de pistes d'actions conjointes.

À plus large échelle, en agissant aujourd'hui, Bâtir son quartier souhaite influencer les politiques publiques de demain afin qu'elles renforcent le recours à l'option collective en habitation comme réponse au large éventail des besoins en logement des individus et des familles à faible et moyen revenu. Nous espérons notamment que les représentations faites dans le cadre des modifications à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettront aux municipalités d'exiger l'inclusion de logements communautaires dans les nouveaux projets résidentiels et que l'adoption d'un nouveau Plan d'urbanisme à Montréal placera l'habitation communautaire comme un vecteur de développement et d'aménagement pertinent et souhaité.

Dans cette recherche constante d'équilibre, il importe de prendre de la hauteur, de défendre à la fois la dynamique et la culture propres à chaque quartier et le maintien d'une cohérence à l'échelle de la région métropolitaine, notamment en matière d'orientation de l'aménagement et de mixité sociale. Tant et aussi longtemps qu'il y aura des besoins, l'équipe de Bâtir son quartier poursuivra ses efforts visant à tracer des chemins inédits et permettre la mise en commun des compétences des partenaires pour des interventions transversales inspirantes, préambules au développement de milieux de vie sains et adaptés aux besoins et aspirations des ménages, notamment ceux aux prises avec une situation économique difficile.

  
Edith Cyr  
Directrice générale



## PHILOSOPHIE D'INTERVENTION



Bâtir son quartier entretient des liens dynamiques de concertation et de partenariat avec les communautés locales des quartiers où il intervient. Les membres de l'équipe sont actifs dans les lieux de concertation de **19 quartiers montréalais** ainsi que sur le territoire de l'agglomération de Longueuil. Pour 2012, cela aura signifié la participation à quelque **150 rencontres de concertation**. Cette implication favorise une réelle appropriation par les quartiers des enjeux de développement.



## CONCERTATION AVEC LES MILIEUX

### INSTANCES DE CONCERTATION EN LOGEMENT :

Chantier Habitation Ahuntsic  
Chantier Habitation Lachine  
Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement  
Comité aménagement de la Petite-Bourgogne  
Comité aménagement St-Henri  
Comité Bâtir Rosemont par l'innovation et la concertation (BRIC)  
Comité de concertation en environnement et urbanisme Mercier-Est  
Comité de consultation et d'action sur le logement social de Rivière-des-Prairies  
Comité de suivi du Plan Fierté Habitation de Montréal-Nord  
Comité promoteur du logement social de St-Léonard  
Instance pour le logement communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve  
Regroupement information logement (RIL) de Pointe St-Charles  
Table logement/aménagement de la Petite-Patrie  
Table logement Villeray  
Table sur le logement social et la revitalisation urbaine à Verdun

### INSTANCES DE CONCERTATION INTERSECTORIELLES :

Coalition de la Petite-Bourgogne - Quartier en Santé  
Concertation St-Léonard  
Concertation Ville Émard/Côte St-Paul  
Conseil local des intervenants de Bordeaux-Cartierville (CLIC)  
Conseil pour le développement local et communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve  
Montréal-Nord en santé  
Table de développement social de Rivière-des-Prairies et Corporation de développement communautaire de Rivière-des-Prairies  
Solidarité Ahuntsic et Centre de développement économique communautaire Ahuntsic-Cartierville  
Solidarité Mercier-Est  
Solidarité St-Henri  
Table Mercier-Ouest, Quartier en Santé  
Table de concertation sur le développement social de Verdun  
Vivre St-Michel en santé

### COMITÉS DE REVITALISATION URBAINE INTÉGRÉE :

Comité local de revitalisation de la RUI de Cartierville  
Comité local de revitalisation de la RUI de Mercier-Est  
Comité de revitalisation du secteur Viau-Robert  
Comité de revitalisation du Sud-Ouest de Hochelaga-Maisonneuve  
Opération Galt (RUI Côte St-Paul – Ville Émard)

Bâtir son quartier participe également à des comités portant sur des secteurs ou des projets particuliers, notamment le Comité d'orientation du Secteur Bellechasse et le Comité de suivi des Ateliers du Canadien National.





## RAYONNEMENT : REPRÉSENTATIONS, ÉVÉNEMENTS ET RECONNAISSANCES

L'expertise développée au Québec en habitation communautaire et en économie sociale est unique et elle repose sur un vaste réseau de partenaires qui collaborent à l'identification et à la mise en place de réponses structurantes, adaptées aux besoins des ménages, notamment ceux relatifs au logement. Bâtir son quartier assure une présence dans plusieurs comités, associations et regroupements, tant à l'échelle nationale, provinciale, régionale que locale.

### REPRÉSENTATIONS À L'ÉCHELLE PROVINCIALE ET RÉGIONALE

Bâtir son quartier est membre des organisations nationales et provinciales suivantes :

- ▷ Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)
- ▷ Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC)
- ▷ Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

La directrice générale de Bâtir son quartier, Edith Cyr, siège au sein de différentes instances régionales et locales et y assume les fonctions suivantes :

- ▷ Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RÉSO), à titre de vice-présidente du conseil d'administration et membre du comité exécutif, et RÉSO Investissement, à titre de membre du conseil d'administration
- ▷ Forum des partenaires socio-économiques de la Conférence régionale des éluEs de Montréal (CRÉ), à titre de représentante du milieu des affaires
- ▷ Conférence régionale des éluEs (CRÉ) de Montréal, à titre de membre du comité exécutif

À titre de présidente du Comité d'économie sociale de l'île de Montréal (CÉSIM), position qu'elle occupe depuis 2001, Edith Cyr siège aux :

- ▷ Comité de suivi de l'Entente spécifique de régionalisation en économie sociale
- ▷ Comité de suivi du Partenariat en économie sociale pour un développement solidaire et durable de la Ville de Montréal

À titre de présidente de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), position qu'elle occupe également depuis 2001, Edith Cyr siège au conseil d'administration des organisations suivantes :

- ▷ Fonds québécois de l'habitation communautaire (FQHC)
- ▷ Chantier de l'économie sociale
- ▷ Fiducie du Chantier de l'économie sociale, à titre de représentante du Chantier de l'Économie sociale au Conseil des fiduciaires

Edith Cyr a également été impliquée, notamment via la Coalition pour l'habitation communautaire, dans la campagne visant l'inscription de l'habitation communautaire dans les plateformes électorales à l'occasion des élections provinciales de 2012. Elle assure également depuis 2012 la présidence du Comité de pilotage Montréal = Familles.

### QUELQUES-UNS DES ÉVÉNEMENTS AUXQUELS NOUS AVONS CONTRIBUÉ À TITRE DE PANELISTE OU DE CONFÉRENCIER

- ▷ Se loger autrement : les réussites et les défis des coopératives d'habitation dans le monde (panel), Conférence internationale des coopératives d'habitation
- ▷ Un engagement dans la communauté, Conférences « Un urbanisme engagé » de l'Institut d'urbanisme
- ▷ Colloque Vieillir dans la dignité, Conseil central du Montréal métropolitain de la CSN
- ▷ Terrasse Mousseau à Longueuil : un projet novateur en habitation, Journée sur l'habitation du Réseau québécois de revitalisation intégrée
- ▷ La Coopérative d'habitation Le Coteau vert relève le défi du logement social vert, Rendez-vous de l'habitation de la Société d'habitation du Québec
- ▷ Construire des logements communautaires et écologiques, AGA du Conseil régional en environnement de Montréal

À ces prises de parole s'ajoutent de nombreuses entrevues avec des chercheurs et étudiants québécois et étrangers, des apparitions médiatiques, des interventions dans des démarches de consultation publique initiées par les milieux, les arrondissements et la municipalité, des présentations sur l'habitation communautaire à diverses associations et des prises de parole par Edith Cyr à titre de représentante du CÉSIM et de l'AGRTQ.

### OBTENTION DE PRIX ET RECONNAISSANCES

- ▷ Prix Organisme de la CDC Rivière-des-Prairies pour la coopérative Au Courant du Quartier
- ▷ Prix de la mise en valeur du patrimoine, 21<sup>e</sup> Opération patrimoine architectural de Montréal, pour la coopérative Station No 1

#### Reconnaisances reçues par Madame Edith Cyr, directrice générale :

- ▷ un hommage à l'occasion du 15<sup>e</sup> anniversaire du CÉSIM
- ▷ la médaille du jubilé de diamant de la reine Elizabeth II
- ▷ la décoration de membre honoraire de l'Ordre du mérite coopératif et mutualiste

Bâtir son quartier souligne la reconnaissance internationale obtenue par Habitat 1460, un projet intergénérationnel porté par les Habitations La Traversée et dont Bâtir son quartier a coordonné la réalisation en 2010, dans le cadre du concours Vivre ensemble, organisé par la société française ICADE, en collaboration avec la Société d'habitation du Québec.

### ACCUEIL DE DÉLÉGATIONS

- ▷ Délégation de la Korea Social Enterprise Promotion Agency
- ▷ Délégation de hauts fonctionnaires cubains
- ▷ Délégation de la Ville de Lorraine sur les logements pour aînés et l'inclusion de logements communautaires dans les projets privés



UNE ÉQUIPE MULTIDISCIPLINAIRE,  
MULTIGÉNÉRATIONNELLE ET MULTICULTURELLE



## BÂTIR SON QUARTIER

accompagne les groupes d'individus et les organismes à but non lucratif à chaque étape de la réalisation de leur projet d'habitation communautaire : de l'évaluation des besoins à l'entrée dans les logements, en passant par la négociation immobilière, les études de faisabilité et montages financiers, les représentations publiques, le suivi de chantier, la comptabilité, la gestion des prêts et bien sûr, la formation.



Équipe Bâtir son quartier - décembre 2012

### Effectifs 2011-2012\*

Direction générale	1,0
Développement	8,8
Charge de projets	7,8
Formation	6,5
Comptabilité	4,7
Soutien administratif et communications	3,1
Postes affectés à Bâtir son quartier	31,9
Postes affectés à Gérer son quartier	6,1
<b>Total des effectifs temps plein</b>	<b>38,0</b>

\*pour la période du 1er juin 2011 au 31 mai 2012

Pour mener à bien sa mission, Bâtir son quartier peut compter sur une équipe compétente et diversifiée : à la fois multidisciplinaire, multigénérationnelle et multiculturelle. Aux piliers de l'équipe s'est jointe au fil des ans une nouvelle génération de professionnels de l'économie sociale désireuse de contribuer à la réalisation de la mission de Bâtir son quartier et à son adaptation dynamique à l'évolution du contexte social, économique, politique et culturel. De fait, l'équipe est mise à profit dans la définition des orientations stratégiques et dans l'élaboration des pistes d'actions qui permettront de les mettre en œuvre. En accord avec les principes de gestion participative, l'assemblée des employés élit également deux représentants qui sont appelés à siéger au conseil d'administration.

