

BÂTIR  
SON QUARTIER



RAPPORT ANNUEL 2018

---



CRÉER  
DES MILIEUX  
DE VIE  
SOLIDAIRES



L'information contenue dans ce document concerne les activités de Bâtir son quartier pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018.

© 2019 Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier. Tous droits réservés.

## TABLE DES MATIÈRES

<b>MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE</b>	<b>2</b>
<b>1 / QUI SOMMES-NOUS ?</b>	<b>5</b>
MISSION	6
SERVICES ET MODÈLE D'INTERVENTION	8
ÉQUIPE	10
GOUVERNANCE	12
CONCERTATION ET APPROPRIATION LOCALE	14
<b>2 / COUP D'ŒIL SUR L'ANNÉE 2018</b>	<b>16</b>
<b>3 / ANALYSE DES RÉSULTATS</b>	<b>18</b>
A / SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT DANS LA RÉALISATION DE PROJET	20
Projets réalisés	20
Projets en chantier	24
Projets en cours et en émergence	26
Projets hors programme	27
B / APPROCHE CITOYENNE	28
Accueil des demandes individuelles	28
Formation et accompagnement continus	29
Réponse aux demandes d'information ou de services	30
C / EXPERTISE FINANCIÈRE	32
Financement public	32
Financement privé	33
D / RETOMBÉES SOCIALES ET ÉCONOMIQUES	34
Impact économique	34
Retombées sociales	35
E / PARTAGE DE L'EXPERTISE ET RAYONNEMENT DE L'ORGANISATION	36
F / RÉSULTATS FINANCIERS ET BUDGET	38
<b>REMERCIEMENTS</b>	<b>40</b>



## MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE



### L'innovation et les partenariats au service des citoyens et citoyennes

Les deux dernières années ont démontré qu'il est toujours possible de tracer de nouveaux chemins en habitation communautaire, plus de quatre décennies après l'envol du mouvement. L'acquisition par notre partenaire Gérer son quartier d'un grand ensemble de 726 logements en 2017 a attiré l'attention de nombreux acteurs publics et privés sur l'audace et la détermination qui caractérisent notre milieu.

Les trois projets réalisés dans le cadre du Fonds d'investissement de Montréal (FIM) au cours des derniers mois portent eux aussi la signature de l'innovation sur le plan du financement de l'habitation communautaire. Cela étant dit, ce succès n'est pas le seul fait des forces vives présentes à Bâtir son quartier. Il découle d'une collaboration exceptionnelle entre différents partenaires, que ce soit les OBNL qui se sont portés acquéreurs des immeubles, les investisseurs du FIM, la Ville de Montréal – qui a agi comme contributeur et investisseur – ou la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il est également le fruit d'efforts de personnes expérimentées, mais aussi d'une relève créative pour qui l'inédit n'est pas d'emblée impossible. C'est avec un regard teinté d'admiration et d'espoir que nous contemplons cette année qui vient de s'écouler.

Ces réalisations démontrent que notre équipe a maintenu le rythme et les efforts pour développer de nouveaux partenariats et ainsi répondre aux besoins d'un plus grand nombre de ménages aux prises avec une situation de logement inadéquate.

Quelque 275 000 ménages locataires<sup>1</sup> doivent consacrer plus de 30% de leurs revenus pour se loger dans la région métropolitaine de Montréal et la situation pourrait empirer dans un contexte de très faible taux d'inoccupation des logements locatifs. Nous avons bien reçu l'annonce, dans le dernier budget provincial, de sommes qui devraient permettre de débloquer des centaines de projets dont la réalisation était en suspens. Nous poursuivrons nos représentations auprès du gouvernement du Québec afin que ce dernier inscrive le développement de nouvelles unités dès le prochain budget, appuyant de ce fait l'élan de la Ville de Montréal qui a identifié des cibles prometteuses.