### MEMBRES DE L'ÉQUIPE AYANT CONTRIBUÉ AUX RÉALISATIONS DE 2012 :

**L'ÉQUIPE DE COORDINATION**, en plus d'assurer le transfert des connaissances et la pérennité de l'expertise, assure le bon fonctionnement, de l'amont à l'aval, du processus de livraison de projets d'habitation communautaire.

Edith Cyr, directrice générale  
 Coordonnateurs :  
 Jean-Pascal Beaudoin  
 Pierre Doré  
 Jean-François Gilker  
 Charleine Coulombe  
 Charles Lamarre  
 Christian Roberge, conseiller stratégique au développement

**L'ÉQUIPE DU DÉVELOPPEMENT**, en plus de participer aux instances de concertation locale et de réaliser des mandats de consultation pour des projets non résidentiels, a poursuivi son travail visant la réalisation de plus de 5600 logements dans quelque 75 projets ayant atteint différentes étapes d'émergence.

Agents au développement :  
 Manon Bouchard  
 Nathalie Decroix  
 Benoit Ferland  
 Carlos Martinez  
 Yann Omer-Kassin  
 Erwan Poënces  
 Suzie Turcotte, agente aux acquisitions

**L'ÉQUIPE DE LA CHARGE DE PROJETS** a assumé la coordination de 42 projets à différentes étapes de réalisation, dont trois projets d'hébergement (ressource intermédiaire), quatre projets non résidentiels et un centre de la petite enfance.

Chargés de projets :  
 Sarah-Anne Barriault  
 Marie-Ève Breton  
 Juan Rafael Camargo (jusqu'en septembre 2012)  
 Ricardo Di Lelle  
 Janine Dufault  
 Philippe Leclerc  
 Ivan Ramirez  
 Federico Suarez  
 Amine Zoubir

**L'ÉQUIPE DE LA FORMATION** a accompagné 35 groupes porteurs de projets en émergence, en chantier ou occupés, a traité 985 nouvelles demandes de logements en plus d'organiser des assemblées publiques d'information à l'attention de la population et des requérants de logement.

Formateurs :  
 Diane Barbeau  
 Denis Barbeau  
 Marc Guimond  
 Geneviève Hutter  
 Jean-Hugues Labrecque  
 Véronique Lebel-Bilodeau  
 Gabrielle Neamtan-Lapalme  
 Et Adeline Thévenin qui a pris sa retraite après 30 ans de collaboration

**L'ÉQUIPE DE COMPTABILITÉ**, outre son apport concret dans la gestion de Bâtir son quartier, a assumé la gestion des prêts de 71 projets ayant atteint différentes étapes de réalisation.

Julie Larocque, comptable  
 Sylvie Fontaine, administratrice de prêts  
 Mustapha Ouzzane, technicien comptable\*  
 Mauricio Zambrana, administrateur de prêts

**L'ÉQUIPE CORPORATIVE** a assuré l'organisation des conseils d'administration, de l'assemblée générale annuelle, de cérémonies d'inauguration, en plus de la mise à jour du site web et la réponse aux demandes d'informations des requérants en logement, des partenaires et des médias.

Katherine Bigeard, secrétaire-bureautique  
 Philippe Dubeau, responsable des communications (jusqu'en octobre 2012)  
 Josée Gaudreault, agente au développement organisationnel  
 Monique Lepinay, adjointe à la direction  
 Marie Réveillé, responsable des communications

\*ressources partagées avec Gérer son quartier





BILAN DES RÉALISATIONS



## 35 ANS À BÂTIR DES QUARTIERS SOLIDAIRES

Le visage de l'habitation communautaire a bien changé en 35 ans : apparition de la formule associative, succession des programmes de financement, accroissement de la taille de la majorité des projets, évolution du modèle bâti. Au-delà ces changements, la volonté de Bâtir son quartier d'offrir aux individus une opportunité de prise en charge de leur milieu de vie demeure aussi forte.

Depuis 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de **9875** logements communautaires :  
5352 logements dans 243 coopératives d'habitation / 4523 logements dans 144 OBNL d'habitation

En cette année 2012, *année internationale des coopératives*, Bâtir son quartier souhaite remercier les individus, couples et familles qui ont fait, font et feront vivre les **243 coopératives d'habitation** dont il a coordonné la réalisation !

## DE NOUVEAUX MILIEUX DE VIE : LES PROJETS RÉSIDENTIELS

Une année sous le signe de la diversité :

En 2012, Bâtir son quartier a complété la réalisation des projets suivants :

- ▷ **la Coopérative familiale Peter Hall** : un projet de construction neuve de 15 logements pour familles et petits ménages, dans le quartier Mercier-Est;
- ▷ **les Immeubles Roperly-Shearer, portés par l'OBNL SOCAM** : 14 logements pour petits ménages situés dans deux immeubles du quartier Pointe St-Charles;

- ▷ **l'OBNL C.A.P. Saint-Barnabé** : un projet d'achat et de rénovation de la Maison Sainte-Catherine qui offre maintenant 14 chambres pour des femmes seules en situation de précarité et des locaux pour l'organisme La Marie Debout, dans Hochelaga-Maisonneuve;
- ▷ **l'OBNL Entre-toit** : une Ressource Intermédiaire de 32 chambres pour des personnes judiciarisées aux prises avec un problème de santé mentale, dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce;



- ▷ **l'OBNL Nicolas-Viel** : la rénovation et la transformation d'un immeuble de 52 unités en 36 logements pour familles et petits ménages, à Ahuntsic;
- ▷ **la Maison d'hébergement La Dauphinelle** : un projet de relocalisation, de rénovation et d'accroissement de la capacité d'accueil à 11 unités et 8 logements familiaux, pour femmes avec ou sans enfant, victimes de violence conjugale ou en difficulté, dans le quartier Hochelaga-Maisonneuve;

- ▷ **l'Auberge Shalom pour femmes** : une maison d'hébergement pour femmes victimes de violence conjugale et leurs enfants, réalisée via la relocalisation, la rénovation et l'accroissement de la capacité d'accueil à 10 chambres, dans le quartier Côte-des-Neiges;
- ▷ **Gérer son quartier** : l'acquisition, via le Fonds d'investissement de Montréal, d'un ensemble de 178 logements dans le quartier Sacré-Cœur à Longueuil, en vue d'une prise en charge par le milieu à moyen terme.



En tout temps, l'équipe de Bâtir son quartier travaille sur un éventail de projets à divers stades d'avancement et d'approbation afin de permettre la livraison continue de logements répondant à des besoins aussi grands que diversifiés.


À la fin de 2012, Bâtir son quartier assurait la progression concrète de 48 projets totalisant 2309 logements.

## SOMMAIRE DES PROJETS COMPLÉTÉS ET EN COURS DE RÉALISATION AU 31 DÉCEMBRE 2012

PROJETS					
État d'avancement	COOP	OBNL	OH	RI	Total
Projets complétés	1	7		1	9
Projets en chantier	2	5			7
Projets engagés financièrement	14	14	2		30
Projets approuvés (RI)				2	2
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>48</b>

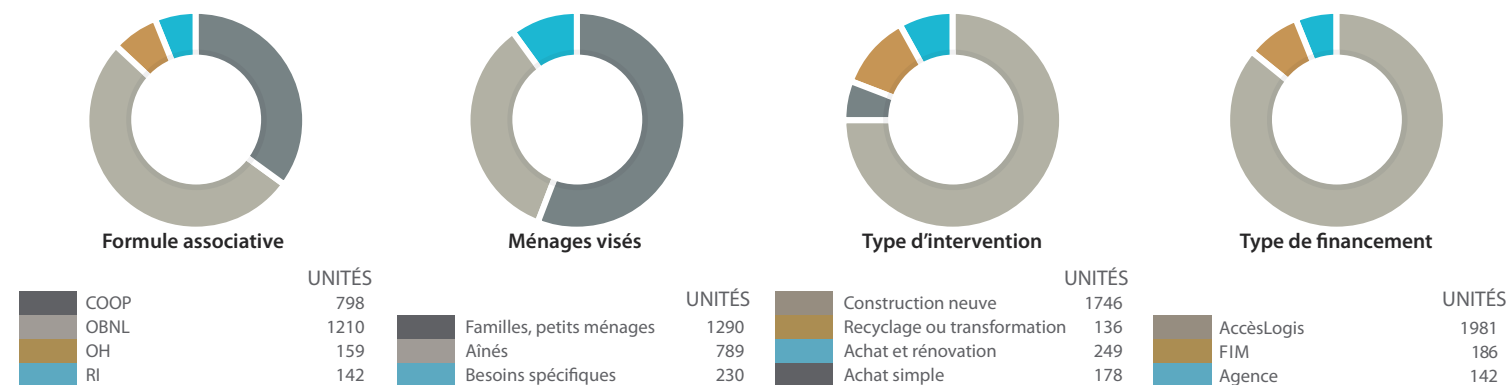
  

LOGEMENTS					
État d'avancement	COOP	OBNL	OH	RI	Total
Projets complétés	15	271		32	318
Projets en chantier	34	298			332
Projets engagés financièrement	749	641	159		1549
Projets approuvés (RI)				110	110
<b>TOTAL</b>	<b>798</b>	<b>1210</b>	<b>159</b>	<b>142</b>	<b>2309</b>




## RÉPARTITION DES UNITÉS COMPLÉTÉES ET EN COURS DE RÉALISATION EN 2012

Sous forme coopérative ou à but non lucratif, ces projets dont la taille varie de 6 à 178 logements répondent aux besoins des familles, des aînés, des couples et des personnes seules, notamment celles ayant besoin de soutien communautaire. Les interventions de construction neuve, d'achat-rénovation et de recyclage d'immeubles à vocation industrielle ou institutionnelle, couplées à une formation à la gestion associative et financière, permettent une amélioration significative des conditions de logement des ménages à faible et moyen revenu.



## Répartition par quartier



	AP	EC	APPR	ED	CH	OCC	Total
Ahuntsic		79				36	115
Cartierville	33						33
Centre-sud		62	62				124
Chomedey (Laval)	73	86					159
Côte-des-Neiges						10	10
Ville-Émard Côte St-Paul		12					12
Hochelaga-Maisonneuve		46		28		33	107
Mercier-Est		109				15	124
Montréal-Nord		79					79
Notre-Dame-de-Grâce						32	32
Petite-Bourgogne	30	267					309
Pointe St-Charles	90	42			130	14	276
Pointe-aux-Trembles		126	48				174
Rivière-des-Prairies	57						57
Rosemont		179			14		193
Saint-Robert (Longueuil)	12						12
St-Henri	6	12			60		78
Verdun	26	46			128		200
Vieux-Longueuil (Longueuil)						178	178
Ville-Marie		28					28
Villeray	21						21
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>1173</b>	<b>110</b>	<b>28</b>	<b>332</b>	<b>318</b>	<b>2309</b>

AP : approbation préliminaire / EC : projets en engagement conditionnel / ED : projets en engagement définitif (chantier à venir à court terme) / APPR : projets RI approuvés / CH : projets en chantier / OCC : projets livrés et occupés

OH : Office d'habitation / RI : Ressource Intermédiaire / FIM : Fonds d'investissement de Montréal / Agence : Agence de la santé et des services sociaux

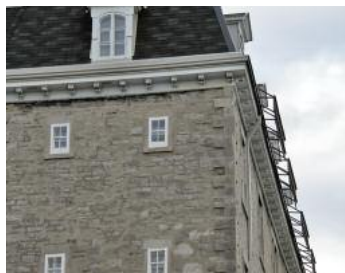




## AU-DELÀ DES LOGEMENTS : LES PROJETS NON-RÉSIDENTIELS

Bâtir son quartier valorise la création et le maintien de milieux de vie mixtes, inclusifs et solidaires où il y a une place pour tous, peu importe leur âge, leur sexe, leur origine culturelle ou leur condition socio-économique. Toutefois, au-delà de l'approche de la mixité sociale, la mixité de fonctions apparaît maintenant essentielle afin de permettre un accès équitable aux zones d'emplois, de services de proximité et aux infrastructures de transport pour tous les ménages, dans les quartiers qu'ils ont choisis; tant sur les sites d'envergure où s'applique la Stratégie d'inclusion de logements abordables (Ville de Montréal) que dans les démarches de revitalisation de secteurs.

De fait, Bâtir son quartier poursuit l'accompagnement d'organismes communautaires et d'entreprises d'économie sociale dans des projets d'implantation de nouvelles installations, de relocalisation et d'agrandissement : Centres de la petite enfance, centres communautaires, locaux pour bureaux, intervention ou insertion, etc. Dans certains cas, Bâtir son quartier est retenu pour des mandats spécifiques, à titre de consultant.



## En 2012, Bâtir son quartier s'est impliqué dans l'émergence des projets suivants :

<p>Église Sainte-Germaine-Cousin (porté par la Corporation Mainbourg)</p> <p>Transformation en centre communautaire et CPE Inscription dans un projet d'ensemble qui inclut une résidence, de l'hébergement pour aînés (RI)</p> <p>Pointe-aux-Trembles</p>	<p>Projet Pivot (porté par le Groupe Paradoxe)</p> <p>Transformation d'une église en salle de spectacle et espace de formation pour jeunes en insertion S'inscrit dans un projet incluant l'offre de logements communautaires</p> <p>Ville-Émard-Côte-St-Paul</p>	<p>Gestion communautaire Les Faubourgs</p> <p>Étude de faisabilité</p> <p>Ville-Marie</p>	<p>C.A.P Saint-Barnabé</p> <p>Accueil du Centre d'éducation pour femmes La Marie Debout, au rez-de-chaussée de la Maison Sainte-Catherine</p> <p>Hochelaga-Maisonneuve</p>
<p>Maison de la Providence (porté par les Habitations La Traversée)</p> <p>Locaux en copropriété, entreprises d'économie sociale Inscription dans un projet d'ensemble qui inclut une résidence et de l'hébergement pour aînés (RI)</p> <p>Ville-Marie</p>	<p>Dopamine</p> <p>Salle de jour et bureaux administratifs</p> <p>Hochelaga-Maisonneuve</p>	<p>Accompagnement de 10 CPE</p> <p>Dans le budget provincial de création de places de 2012</p> <p>Tout Montréal, notamment en synergie avec des projets résidentiels communautaires</p>	<p>Centre de la petite enfance Biscuit</p> <p>Suivi budgétaire et accompagnement dans la construction d'un nouveau CPE faisant suite à l'étude d'opportunité et de faisabilité</p> <p>St-Henri</p>
	<p>Office municipal d'habitation de Montréal</p> <p>Intégration d'une portion de bureaux sur l'édicule de la station de métro Rosemont</p> <p>Petite-Patrie</p>	<p>Divers organismes communautaires</p> <p>Relocalisation (enjeu de viabilisation)</p> <p>Mercier-Ouest, Petite-Patrie, Pointe St-Charles, Petite-Bourgogne</p>	<p>Pôle communautaire Chomedey</p> <p>Étude de faisabilité</p> <p>Chomedey</p>
	<p>Office municipal d'habitation de Laval</p> <p>Intégration d'une portion de bureaux dans le projet pour aînés de la rue des Châteaux</p> <p>Chomedey</p>		

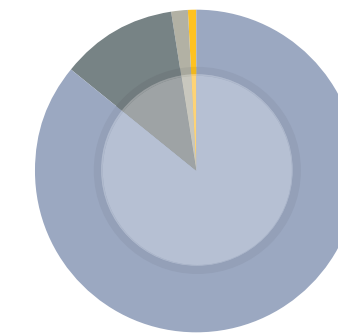
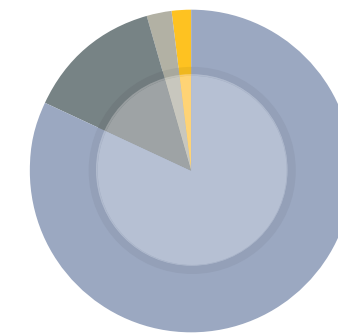
## Et a complété ces trois mandats :



Site de la future Coopérative Les Bassins du Havre / Petite-Bourgogne

### SOMMAIRE DES RÉSULTATS FINANCIERS ET BUDGET

\*pour la période du 1er juin 2011 au 31 mai 2012



- Honoraires de développement
- Gestion immobilière
- Subventions
- Autres

#### Résultats vérifiés au 31 mai 2012

2 061 713\$	82,2%
339 955\$	13,6%
61 065\$	2,4%
46 096\$	1,8%
<hr/>	
2 508 829\$	

#### Budget au 31 mai 2013

2 479 072\$	85,9%
340 449\$	11,8%
46 593\$	1,6%
20 000\$	0,7%
<hr/>	
2 886 114\$	

- Salaires
- Administration et frais de bureau
- Loyer
- Cotisations, contributions et dons
- Événements et communications

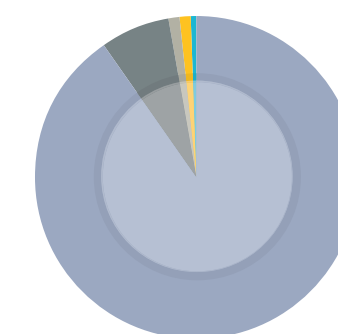
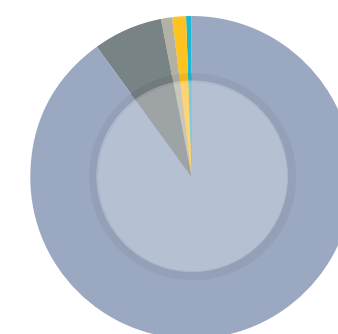
2 196 655\$	90,2%
164 760\$	6,8%
31 976\$	1,3%
32 972\$	1,3%
9 420 \$	0,4%
<hr/>	
2 435 783\$	

2 558 565\$	90,4%
198 943\$	7,0%
31 682\$	1,1%
33 500\$	1,2%
9 000\$	0,3%
<hr/>	
2 831 690\$	

Surplus (déficit)

73 046\$

54 424\$







Si tous les projets immobiliers coordonnés par Bâtir son quartier contribuent à répondre aux besoins en logement, chaque projet est unique et se distingue en mettant en lumière plus spécifiquement l'un ou plusieurs des aspects de la mission, déclinés dans le plan triennal 2012-2015. L'analyse des résultats selon ces grands axes, au regard des enjeux importants qui interpellent Bâtir son quartier, est présentée dans les prochaines pages.





OBNL Place Première / Saint-Henri  
Groupe Cardinal Hardy

**BÂTIR SON QUARTIER** poursuit son implication dans le développement de logements communautaires dans les grands projets immobiliers privés et publics afin d'assurer le développement de milieux de vie sains, dynamiques et mixtes pour les ménages montréalais, prioritairement ceux à faible ou moyen revenu. Cette orientation est doublée d'une implication soutenue en amont des processus d'approbation, à la fois pour s'assurer que les projets correspondent aux besoins identifiés par le milieu et pour développer des partenariats novateurs avec les acteurs du marché immobilier.

En 2012, outre la poursuite des négociations pour plus de 38 sites en émergence et la mise en chantier d'un projet intergénérationnel majeur, celui de la Coopérative Le Chalutier et de l'OBNL Cité des bâtisseurs sur le site de la Nordelec à Pointe-St-Charles, Bâtir son quartier a obtenu de la Société d'habitation du Québec des engagements financiers pour la réalisation de :

- ▷ 34 logements portés par l'OBNL Place première (SOCAM) dans le cadre de la 3<sup>e</sup> phase de développement du site de l'ancienne usine Imperial Tobacco, à St-Henri;
- ▷ 86 logements portés par la Coopérative Griffin, en lien avec la 8<sup>e</sup> phase de développement du projet Lowney, à Griffintown;
- ▷ 179 logements, dont 108 pour aînés, portés par l'OBNL Loggia-Pélican, sur le site de l'ancienne usine Norampac, à Rosemont.