Que ce soit dans le financement, le mode de construction, d'occupation ou de gestion, l'innovation se doit d'être toujours au service des citoyens et citoyennes, et nous consacrerons tous les efforts nécessaires pour que les résultats soient à la hauteur des attentes.

Vicente Perez  
Président

Edith Cyr  
Directrice générale

<sup>1</sup> Selon la publication Dossier noir – Logement et pauvreté au Québec (FRAPRU, 2018)



## 1 / QUI SOMMES-NOUS?





## MISSION



Travailler avec les gens, sur le terrain,  
pour répondre à leurs besoins en logements  
depuis 43 ans



Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les ménages dans l'amélioration et **la prise en charge collective** de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie. Pour ce faire, elle coordonne la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier développés principalement selon des formules communautaires et reposant sur les valeurs de solidarité, de démocratie et de participation.

Depuis sa création en 1976, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de **13428 logements communautaires** dans le cadre de **437 projets** répartis sur l'ensemble du territoire de la région métropolitaine de Montréal.

## SERVICES ET MODÈLE D'INTERVENTION



Accompagner dans les prises de décisions, c'est la clé de l'appropriation et de la pérennité



Bâtir son quartier offre aux coopératives, aux organismes à but non lucratif (OBNL), aux offices municipaux d'habitation et à différents groupes porteurs les services d'**accompagnement**, de **coordination**, de **formation** et de soutien nécessaires à la mise sur pied de projets immobiliers sociaux ou communautaires. L'accompagnement offert est adapté au type d'organisation et vise la prise en charge de la gestion du milieu de vie par les citoyens et citoyennes, les travailleurs et travailleuses ou les membres des conseils d'administration.

La notion d'appropriation est donc au cœur des **services offerts** :

- Évaluation des **besoins** immobiliers
- Définition des projets immobiliers, identification d'**opportunités** et négociation immobilière
- **Constitution** et structuration des groupes qui porteront les projets immobiliers
- **Accompagnement** et **formation** à la gestion associative, immobilière et financière
- Études de faisabilité, **montages financiers** et administration des prêts et subventions
- Coordination des demandes de financement et des démarches réglementaires avec les **bailleurs de fonds**
- Coordination et **gestion de projets** (budgets, échéanciers, mandats aux professionnels du milieu immobilier et de la construction)



## ÉQUIPE



Une expertise couvrant tous les aspects,  
du volet humain à l'aspect technique

Bâtir son quartier regroupe quelque **46 professionnels et professionnelles** occupant des postes réguliers et alliant leurs compétences pour répondre à la mission de l'organisme. Les membres de l'équipe proviennent d'une multitude de domaines allant de l'urbanisme à la gestion de projets en passant notamment par la comptabilité, l'organisation communautaire, l'environnement, le génie et les sciences politiques.

### Comité de coordination

Edith Cyr - *Directrice générale*  
Jean-Pascal Beaudoin - *Coordonnateur de la charge de projets*  
Joëlle Dupras - *Coordonnatrice de la formation*  
Jean-François Gilker - *Coordonnateur du développement*  
Christian Roberge - *Conseiller stratégique au développement*

### Équipe de développement

Manon Bouchard, Simon Desrochers, Chloé Duval-Zack, Caroline Freulon, Anne-Sophie Frisan,  
Charles Guindon, Carlos Martinez, Yann Omer-Kassin et Erwan Poënces - *Agent(e)s de développement*  
Joël Brissette et Suzie Turcotte - *Agent(e)s aux acquisitions*

### Équipe de la charge de projets

Marie-Eve Breton, Diem Bui, Martin Faure, Lorraine Gagné, Simon Gauthier, Youssef Henein, Émilie Labonté,  
Bogdana Lupas-Collinet, Federico Suarez, Régis Worms et Amine Zoubir - *Chargé(e)s de projets*  
Pierre Doré - *Conseiller*

### Équipe de la formation

Ariane Collin, Geneviève Allard, François-Olivier Dansereau-Laberge, Émilie Kaiser, Nathalie Michaud,  
Chantal Montmorency, Véronique Morrissette et Richar Velasquez - *Formateur(trice)s*  
Mireille Brais - *Soutien à la formation*  
Julie Leblanc - *Agente de location*

### Équipe des services corporatifs

Vicky Bernier - *Responsable des ressources humaines*  
Katherine Bigeard - *Secrétaire bureautique*  
Valérie Fortin - *Responsable des communications*  
Josée Gaudreault - *Responsable du développement organisationnel*  
Sonia Marcoux - *Adjointe exécutive*  
Guillaume Raymond - *Attaché à la direction*

### Équipe de la comptabilité

Julie Larocque - *Chef comptable*  
Mustapha Ouzzane - *Technicien-comptable*  
Sylvie Fontaine, Ricardo Antonio Pastrana et Mauricio Zambrana - *Administrateur(trice)s de prêts*



## GOVERNANCE



Une gouvernance assurée par un solide ancrage dans le milieu et un large éventail d'expertises



En accord avec sa philosophie de prise en charge locale, le conseil d'administration de Bâtir son quartier est formé majoritairement de membres représentant ses secteurs historiques d'intervention (Rosemont, La Petite-Patrie, Hochelaga-Maisonneuve et les quartiers du Sud-Ouest).

L'instance est complétée par des membres du réseau de partenaires de l'organisme et de son assemblée des employés et employées.

La composition du conseil d'administration au 31 décembre 2018 était la suivante :

- 1 | **Vicente Perez** (président)  
Coalition de la Petite-Bourgogne
- 2 | **Assia Kada** (vice-présidente)  
Concertation Ville-Émard/Côte Saint-Paul
- 3 | **Daniel Gill** (trésorier)  
Professeur retraité de l' cole d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal
- 4 | **Murielle Sauvé** (secrétaire)  
Regroupement Information Logement de Pointe Saint-Charles
- 5 | **Nicolas Bernier**  
La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve
- 6 | **Martin Blanchard**  
Comité logement de La Petite-Patrie
- 7 | **Guillaume Dostaler**  
Entraide Logement Hochelaga-Maisonneuve
- 8 | **Sébastien Laliberté**  
Regroupement Information Logement de Pointe Saint-Charles
- 9 | **Denis Leclerc**  
Corporation de développement communautaire de Rosemont
- 10 | **Michel Taylor**  
Professionnel du développement économique et social
- 11 | **Jean-François Gilker**  
Représentant des employé(e)s
- 12 | **Yann Omer-Kassin**  
Représentant des employé(e)s
- 13 | **Edith Cyr**  
Directrice générale de Bâtir son quartier (sans droit de vote)



## CONCERTATION ET APPROPRIATION LOCALE



Une action fondée sur une connaissance fine des besoins

La participation de Bâtir son quartier au sein des instances de concertation des quartiers constitue une occasion privilégiée de dialogue avec les acteurs locaux et vise la réalisation de projets adaptés aux besoins des ménages et aux enjeux vécus par les collectivités.

En 2018, Bâtir son quartier a consacré plus de **655 heures** au sein de **38 instances locales de concertation** réparties dans **20 quartiers** montréalais et dans l'agglomération de Longueuil.

### Instances de concertation en logement :

- Chantier Habitation de Solidarité Ahuntsic
- Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement
- Concertation Habitation — Vivre Saint-Michel en santé
- Comité aménagement du territoire — cadre bâti de La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve (LTQHM) et ses comités ponctuels
- Comité Aménagement et milieu de vie de la Petite-Bourgogne
- Comité aménagement de Solidarité Saint-Henri
- Comité Bâtir Rosemont par l'innovation et la concertation (BRIC) et son comité de coordination
- Comité de développement socio-urbain de Mercier-Est
- Comité d'action prioritaire (CAP) Habitation du Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent
- Comité Fierté Habitation de Montréal-Nord
- Comité habitation Bordeaux-Cartierville
- Comité Habitation de Concertation Ville-Émard/Côte Saint-Paul
- Comité logement de Mercier-Ouest Quartier en santé
- Comité promoteur du logement social à Saint-Léonard
- Table de concertation logement/aménagement de La Petite-Patrie
- Table habitation de Lachine
- Table sur le logement social de Villeray
- Table sur le logement social et la revitalisation urbaine à Verdun