Afin de valoriser l'approche de l'inclusion et de la mixité sociale, et la pertinence de jumeler le développement résidentiel, le développement commercial et l'offre des services de proximité et infrastructures, Bâtir son quartier a participé aux assemblées d'information et aux consultations publiques suivantes :

- ▷ Secteur Marconi-Alexandra, Petite-Patrie
- ▷ Site des anciens garages du MTQ, Ahuntsic
- ▷ Secteur Griffintown, Petite-Bourgogne

**TRICOTÉS SERRÉS :  
AÎNÉS ET HABITATION COMMUNAUTAIRE**

Bâtir son quartier porte l'enjeu d'une offre adaptée et abordable pour les aînés en légère perte d'autonomie, tant pour l'accès au logement que pour celui à des services et à un milieu de vie sécuritaire. Au cœur des interventions, la volonté de limiter les risques d'isolement, de déracinement géographique des ménages vieillissants et la valorisation d'une approche intergénérationnelle.



OBNL Cité des bâtisseurs et Coopérative Le Chalutier / Pointe St-Charles / Atelier Raouf Boutros

En 2012, deux chantiers majeurs ont été mis en route afin de répondre prioritairement aux besoins des aînés en légère perte d'autonomie. L'OBNL Cité des bâtisseurs à Pointe St-Charles et l'OBNL Entre-deux-âges à Verdun représentent l'ajout de 224 nouveaux logements communautaires destinés aux aînés. En lien avec l'arrivée attendue de ces deux projets, les citoyens ont été interpellés dans le cadre d'une campagne d'information afin de présenter l'option encore trop peu connue que représente l'habitation communautaire pour les ménages vieillissants. La finalisation des ententes se poursuit également en vue de réaliser à moyen terme de tels projets dans les quartiers Rosemont (OBNL Loggia-Pélican – site Norampac), Centre-Sud (OBNL Habitations La Traversée – Maison de la Providence) et Pointe-aux-Trembles (OBNL Habitations communautaires Mainbourg – Église Sainte-Germaine-Cousin).





## ARRIMAGE AVEC LE MILIEU DE LA SANTÉ

Dans un nombre croissant de projets, un volet Ressource Intermédiaire s'ajoute au volet habitation pour offrir aux aînés ayant des déficits physiques et/ou des troubles cognitifs un accompagnement tenant compte de l'évolution de leurs besoins et de leur condition. Ces interventions conjointes proposent un arrimage novateur entre le milieu de l'habitation et celui de la santé permettant aux aînés de demeurer plus longtemps dans le milieu de vie qu'ils ont choisi. Cet assemblage novateur, livré en 2009 par Bâtir son quartier sur le site d'un ancien couvent dans Villeray (Habitat 1460, porté par les Habitations La Traversée) inspire actuellement l'inclusion de 48 chambres dans le cadre de la valorisation du site de l'église Sainte-Germaine-Cousin (voir p.38) et de 62 chambres dans le recyclage de la Maison de la Providence.

« Notre projet d'habitation pour aînés a émergé en 1999. C'était l'année internationale des personnes âgées et plusieurs citoyens ont fait le constat du manque de ressources en logements pour les aînés à Pointe-St-Charles. Il leur fallait faire une demande d'appartement plus loin. Le conseil des aînés a donc réfléchi à un projet et a étudié plusieurs opportunités avec l'aide de Bâtir son quartier. Nous avons fait les démarches nécessaires et monté un OBNL. Ce n'était pas dans mes plans d'y habiter au départ, mais en voyant le projet se développer, j'ai changé d'avis. J'en ai discuté avec de bons amis et j'ai vu que des personnes que je connaissais y appliquaient. Nous allons emménager dans quelques mois et j'ai déjà commencé mes boîtes ! J'ai 81 ans et je vis seul avec un chat ! Je souhaite avoir un logement plus petit et plus simple à entretenir, notamment quand ce sera plus difficile pour moi de le faire. J'ai déjà vécu en coopérative dans les années 80, ce sera une nouvelle expérience. »

— Monsieur Jean-Guy Dutil, président du conseil d'administration de Cité des bâtisseurs de Pointe St-Charles



OBNL Habitations communautaires La Traversée / Ville-Marie / CASA Éric Leblanc



OBNL Cité des bâtisseurs et Coopérative Le Chalutier / Pointe St-Charles / Atelier Raouf Boutros





BÂTIR SON QUARTIER continue à jouer un rôle actif dans les interventions multisectorielles portant sur des zones urbaines ciblées, où le développement de l'habitation communautaire est considéré comme un axe prioritaire par le milieu en vue de la revitalisation.

En 2012, Bâtir son quartier a maintenu un rythme soutenu en multipliant les interventions\* dans plusieurs quartiers de Montréal, Laval et Longueuil dans les domaines suivants :

- ▷ la rénovation planifiée du parc locatif (11 projets totalisant 249 logements);
- ▷ la poursuite des démarches visant la rénovation majeure de 2 ensembles désuets;
- ▷ la réutilisation du patrimoine religieux (4 projets);
- ▷ la mise en valeur de terrains municipaux et propriétés publiques excédentaires (9 projets);
- ▷ la construction de nouvelles unités en renforcement de la trame résidentielle (8 projets hors-inclusion et grands sites).

\*regroupe les projets complétés et en cours de réalisation en 2012

Un vent de couleur et de renouveau sur la Place Meilleur

Au nombre des projets complétés en 2012 : la rénovation majeure du 10 130 - 10 134, Place Meilleur à Ahuntsic, un immeuble vétuste de 52 petits logements transformés en 36 unités rénovées et agrandies. Cette intervention est portée par l'OBNL Habitations Nicolas-Viel, un organisme qui offrait déjà 45 logements communautaires dans un projet issu de la transformation de l'ancien Hôpital de la Visitation. Sur la Place Meilleur, la modification des typologies des logements a permis l'accueil de grandes familles aux deux étages inférieurs (jusqu'à 4 chambres à coucher), alors que les étages supérieurs sont occupés par des personnes seules et des petits ménages.

Fidèle à ses valeurs, Bâtir son quartier a valorisé le droit de maintien dans les lieux des résidents qui habitaient dans l'immeuble avant l'achat et la rénovation, ceux-ci ayant été relocalisés temporairement pendant les travaux. Ce projet a bénéficié du financement du Fonds d'acquisition de Montréal au moment de l'achat des immeubles.



OBNL Immeubles Ropery Shearer / Pointe St-Charles / C2V Architectes



OBNL Nicolas Viel / Ahuntsic / Rayside - Labossière





Ancienne église Sainte-Germaine-Cousin. Site du futur projet multifonctionnel de l'OBNL Corporation Mainbourg / Pointe-aux-Trembles

## DE PATRIMOINE RELIGIEUX À PATRIMOINE COLLECTIF : L'HABITATION COMMUNAUTAIRE COMME PARTENAIRE

Bâtir son quartier travaille depuis plusieurs années avec des congrégations religieuses et paroisses montréalaises en vue de la transformation de couvents, presbytères et églises en projets communautaires résidentiels et non-résidentiels. Cette approche permet la transformation de ces lieux historiques afin de répondre à des besoins contemporains, tout en maintenant la tradition de solidarité sociale et en favorisant la valorisation patrimoniale et architecturale des bâtiments. Au nombre des réalisations des années passées, figurent les transformations suivantes :

- ▷ le couvent des Sœurs grises, à Villeray, en projet pour aînés;
- ▷ la propriété des Sœurs de la Providence, à Bordeaux-Cartierville, en projet pour aînés;
- ▷ le presbytère et l'église Saint-Barnabé, à Hochelaga-Maisonneuve, en logements avec soutien et locaux d'organismes communautaires;
- ▷ le presbytère de l'église Très-Saint-Nom-de-Jésus (qui accueille également un CLSC) à Hochelaga-Maisonneuve, en projet pour aînés.

*Et le travail se poursuit avec de nombreux nouveaux projets, dont celui de l'église Sainte-Germaine-Cousin :*

## DE NOUVEAUX USAGES ET VISAGES POUR L'ÉGLISE SAINTE-GERMAINE-COUSIN

La fermeture de l'église Sainte-Germaine-Cousin, en 2005, à Pointe-aux-Trembles, a mené à l'émergence d'un projet multifonctionnel porté par la Corporation Mainbourg et combinant :

- ▷ la construction de 126 nouveaux logements communautaires pour aînés autonomes;
- ▷ une ressource intermédiaire de 48 chambres pour personnes âgées en perte d'autonomie (en collaboration avec le CSSS de la Pointe de l'Île);
- ▷ la réutilisation de l'église, visée par un énoncé d'intérêt patrimonial, en un centre de la petite enfance (CPE) de 60 places et un centre communautaire.

L'intervention d'habitation et d'hébergement répond notamment à la préoccupation de nombreux organismes du milieu en ce qui a trait à l'accessibilité à des logements décentes et abordables pour la population âgée et peu fortunée de l'arrondissement. Situé sur la rue Notre-Dame, entre la 54e et la 55e avenue, le site de l'église est proche de nombreux services tels que le CLSC, la Maison de la culture, plusieurs parcs, terrains de sports et espaces verts, créant ainsi un milieu de vie agréable pour la communauté intergénérationnelle qui le fréquentera.

L'offre d'achat a été conclue avec les représentants de l'Archevêché de Montréal en mai 2011 et le projet a bénéficié d'un prêt du Fonds d'acquisition de Montréal en juillet 2012 afin de procéder à l'acquisition, la démolition du presbytère et de la rotonde, la décontamination des sols et la réhabilitation de l'église.



OBNL Corporation Mainbourg / Pointe-aux-Trembles / Rayside - Labossière



Futur site de l'OBNL Habitations communautaires La Traversée / Ville-Marie / CASA Éric Leblanc

« Le projet de transformation de l'ancienne église Sainte-Germaine-Cousin, sur lequel nous travaillons depuis 2005 en partenariat avec Bâtir son quartier et la firme d'architectes Rayside - Labossière, témoigne du potentiel d'innovation que permet d'ajouter l'immobilier communautaire à nos interventions. À la fois lieu de résidence, centre multifonctionnel et point de rencontre pour les résidents du quartier, nous sommes certains que le nouveau milieu de vie en cours d'émergence participera à l'amélioration de la qualité de vie de la communauté locale. Ce projet multifacettes, adapté à plusieurs clientèles, nous permettra de répondre à un ensemble d'enjeux sociaux et économiques, tout comme celui entourant le Centre communautaire Le Mainbourg, réalisé en 2003. »

— Monsieur François Claveau, directeur général de la Corporation Mainbourg





En plus des clientèles déjà prises en compte dans sa mission et des interventions en immobilier communautaire non résidentiel, Bâtir son quartier travaille au développement de projets d'habitation répondant à des enjeux ciblés afin d'offrir une réponse adaptée aux besoins uniques de chaque ménage et au contexte social, économique et environnemental en évolution. Au nombre des enjeux : les difficultés locatives des familles nombreuses, les demandes d'espaces de travail et de vie d'artistes à faible revenu, l'accessibilité universelle, les besoins évolutifs des aînés évoqués plus tôt et l'offre de logements comme composante complémentaire à la mission de plusieurs organismes communautaires.