### Instances de concertation intersectorielle :

- Coalition de la Petite-Bourgogne — Quartier en santé
- Concertation Saint-Léonard
- Concertation Ville-Émard/Côte Saint-Paul
- Conseil local des intervenants communautaires de Bordeaux-Cartierville (CLIC)
- La Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve (LTQHM)
- Mercier-Ouest Quartier en Santé
- Montréal-Nord en santé
- Comité des organismes sociaux de Saint-Laurent (COSSL)
- Table de développement social de Rivière-des-Prairies
- Solidarité Mercier-Est
- Solidarité Saint-Henri

### Comités locaux et de revitalisation urbaine intégrée (RUI) :

- Comité de gouvernance de la RUI Viau-Robert
- Comité local de revitalisation du secteur sud-ouest de Hochelaga-Maisonneuve et son comité de coordination
- Comité local de revitalisation de la RUI de Mercier-Est et son comité de coordination
- RUI de Mercier-Ouest (secteur Guybourg)
- Comité local de revitalisation de la RUI Laurentien-Grenet
- Comité local de revitalisation de la RUI Chaméran-Lebeau



## 2 / COUP D'ŒIL SUR L'ANNÉE 2018

### PROJETS IMMOBILIERS

**618 logements communautaires** ajoutés au parc immobilier collectif, dont **151 logements locatifs** sauvegardés grâce à un partenariat financier innovant

**970 citoyens et citoyennes logés** selon leurs besoins et leur capacité financière

**11 chantiers en cours** totalisant **885 logements** en voie d'être habités

### ACCOMPAGNEMENT ET FORMATION

**2 390 nouvelles demandes** de logement reçues pour un total de **7 124 demandes actives**

**1 595 rencontres** de formation ou d'accompagnement avec des organismes porteurs



1<sup>re</sup> photo : Coopérative Habit-Action 81 (Pointe-aux-Trembles) 2<sup>e</sup> photo : Coopérative Citadins du Parc (Villeray)  
3<sup>e</sup> photo : Chantier de l'OBNL L'Habitation 21 et de l'OBNL L'Habitation 22 (Petite-Bourgogne)



### IMPLICATIONS EN CONCERTATION

**655 heures** consacrées à la concertation locale dans les instances de **20 quartiers ou municipalités**

Implication au sein de **9 instances régionales et provinciales** en habitation, en économie sociale et en développement économique

Nouvelles implications : **Panel d'experts sur l'inclusion** de la Ville de Montréal, Comité de mise en œuvre du **Plan d'action en patrimoine** de la Ville de Montréal



### RAYONNEMENT DE L'HABITATION COMMUNAUTAIRE

Prise de parole lors de **8 conférences et panels** régionaux ou provinciaux

**35 apparitions** dans les médias, dont 15 dans des quotidiens grand public, 3 à la télévision et 1 à la radio

Près de **5 800 abonnés** sur les médias sociaux, une augmentation de **28 %**

Participation au **Forum mondial de l'économie sociale (GSEF)** à Bilbao



2<sup>e</sup> photo : Propriété des Sœurs de Sainte-Anne (Lachine)



### 3 / ANALYSE DES RÉSULTATS



CEGECOM (Saint-Henri)



En coordonnant la réalisation de projets d'habitation communautaire, **BÂTIR SON QUARTIER** souhaite contribuer :

- à l'accès à des **logements de qualité** adaptés à la situation financière des ménages, à leur composition et à leur niveau d'autonomie ;



- à l'inscription dans un **réseau communautaire de soutien** et de solidarité à l'échelle locale ;

- à l'offre d'une réponse durable aux **enjeux de pauvreté** et d'exclusion ;

- au développement de **milieux de vie solidaires**, sécuritaires et inclusifs ;



- à une **transformation des quartiers** et des municipalités qui tient compte des besoins des ménages moins nantis ;

- à la **croissance du parc de logements** financièrement accessibles par le biais de la rénovation d'immeubles existants et la construction de nouvelles unités ;

- à la **valorisation et à l'actualisation du patrimoine** institutionnel et industriel.