Maison Oxygène Claude Hardy / Hochelaga-Maisonneuve / Rayside – Labossière

En 2012, BÂTIR SON QUARTIER a complété la réalisation de nombreux projets aussi spécifiques qu'uniques, offrant des services et un soutien communautaire à des individus et petits ménages avec des besoins particuliers (voir détails page suivante) : Maison d'hébergement La Dauphinelle, Maison Ste-Catherine (C.A.P. Saint-Barnabé), Auberge Shalom et Entre-toit. À ces projets, s'ajoutent des chantiers en cours pour les Habitations La Traversée (santé mentale), le Carrefour familial Hochelaga-Maisonneuve (urgence pères et enfants) et la Mission Bon Accueil (itinérance), ainsi que des confirmations de financement pour cinq projets supplémentaires touchant les enjeux d'itinérance, de violence, de toxicomanie, de santé mentale et d'insertion sociale et socioéconomique.

### À BRAS OUVERTS : SOUTIEN COMMUNAUTAIRE ET HABITATION COMMUNAUTAIRE

Bâtir son quartier accompagne des organismes communautaires dans le développement de centres d'intervention et de projets résidentiels d'urgence, de transition ou permanents, où un soutien communautaire est offert aux individus : une combinaison souvent essentielle dans la réalisation de leur mission. Généralement de petite taille, les projets portés par les partenaires de Bâtir son quartier répondent à un éventail d'enjeux : itinérance, handicaps, dépendances, violence, réinsertion, etc. Parfois intégrés anonymement à la trame des quartiers, ces chambres et petits logements offrent répit, sécurité, encadrement, et surtout espoir aux usagers. L'habitation communautaire devient ainsi un pilier dans les interventions menées par un éventail d'acteurs des milieux de la santé, de la lutte contre la pauvreté, l'exclusion et l'itinérance, de la défense des droits et de l'insertion socioéconomique.



Maison Ste-Catherine de l'OBNL C.A.P. Saint-Barnabé / Hochelaga-Maisonneuve / C2V Architectes

### C.A.P. SAINT-BARNABÉ : UN CŒUR BATTANT DANS HOCHELAGA-MAISONNEUVE

Créé en 1991, le Carrefour d'alimentation et de partage Saint-Barnabé offre des services concertés de soutien, d'animation et d'information en alimentation et en santé, principalement dans son centre et lieu d'accueil situé dans l'ancienne église Saint-Barnabé, sur la rue Bennett. La réalisation de son troisième projet résidentiel, la Maison Ste-Catherine, a été coordonnée par Bâtir son quartier et complétée en 2012. Le projet est issu d'une démarche de revitalisation du quartier initiée par le Conseil pour le Développement local et communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve et a bénéficié de l'appui de nombreux acteurs communautaires, politiques et institutionnels.



« Notre mission première est d'aider les personnes en situation de précarité. On voyait beaucoup de femmes avec des difficultés, mais il n'y avait pas de lieu qui leur était dédié, sauf des refuges. La restauration de 14 chambres équipées, dans la Maison Ste-Catherine, nous permet d'offrir des loyers à prix abordable pour accommoder les femmes qui ont un faible revenu. Une intervenante sera disponible sur demande pour leur offrir du soutien. De plus, l'organisme La Marie Debout qui occupe le rez-de-chaussée offre des activités variées pour les femmes du quartier. Il n'y a pas assez de ce type d'hébergement à Montréal. Nous avons vraiment besoin des 900 logements sociaux promis par le gouvernement du Québec dernièrement. »

—Jeannelle Bouffard, directrice du C.A.P. Saint-Barnabé





BÂTIR SON QUARTIER considère que l'habitation communautaire s'inscrit de facto dans une logique de développement durable : elle est socialement rentable, économiquement viable et soutenable d'un point de vue environnemental. De plus, fort de l'expérience développée au cours de la dernière décennie, Bâtir son quartier réalise un nombre croissant de projets exemplaires, ciblés pour des certifications LEED, afin de répondre aux préoccupations d'habitat sain, d'efficacité énergétique et de durabilité des matériaux. Enfin, le volet écoresponsable Bâtir son avenir, développé en 2010 grâce au financement du Fonds d'action québécois pour le développement durable (FAQDD), est maintenant intégré au plan de formation des coopératives, reconnaissant la pertinence du développement durable comme modalité d'empowerment.

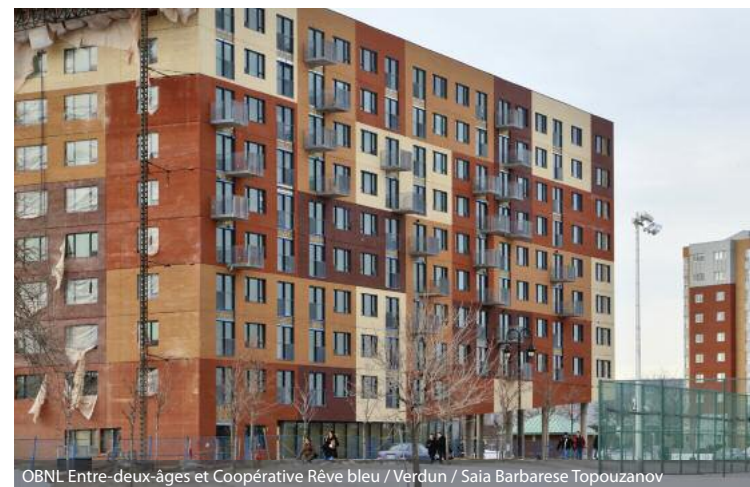
En 2012, l'équipe a mis ses compétences en matière de projets immobiliers écologiques à l'œuvre en collaborant avec l'Office municipal d'habitation de Laval à l'élaboration d'un projet LEED NC (New Construction) combinant 86 logements sociaux et 9400 pi<sup>2</sup> de bureaux, sur la rue Des Châteaux, à Laval. De même, un vaste chantier a été entrepris aux abords du fleuve St-Laurent, sur le boulevard Gaétan-Laberge, à Verdun. L'immeuble de 10 étages, dont le concept de construction sur pilotis vise à répondre de façon novatrice à des problématiques de sols particulières, accueillera, en 2013, les 109 ménages aînés de l'OBNL Entre-deux-âges et les 19 coopérantes de la Coopérative Rêve bleu. L'expertise de Bâtir son quartier en matière de développement durable a également été sollicitée à plusieurs reprises dans le cadre d'entrevues radiophoniques, de présentations et panels, pour l'offre de la formation écoresponsable *Bâtir son avenir* à des coopératives existantes, et pour sa diffusion conjointe avec des partenaires du milieu environnemental. Bâtir son quartier tient également à souligner l'obtention de la certification LEED Canada Or pour le projet de l'ancien hôpital Bellechasse, porté par l'OBNL Loggia, dont Bâtir son quartier a coordonné la réalisation en 2009.

UNE ROUTE PARTAGÉE DE LONGUE DATE :  
ÉDUCATION POPULAIRE ET HABITATION  
COMMUNAUTAIRE

*« Côtayer les membres des coopératives d'habitation que nous accompagnons est à la fois motivant et inspirant : des meneurs se révèlent, des compétences s'affirment, des liens solides se nouent. Nous croyons que l'appropriation de leur projet d'habitation permet ultimement aux membres de devenir des acteurs dans leur milieu, au-delà des limites du projet résidentiel. »*

— Charleine Coulombe,  
coordonnatrice de la formation à Bâtir son quartier

Pour Bâtir son quartier, la pertinence de l'habitation communautaire repose sur la prise en charge et le contrôle par les individus de leurs conditions locatives. L'approche unique de Bâtir son quartier – où la formation des usagers constitue une importante portion de l'accompagnement offert aux groupes – repose sur la conviction que tous peuvent contribuer, à leur manière, à la gestion et au dynamisme de leur milieu de vie. Cette opportunité trouve sa source dans l'apprentissage du vivre ensemble : pour les coopérants, collectivement propriétaires de leur coopérative d'habitation, et pour les membres et usagers des organismes à but non lucratif.



OBNL Entre-deux-âges et Coopérative Rêve bleu / Verdun / Saia Barbarese Topouzanov



*« Je me suis engagée dans ce projet de coopérative intergénérationnelle en prévision de ma retraite qui approchait, il y a quatre ans, lorsque le conseil d'administration a été constitué. Je recherchais une nouvelle résidence sécuritaire, avec des ascenseurs (j'ai des problèmes de genoux) et qui comblerait également mon besoin de partage. La proximité et l'échange avec les autres membres sont ce j'apprécie le plus dans la vie en coop. J'ai aussi beaucoup appris à travers la formation que j'ai reçue au fil des ans. Je regrette que certains membres fondateurs aient déjà quitté le projet : l'attente de le voir complété peut sembler longue, mais nous allons emménager sous peu. »*

— Madame Diane Morency,  
membre fondatrice de la Coopérative Rêve bleu

Au fil de l'accompagnement offert par Bâtir son quartier – de l'émergence d'un projet jusqu'au moment-clé où les membres sont prêts à en assurer la gestion de façon autonome – les individus développent leurs compétences et leur capacité à travailler ensemble afin d'instaurer dès le départ les principes de démocratie, de participation et de solidarité qui guideront l'évolution de leur milieu de vie.

L'équipe de formateurs et d'organiseurs communautaires de Bâtir son quartier guide les requérants de logement dans la constitution de leur organisme, la formation des comités, l'établissement des politiques de régie interne et de sélection, l'apprentissage des notions de gestion démocratique et financière, et dans la mise en place d'une saine gouvernance associative.





**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 complémentaires, par la recherche de solutions ciblant la viabilisation de projets complexes ou problématiques ou par des représentations visant à obtenir un financement récurrent et des enveloppes dédiées, Bâtir son quartier poursuit son rôle phare dans le développement et la promotion de l'habitation communautaire afin de répondre toujours mieux aux besoins en logement de la population.

En 2012, Bâtir son quartier a mené de front plusieurs chantiers de consolidation :

- ▷ en participant aux travaux du Comité de la Société d'habitation du Québec sur le projet pilote de capital patient et en développant des outils de simulation et des présentations sur ce thème pour les assemblées générales de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec;
- ▷ en poursuivant le travail sur l'amélioration des programmes, en collaboration avec les acteurs du milieu;
- ▷ en concrétisant la reconduction des deux outils financiers privés dédiés au développement de l'habitation communautaire, à la création desquels il a collaboré : le FIM et le FAM (avec une importante majoration des sommes disponibles) voir p. 53;
- ▷ en assumant un leadership dans le milieu de l'habitation communautaire et de l'économie sociale, via l'implication d'Edith Cyr dans des lieux de concertation et de décision à l'échelle régionale et provinciale;
- ▷ en participant à la diffusion des connaissances et de l'expertise, dans l'objectif de faire reconnaître le potentiel social et économique de l'habitation communautaire et d'assurer la poursuite de son développement;
- ▷ en accompagnant son apparenté, Gérer son quartier, dans une seconde acquisition majeure dans la zone de Revitalisation urbaine intégrée Sacré-Cœur, à Longueuil, en partenariat avec l'OBNL Habitations communautaires de Longueuil.

*« J'ai déjà vécu en coopérative et j'aime ça. C'est une bonne façon de se faire des amis, de rencontrer des gens intéressants, d'acquérir de nouvelles compétences et d'apprendre. Avec les Bassins du Havre, je souhaite que nous bâtissions une communauté de voisins enrichissante. Ce que j'apprécie le plus dans la vie en coopérative d'habitation : travailler ensemble pour réussir, prendre des décisions collectivement et rassembler nos idées pour améliorer nos conditions de vie. La gestion est parfois difficile; il faut investir de façon continue dans la formation et l'information des membres de la coopérative afin qu'ils continuent de participer activement. »*

— Carole-Linda Cloutier, présidente de la Coopérative les Bassins du Havre, qui verra le jour sur l'ancien site du tri postal, dans la Petite-Bourgogne.



**MAIN DANS LA MAIN : FAMILLES ET HABITATION COMMUNAUTAIRE**

Le développement de l'habitation communautaire constitue depuis déjà longtemps la principale source d'accroissement du parc locatif destiné aux familles à faible et moyen revenu. Cible de stratégies et politiques à divers échelons, l'enjeu des besoins en logement des familles est visé dans une majorité des interventions de Bâtir son quartier. De fait, reconnaissant la pertinence de la formule collective en habitation, le gouvernement du Québec a invité Edith Cyr à présider le Comité de pilotage Montréal = familles visant à identifier des solutions résidentielles adaptées aux aspirations et revenus des familles sur le territoire montréalais.

Bâtir son quartier combine un éventail de stratégies afin de répondre adéquatement aux besoins de ces familles :

- ▷ des logements adaptés à la taille et la composition des familles, de deux à cinq chambres à coucher;
- ▷ un accès direct aux espaces collectifs avec des logements situés aux étages inférieurs et une typologie dite « traversante », notamment dans des projets de grande taille;
- ▷ lorsque pertinent, dans les projets d'achat et de rénovation, la transformation de petits logements en unités familiales;
- ▷ la priorisation des familles dans l'attribution des grands logements;
- ▷ la valorisation de la mobilité des ménages vieillissants vers des projets avec des petits logements afin d'allouer de plus grandes typologies aux familles;
- ▷ le développement de projets destinés aux familles avec des besoins particuliers (situation précaire, urgence);
- ▷ le développement de centres de la petite enfance (CPE), principalement en complément de projets résidentiels coopératifs et à but non lucratif;
- ▷ le jumelage de projets pour familles et petits ménages autonomes avec des projets destinés aux aînés, dans une optique intergénérationnelle.

Bâtir son quartier porte ainsi le souhait de permettre aux familles de vivre dans le milieu qu'elles ont choisi; des interventions étant faites en ce sens auprès des instances décisionnelles afin de favoriser, lorsque possible, des aménagements du domaine public orientés vers leurs besoins.





RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES RÉALISATIONS





## RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DES RÉALISATIONS DE 2012

Bien plus qu'une dépense publique, le développement de l'habitation communautaire est un investissement qui a des retombées concrètes et durables :

- ▷ en stimulant le milieu de la construction et des services, en créant de nombreux emplois et en générant des taxes et impôts fonciers;
- ▷ en soutenant ou consolidant le développement d'entreprises collectives;
- ▷ en permettant aux familles de libérer des sommes pouvant être affectées à d'autres dépenses essentielles telles que l'alimentation, l'éducation, l'habillement et la santé.

Le patrimoine immobilier collectif développé est non seulement une réponse aux besoins en logement des ménages, mais mieux encore, une réponse pérenne et structurante, l'accessibilité des loyers étant maintenue à long terme. Les projets d'habitation communautaire coordonnés par Bâtir son quartier ont donc un impact significatif, non seulement sur le bien-être des individus qui y sont logés, mais aussi sur le développement social et économique des collectivités.

## LES RÉALISATIONS DE 2012 REPRÉSENTENT :

**310** ménages ayant intégré un nouveau logement communautaire et **332** à venir sous peu

**9** nouveaux milieux de vie inclusifs et solidaires et **7** en formation;

**11 M\$** de dollars investis dans l'économie québécoise par le biais de la construction pour les projets complétés et **40 M\$** pour les projets en chantier;

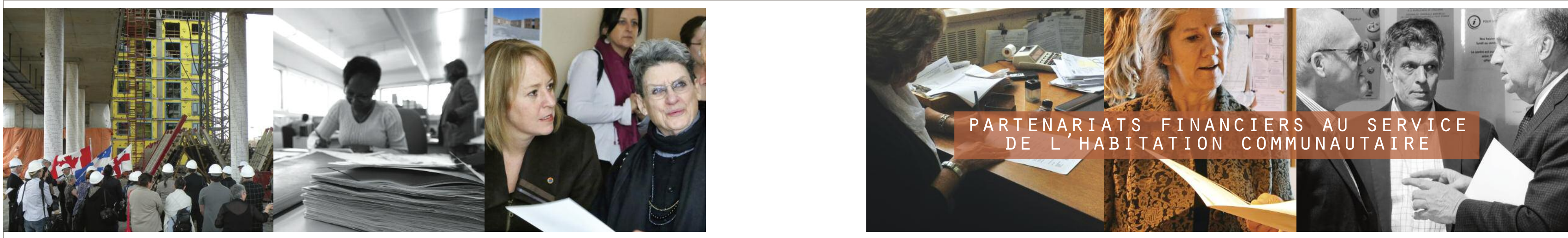
**94** emplois directs et indirects créés grâce aux projets d'habitation communautaire complétés et **343** pour les projets en chantier;

**0,85 M\$** en taxes de vente provinciales et fédérales pour les projets complétés et **2,5 M\$** pour les projets en chantier;

**0,3 M\$** en taxes municipales annuelles estimées pour les projets complétés et **0,65 M\$** pour les projets en chantier;

**2 M\$** pour le développement et la consolidation du parc immobilier collectif à la 10<sup>e</sup> année d'exploitation des projets complétés et **3,5 M\$** pour les projets en chantier, via le Fonds québécois de l'habitation communautaire .





La participation de partenaires financiers dans le développement de l'habitation communautaire a un impact significatif qui permet d'accroître la production de logements abordables afin de mieux répondre à l'ampleur des besoins, en complément des investissements gouvernementaux. Bâtir son quartier a contribué à la création de deux outils financiers issus de ces partenariats novateurs et en assure la coordination.



## FONDS D'INVESTISSEMENT DE MONTRÉAL

Le Fonds d'investissement de Montréal (FIM) a été mis sur pied en 1997 à l'initiative de Madame Phyllis Lambert, architecte de renom, suite à la conférence sur le devenir social et économique du Québec et du Sommet sur l'économie et l'emploi, tenus en 1996. Solution novatrice au Canada, le FIM offre au secteur privé une occasion unique de favoriser l'accès aux ménages à revenu faible ou modeste à des conditions de logement décentes, en permettant à des organismes à but non lucratif d'acquérir et rénover des immeubles grâce à des prêts couvrant la mise de fonds nécessaire à l'acquisition et aux travaux de rénovation.

Au cours de ses deux premières phases d'investissement, le FIM a permis la réalisation de près de 450 logements communautaires et la troisième phase, débutée à la fin de 2011, rend possible des investissements totalisant 8,4 M\$.

Les investisseurs qui participent à la troisième phase sont :

- ▷ Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (FTQ) – partenaire de la première heure
- ▷ Sojerci Il Itée
- ▷ Caisse d'économie Desjardins des Travailleurs unis
- ▷ Fédération des Caisses Desjardins du Québec



RÉALISATIONS DE 2012

En 2012, un projet financé d'une part par le FIM et d'autre part par le programme de subventions gouvernemental AccèsLogis a permis la relocalisation et l'augmentation de la capacité d'accueil de la Maison d'hébergement La Dauphinelle, pour femmes en difficulté et familles monoparentales, et la création de huit logements familiaux pour des séjours de longue durée.

Le FIM a également permis de sécuriser l'acquisition d'un ensemble immobilier d'envergure dans un secteur prioritaire de la zone de Revitalisation urbaine intégrée Sacré-Cœur, à Longueuil. Le projet est actuellement porté par Gérer son quartier, et Bâtir son quartier accompagne un organisme issu de la concertation locale, Habitations communautaires de Longueuil, dans la demande des subventions gouvernementales qui permettraient la cession des immeubles et la réalisation d'un projet de rénovation majeure (voir p.59).



Bâtir son quartier a fait de la rénovation et de la prise en charge communautaire du parc locatif existant une piste d'action importante de son intervention. Ainsi, depuis le début de ses activités en 1976, ce sont 4150 logements qui ont été rénovés et ajoutés au parc immobilier collectif montréalais. Au cours des dernières années, les immeubles en mauvaise condition (notamment les ensembles insalubres) et les secteurs dévitalisés ont été ciblés dans le cadre d'interventions structurantes et concertées avec les partenaires politiques, communautaires et institutionnels dans les quartiers.