2<sup>e</sup> photo : Habitation le 1675 (Ahuntsic) 3<sup>e</sup> photo : Maison-mère des Hospitalières de Saint-Joseph (Plateau Mont-Royal)  
4<sup>e</sup> photo : Terrasse Mousseau — Phase II (Vieux-Longueuil)



## A / SERVICES D'ACCOMPAGNEMENT DANS LA RÉALISATION DE PROJET



### PROJETS RÉALISÉS

**11 projets complétés**  
**618 logements communautaires**  
**970 citoyens et citoyennes, dont près de 250 enfants,**  
 qui bénéficient dorénavant d'une sécurité d'occupation et qui prendront collectivement en charge leur milieu de vie

### Capsule THÉMATIQUE



#### Un partenariat inédit pour la sauvegarde d'ensembles locatifs

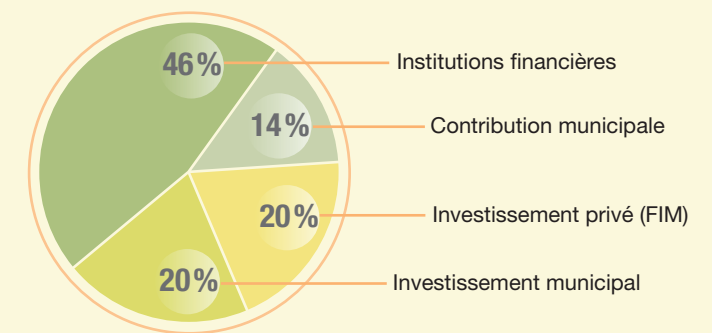
En 2018, Bâtir son quartier a élaboré trois projets visant la sauvegarde et l'amélioration d'ensembles locatifs financièrement accessibles à Montréal. Ces acquisitions, qui totalisent 307 logements, ont été soumises au Fonds d'investissement de Montréal (FIM) et sont le fruit d'un travail de longue haleine dans un contexte de marché fort différent par rapport aux phases d'investissement précédentes. L'accroissement des valeurs des propriétés et des coûts des travaux a rendu nécessaire le recours à de nouveaux partenaires afin de compléter les montages financiers.

À ce titre, la Ville de Montréal a fait preuve de créativité et d'audace en utilisant ses nouveaux pouvoirs qui lui permettent d'agir à la fois comme contributeur et comme investisseur aux côtés du secteur privé.

Les immeubles situés dans Rosemont (Habitations du Trentenaire) et Ahuntsic (Habitations Olympia) ont été achetés en 2018 respectivement par la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM) et la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM). Cette dernière a également acquis des immeubles dans le secteur Duff Court à Lachine, au début de 2019. Ces propriétés s'ajoutent aux importants parcs de logements à l'abri du marché déjà constitués par ces organismes.