Bâtir son quartier prend ainsi part, depuis plusieurs années, à une vaste démarche de revitalisation des secteurs Pelletier et Nord-Est, à Montréal-Nord. Les projets réalisés s'insèrent dans le Plan Fierté Habitation Montréal-Nord visant la réalisation de 400 nouveaux logements communautaires sur cinq ans. À ce jour, 141 unités ont été acquises et remises en état grâce au financement du FIM et 118 via AccèsLogis. Ces projets sont portés par nos partenaires de longue date, les OBNL SHAPEM et SOCAM. S'ajouteront sous peu 79 logements dans 10 immeubles de type « conciergerie » acquis par la SHAPEM dont la rénovation sera complétée en 2013.

Outre des interventions complétées au cours des dernières années dans Ahuntsic, Bordeaux-Cartierville, Hochelaga-Maisonneuve, Rosemont, Verdun, Montréal-Nord et Villeray, Bâtir son quartier coordonne actuellement de nombreux nouveaux projets totalisant 170 logements pour des familles et petits ménages autonomes. À titre d'exemple, la rénovation majeure de 21 logements dans 3 immeubles situés dans la zone de Revitalisation urbaine intégrée du Sud-Ouest d'Hochelaga-Maisonneuve, souhaitée et attendue par le milieu. La concertation, la multiplication des interventions et la pérennité de l'accessibilité, permise par le retrait des immeubles du marché spéculatif, permettent de changer progressivement le visage de ces secteurs et offrent à des centaines de ménages une amélioration significative de la qualité de leur milieu de vie et de leurs conditions locatives (sécurité, salubrité, taille adaptée des logements, accès possible à une subvention d'aide au loyer).

## FONDS D'ACQUISITION DE MONTRÉAL

Le Fonds d'acquisition de Montréal (FAM), mis sur pied en 2007 et commandité par le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (FTQ), 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 organismes bénéficiaires complètent leurs démarches en vue de l'obtention d'un financement à long terme, dans le cadre du programme de subventions gouvernemental AccèsLogis ou grâce au financement du FIM. Cinq ans après le début des activités du FAM, le Fonds immobilier de solidarité des travailleurs du Québec (FTQ) a renouvelé son appui en reconduisant son implication pour trois années supplémentaires, majorant même les sommes disponibles de 5 M\$ à 10 M\$.

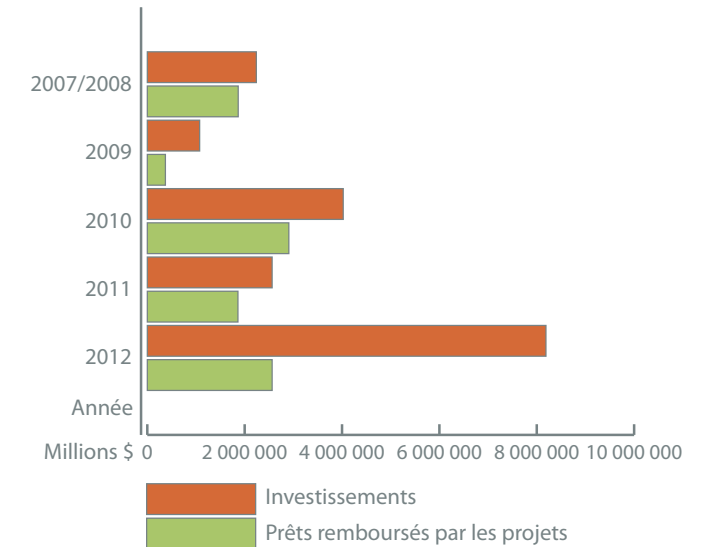
### ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT DE 2012

En 2012, de nouveaux prêts totalisant 8,19 M\$ ont été consentis à trois organismes que Bâtir son quartier accompagne dans la réalisation de projets : les Habitations Loge-Accès (10 immeubles à Montréal-Nord), la Corporation Mainbourg (l'église Sainte-Germaine-Cousin, à Pointe-aux-Trembles) et la Communauté Nazareth (Maison Sainte-Anne).

Durant la même période, des sommes totalisant 2,56 M\$ ont été remboursées par des organismes ayant bénéficié antérieurement d'un prêt du Fonds d'acquisition de Montréal, les sommes devenant à nouveau disponibles pour le financement de nouveaux projets.



Depuis sa création, le FAM a investi 18,09 M\$, soit plus de trois fois et demie le capital disponible, permettant l'acquisition et la détention de 23 immeubles jusqu'à l'obtention d'un financement à long terme. Ces acquisitions stratégiques auront contribué à terme à la réalisation de 613 unités d'habitation et de locaux communautaires d'une valeur globale de 108 M\$. Le FAM représente un outil financier précieux ayant un effet de levier considérable dans le contexte du marché immobilier montréalais encore très actif.



Bilan des réalisations depuis 2007	
Investissements 2007-2012 :	18,09 M\$
Projets financés :	23 immeubles, 613 unités
Effet de levier :	108 M\$









## MISSIONS ET VALEURS

Le gestionnaire communautaire Gérer son quartier a été fondé en 1996, à l'initiative des organismes membres du Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier, afin d'offrir une ressource communautaire en gestion immobilière dans les quartiers d'intervention où ce type de ressource était inexistant. Devant l'ampleur des besoins en logement des ménages à faible et moyen revenu et dans l'objectif d'y offrir une réponse pérenne et structurante, Gérer son quartier se porte également acquéreur d'immeubles dans différents quartiers et secteurs ciblés afin de contribuer au développement d'un patrimoine collectif immobilier durable.

Dans toutes ses interventions, Gérer son quartier s'appuie sur :

- ▷ une attention particulière accordée aux usagers;
- ▷ une présence importante sur les lieux des projets d'habitation;
- ▷ une volonté de créer des milieux de vie sains et sécuritaires pour les locataires;
- ▷ un suivi serré des budgets d'exploitation et un mode de gestion à but non lucratif afin de favoriser le maintien de l'accessibilité des loyers à long terme.

## GOVERNANCE

Le conseil d'administration de Gérer son quartier est formé d'acteurs du milieu de l'habitation communautaire, de la concertation locale et d'employés de Bâtir son quartier siégeant au conseil d'administration de ce dernier :

**Vicente Perez**, président  
**Daniel Gill**, vice-président  
**Murielle Sauvé**, secrétaire  
**Jean-François Gilker**, administrateur  
**Yann Omer-Kassin**, administrateur  
**Jill-Laure Mathieu**, administratrice  
**Edith Cyr**, directrice générale (sans droit de vote)  
**Paul Masse** a occupé la fonction de trésorier jusqu'en décembre 2012.

## L'ÉQUIPE

Gérer son quartier rassemble une équipe dynamique, volontaire et compétente. L'intensité des efforts est maintenue afin d'assurer une gestion de qualité dans tous les immeubles pour lesquels l'organisme assure la gestion ou desquels il est propriétaire.



**Direction générale** Edith Cyr  
**Coordination** Christiane Laliberté  
**Gestion financière** Diane Bouchard, comptable  
 Abdessamad Azouny, Gisèle Djoman, Charles Lamarre\*,  
 Mustapha Ouzzane\*, gestionnaires financiers  
**Personnel de soutien** Johanne Roy, secrétaire de gestion  
**Gestion immobilière** Cécile Bonin, Danielle Tremblay, Mafhoud Hadjadji  
**Personnel d'entretien** Martin Caron, responsable des services  
 d'entretien et de conciergerie, Nicole Archambault, Sébastien Blackburn,  
 Herminio Dasilva, Georges Lafleur, Michel Christin, Daniel Lavoie\*\*,  
 Sylvain Perreault, Ronald Picard, Robert Pronovost, Pierrette St-Amour,  
 Normand Trahan, Lorraine Chaput Trahan, Sergio Garnica, Sekou Bamba

\*Ressources partagées avec Bâtir son quartier

\*\*Employé de l'OBNL Loggia sous la supervision de Gérer son quartier

## SERVICES, CLIENTÈLE ET EXPERTISE

En plus de son offre de logements communautaires dans ses immeubles de St-Henri, Montréal-Nord et Longueuil, Gérer son quartier propose des services de consultation et de gestion immobilière et financière. Sa clientèle est constituée principalement de coopératives et d'OBNL d'habitation, mais l'organisme est aussi gestionnaire d'immeubles appartenant à des propriétaires privés à la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).

Services offerts en gestion :

- ▷ Gestion immobilière
- ▷ Conciergerie et entretien
- ▷ Gestion financière et administrative
- ▷ Tenue de livres
- ▷ Comptabilité
- ▷ Gestion des baux
- ▷ Organisation des groupes
- ▷ Formation à la gestion

Gérer son quartier peut compter, pour les projets d'acquisition réalisés au cours des deux dernières années, sur l'expertise de Bâtir son quartier en matière de développement et de coordination de projets d'acquisition et de rénovation afin d'accroître la production de logements communautaires.





## BILAN DES RÉALISATIONS DE 2012



OBNL Gérer son quartier - La Seigneurie / Montréal-Nord

### UNE ANNÉE SOUS LE SIGNE DE L'INNOVATION ET DE LA DIVERSIFICATION

En 2011, Gérer s'était porté acquéreur d'un premier ensemble d'envergure totalisant 212 unités dans deux immeubles sur le boulevard Henri-Bourassa, à Montréal-Nord. Cette intervention avait nécessité l'expertise pointue de Bâtir son quartier afin de concrétiser une structure de financement novatrice bénéficiant de l'appui majeur du Fonds immobilier de solidarité FTQ, d'Investissement Québec et du Centre financier aux entreprises des Caisses de groupes Desjardins.

Forts de ces expériences, Bâtir son quartier et Gérer son quartier ont répondu à l'appel des organismes impliqués en concertation à Longueuil et ont réalisé l'acquisition d'un ensemble de 178 logements. L'année 2012 s'est donc à nouveau placée sous le signe de l'innovation et amène Gérer son quartier à poursuivre l'adaptation de ses services et de sa structure organisationnelle à la diversification de ses activités.

### GÉRER SON QUARTIER ET LES HABITATIONS COMMUNAUTAIRES DE LONGUEUIL : PARTENAIRES D'UNE INTERVENTION CONCERTÉE À LONGUEUIL

2012 a été une année riche en défis et en accomplissement pour Gérer son quartier, les partenaires de la municipalité de Longueuil, de la Revitalisation urbaine intégrée (RUI) Sacré-Cœur et les organismes intervenant auprès des locataires de la Terrasse Mousseau, un ensemble connu pour sa dégradation constante. Le milieu s'était doté, fin 2010, d'une organisation dont la mission est d'améliorer les conditions de vie et de logement des citoyens en développant l'habitation sociale et abordable : les Habitations communautaires de Longueuil. L'opportunité d'acquérir un grand ensemble immobilier problématique, en plein cœur d'une zone RUI, constituait une occasion inespérée, mais également un grand défi pour un premier projet. Compte tenu de la nécessité de concrétiser l'achat dès la finalisation des négociations et de l'enjeu du volume du projet (dans un contexte de disponibilité limitée des unités du programme AccèsLogis), l'ensemble a été acquis par Gérer son quartier en octobre 2012 grâce au financement du Fonds d'investissement de Montréal (le FIM contribuant ainsi à une première intervention hors de l'île de Montréal).

Gérer son quartier détient les immeubles de cet ensemble de 178 logements et assure la gestion financière et immobilière pendant une période transitoire au cours de laquelle les Habitations communautaires de Longueuil poursuivront les démarches visant à obtenir des subventions gouvernementales qui permettraient la prise en charge de la propriété et la rénovation majeure des bâtiments. Un comité a été créé par les acteurs du milieu en vue de la mise en branle d'une intervention concertée combinant gestion immobilière et animation communautaire sur des thèmes tels que la sécurité alimentaire, le verdissement, l'aménagement et la médiation citoyenne : autant de pistes d'actions pour créer un milieu de vie dynamique et solidaire. Un logement a été transformé en local d'intervention communautaire afin de permettre aux organismes d'établir une base d'intervention de milieu auprès des locataires. En décembre 2012, Bâtir son quartier a coordonné une démarche d'envergure visant à entrer en contact avec les locataires pour leur présenter le projet de rénovation. Cette prise de contact a permis de constater leur forte adhésion au projet AccèsLogis proposé.



OBNL Gérer son quartier et OBNL Habitations communautaires de Longueuil / Vieux-Longueuil

L'expertise de Bâtir son quartier et de Gérer son quartier, en complément de l'utilisation de l'outil financier novateur qu'est le FIM, permet ainsi de sauvegarder, remettre en état et assurer à terme la prise en charge par le milieu de cet ensemble dans une approche concertée.

*« J'ai beaucoup d'espoir dans ce nouveau projet. Notre environnement était vraiment exécrable et nous n'avions aucun recours. Cela commence à changer : le nouveau local d'intervention communautaire va nous permettre d'échanger, de partager et de faire des choses ensemble, par exemple planter des fleurs. Je souhaite que cela amène plus de respect, de civilité et l'apprentissage de saines habitudes. La rénovation des immeubles et des loyers moindres pour certains locataires vont aussi contribuer à augmenter notre qualité de vie. »*

— Madame Doris Meunier, résidente à la Terrasse Mousseau à Longueuil





## GÉRER SON QUARTIER : PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER COMMUNAUTAIRE

À titre de propriétaire immobilier communautaire, Gérer son quartier travaille au renforcement des mécanismes de gestion et des mesures de contrôle administratif visant l'atteinte des objectifs fixés pour ses propriétés :

- ▷ l'amélioration des taux d'occupation;
- ▷ la planification de l'entretien, des améliorations locatives et des travaux majeurs à réaliser;
- ▷ la réponse aux besoins des locataires en place de façon à leur assurer une bonne qualité de vie à l'intérieur de l'ensemble.

À La Seigneurie, les travaux ont permis la transformation d'un étage de chambres en logements. Une entente a également été conclue entre Gérer son quartier et l'Académie de l'Impact de Montréal pour loger des membres de l'équipe de relève à proximité du Collège Marie-Victorin, sur l'étage où la typologie des chambres a été maintenue.

Concernant l'immeuble De Courcelles, dont Gérer son quartier s'était porté acquéreur au début des années 2000 à la suite d'un projet de recyclage coordonné par Bâtir son quartier dans St-Henri, des démarches ont été réalisées afin d'obtenir l'accord des locataires pour la réalisation d'un projet de rénovation via le programme AccèsLogis Québec. Les esquisses préliminaires proposées par les architectes Bertrand-Paquette comportent un changement des typologies et une augmentation de 12 à 15 logements. Le maintien dans les lieux sera favorisé, de même que la coordination de démarches auprès de l'Office municipal d'habitation de Montréal visant l'obtention de subventions d'aide au loyer pour les locataires admissibles.

## MAIS AVANT TOUT... GESTIONNAIRE IMMOBILIER COMMUNAUTAIRE

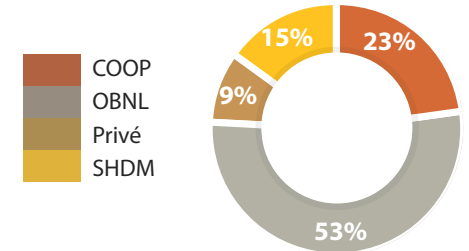
Encore cette année, l'intensité des efforts a été maintenue afin d'assurer des services de qualité dans tous les immeubles et projets pour lesquels Gérer son quartier assure la gestion. Gérer son quartier a en outre poursuivi ses démarches visant le maintien de la clientèle et l'obtention de nouveaux contrats de gestion immobilière, financière et de conciergerie chez les organismes porteurs communautaires.

## SOMMAIRE DES CONTRATS DE GESTION\*

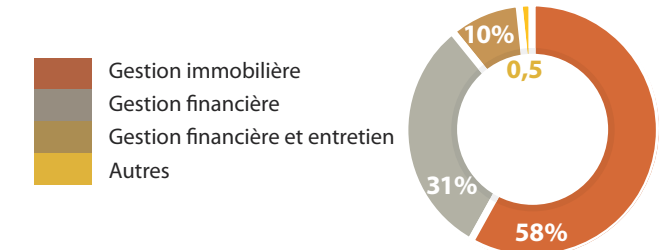
Type d'intervention	Coopératives	OBNL	Privé	SHDM	Total
Gestion immobilière		556	142	247	945
Gestion financière	372	136			508
Gestion financière et entretien		162			162
Conciergerie		8			8
<b>TOTAL</b>	<b>372</b>	<b>854</b>	<b>142</b>	<b>247</b>	<b>1623</b>

\*Statistiques en date du 31 décembre 2012

Répartition des unités par clientèle



Répartition des unités par type de services



## SOMMAIRE DES RÉSULTATS FINANCIERS ET BUDGET

	Résultats vérifiés au 31 mai 2012		Budget au 31 mai 2013	
Revenus de loyer	1 557 394\$	69,1%	1 623 438\$	70,5%
Gestion immobilière et financière	364 869\$	16,2%	371 252\$	16,1%
Conciergerie et rénovation	237 763\$	10,6%	226 268\$	9,8%
Autres	92 247\$	4,1%	81 000\$	3,5%
	<b>2 252 273\$</b>		<b>2 301 958\$</b>	
Salaires	697 546\$	32,0%	692 758\$	30,3%
Administration et frais de bureau	82 031\$	3,8%	87 260\$	3,8%
Dépenses d'exploitation	1 396 914\$	64,2%	1 509 076\$	65,9%
	<b>2 176 491\$</b>		<b>2 289 094\$</b>	
Surplus (déficit)	75 782\$		12 864\$	
<b>ACTIFS</b>				
Valeur des immobilisations :	11 558 969\$			





## COORDONNÉES

5210, 2<sup>e</sup> avenue, app 2  
Montréal, Québec H1Y 2Y1

### Téléphone :

Gestion immobilière : 514 521 4431

Coordination et gestion financière : 514 933 2755

Télécopieur : 514 521 5908

Courriel : [claliberte@batirsonquartier.com](mailto:claliberte@batirsonquartier.com)

## 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 la Direction de l'habitation
- Les arrondissements du territoire montréalais et les 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
- La Conférence régionale des éluEs de Montréal et le Comité d'économie sociale de l'île de Montréal
- Madame Phyllis Lambert, les administrateurs et les commanditaires du FIM III (Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (FTQ), Sojecci Il Itée, Caisse d'économie Desjardins des Travailleurs unis, Fédération des Caisses Desjardins du Québec)
- Les administrateurs, les membres du comité aviseur et le commanditaire du Fonds d'acquisition de Montréal, le Fonds de solidarité des travailleurs du Québec (FTQ)
- Les partenaires financiers de Gérer son quartier : le Fonds immobilier de solidarité FTQ, Investissement Québec et le Centre financier aux entreprises des Caisses de Groupes Desjardins
- Le Fonds d'action québécois pour le développement durable
- 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
- L'Office municipal d'habitation de Laval et l'Office municipal d'habitation de Montréal
- Le FRAPRU, les comités logement et les requérants montréalais
- Les professionnels, les institutions financières et les entreprises de différents secteurs qui s'impliquent dans la réalisation des projets
- Le Fonds québécois d'habitation communautaire

### Les membres de la Coalition pour l'habitation communautaire :

- L'Association des groupes de ressources techniques du Québec
- Le Regroupement québécois des OSBL d'habitation
- La Fédération québécoise des coopératives d'habitation
- Le Conseil québécois de la coopération et de la mutualité
- Le Chantier de l'économie sociale et la Fiducie du Chantier de l'économie sociale

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

Design : Louise LaFerrière Photographies : 1- Denis Tremblay / 2- COOP Molotov / 3- Archives Bâtir son quartier / 4- Guy Lavigueur

1- : Pages 1, 4, 6, 10, 12 en bas, 18 fond, 26, 28, 33 à droite, 35 à droite, 36, 37 bâtiment, 38, 39 à gauche, 40 à droite, 41 à gauche, 43 à gauche, 52 à gauche, 56, 58, 59, 60, 61, Couvert 1  
2- : Pages 12 en haut, 22, 33 à gauche, 34, 35 à gauche, 45 3- : Pages 18 équipe, 35 en bas, 37 à droite, 39 à droite 40, 43 à droite 44, 48, 52 à droite, Couverts 2, 4 4- : Page 57  
Photographies des couvertures de sections (de gauche à droite) : Pages (2-3) : 2-3-2-3-3-2-2 / Pages (16-17) : 3 / Pages (19-20) : 1-3-1-3-1-3 / Pages (29-30) : 2-2-3-2-3-3  
Pages (46-47) : 3 / Pages (50-51) : 3-3-3-1-1-1 / Pages (54-55) : 3 / Page 41 à droite : La Dauphinelle / Page 14 photo #3 : CDC Rivière-des-Prairies



WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