*Pour en apprendre davantage sur le FIM, voir page 33.*

#### Provenance du financement





**Projets pour familles et petits ménages**  
logements de 1 à 5 chambres



- **Habitations du Trentenaire**  
(OBNL SHAPEM)  
90 logements (rénovation)  
Rosemont  
Architecture :  
Rayside Labossière



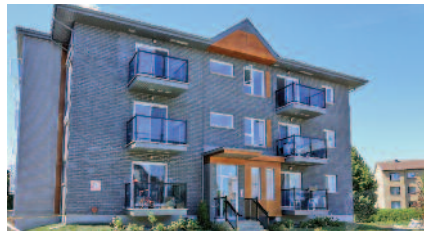
- **Habitations Olympia**  
(OBNL SOCAM)  
61 logements (rénovation)  
Ahuntsic  
Architecture :  
La Boite — Architecture Design



- **Coopérative Citadins du Parc**  
54 logements  
Villeray  
Architecture :  
Saia Barbarese Topouzanov architectes



- **Coopérative Habit-Action 81**  
60 logements  
Pointe-aux-Trembles  
Architecture :  
TLA Architectes (conception), CASA (surveillance)



- **Coopérative La Brise de l'île**  
33 logements  
Rivière-des-Prairies  
Architecture :  
Claude G. Mercier, architecte (conception),  
Jocelyn Dozois (surveillance)



- **Coopérative Griffin**  
86 logements  
Griffintown  
Architecture :  
Atelier Raouf Boutros / Aedifica



- **CEGECOM**  
15 logements  
Saint-Henri  
Architecture :  
Les architectes Bertrand + Paquette

**Projets pour personnes âgées**



- **Habitation Le 1675**  
(OBNL Quartier des générations)  
40 logements pour personnes âgées autonomes  
Ahuntsic  
Architecture :  
ACDF



- **Château B'nai Brith**  
129 logements pour personnes âgées en légère perte d'autonomie  
Côte-Saint-Luc  
Architecture :  
Karl Fischer Architecte

**Projets pour personnes et familles ayant besoin de soutien communautaire**



- **Abri de la Rive-Sud**  
30 unités pour personnes à risque d'itinérance  
Vieux-Longueuil  
Architecture :  
Groupe Leclerc



- **Pignons sur rue—Phase II et III**  
20 logements pour jeunes avec soutien communautaire  
Hochelaga-Maisonneuve  
Architecture :  
Rayside Labossière

Capsule TÉMOIGNAGE



**Lucie Latulippe,**  
directrice générale de l'Abri de la Rive-Sud, à Longueuil

« Avant, nous avions un bâtiment trop vieux destiné à accueillir les hommes sans-abri et un bâtiment pour les femmes qui était trop petit. On a entamé des démarches pour se relocaliser dans un seul bâtiment. Dans un projet immobilier, on est confrontés à plein de choses qu'on ne connaît pas. On n'aurait jamais pu faire ça tout seuls! Aujourd'hui, nos locaux sont faits sur mesure pour nos besoins. On a une cuisine adaptée, une cafétéria, un centre de jour, une infirmerie, un bureau d'accueil. On a des chambres individuelles qui respectent mieux l'intimité de chaque personne. Dans les studios, on peut accueillir des personnes à mobilité réduite, des couples, des personnes transgenres. On a deux étages distincts pour les hommes et les femmes, mais avec des services communs, donc on optimise nos ressources. Ce que je souhaiterais, c'est de tendre vers l'accueil inconditionnel des personnes. Nos nouveaux locaux nous donnent la latitude pour oser, essayer de nouvelles choses. »





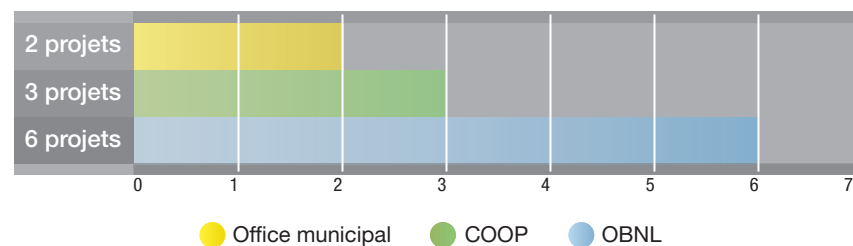
**PROJETS EN CHANTIER**

**11 chantiers actifs**  
**885 logements en voie d'être habités**

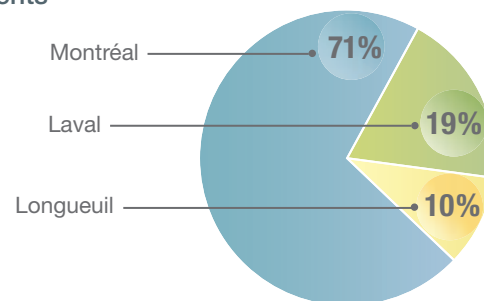
Pour les ménages en attente, l'accès à un logement communautaire devient beaucoup plus tangible lorsque débute le chantier de leur futur milieu de vie.

Bâtir son quartier a accompagné 11 groupes porteurs à cette étape de réalisation, dont 5 ont vécu leur mise en chantier en 2018. Les projets sont situés à Montréal, à Laval et à Longueuil et sont portés par des coopératives, des OBNL et un office municipal d'habitation.

**Formule associative des projets**



**Répartition des futurs logements**



Capsule PROJET



**Coopérative Rose-Main :**  
**un dénouement heureux pour 42 ménages rosemontois**

42 logements - Rosemont

Après plusieurs années à rêver de leur futur milieu de vie, les membres de la Coopérative Rose-Main ont été témoins de sa construction en cours d'année. La coopérative accueille depuis le début de 2019 des personnes seules, des couples et des familles dans ses 42 logements de 1 à 4 chambres à coucher. Ce groupe se démarque par sa mobilisation, son esprit d'entraide et les liens d'amitié qui se sont noués entre les membres. Le développement de ce projet s'inscrit dans le réaménagement d'un site d'envergure à Rosemont et se trouve à faible distance de marche de nombreux commerces et d'une station de métro. Il s'agit là d'un dénouement heureux pour les citoyens et citoyennes impliqués depuis 2013 dans une première mouture du projet qui devait être implanté sur un autre terrain à proximité.

Architecture : Provencher\_Roy (conception), CASA (surveillance)

Capsule PROJET



**Résidences communautaires d'Ahuntsic :**  
**un projet innovateur pour un milieu de vie inclusif**

55 logements - Ahuntsic

Les Résidences communautaires d'Ahuntsic proposeront un projet innovateur pour un milieu de vie inclusif en accueillant à la fois des aîné(e)s, de jeunes adultes autistes et des personnes vivant avec un handicap physique. L'organisme a été fondé par des citoyens et citoyennes impliqués de longue date dans leur communauté. Cette construction neuve de 55 logements répartis sur 8 étages s'insère dans un développement immobilier à la limite sud du Domaine Saint-Sulpice. Les Résidences communautaires d'Ahuntsic se sont associées à L'Archipel de l'avenir, un OBNL fondé par un groupe de parents et de proches aidants ayant pour mission de favoriser l'autonomie et la qualité de vie des personnes adultes ayant un trouble du spectre de l'autisme sans déficience intellectuelle, afin d'offrir 10 logements à des adultes autistes. De plus, 5 logements seront réservés à des adultes vivant avec un handicap physique. Alors que cette intervention contribuera potentiellement à libérer des logements familiaux sous-utilisés au sein du Domaine Saint-Sulpice, elle représentera également une occasion d'enrichissement pour l'ensemble des résidents et résidentes de ce nouveau milieu socialement inclusif.

Architecture : Groupe Marchand Architecture & Design (conception), MDA Architectes (surveillance)





**PROJETS EN COURS ET EN ÉMERGENCE**

**95 projets représentant 5886 logements en cours de réalisation ou en émergence**

La réalisation d'un projet d'habitation communautaire s'échelonne sur plusieurs années, les défis rencontrés pendant la phase d'émergence pouvant être nombreux et complexes (par exemple viabilité financière, contamination des sols, négociation immobilière, changement de zonage, etc.). L'équipe de Bâtir son quartier et ses partenaires conjuguent leurs efforts pour trouver des solutions innovantes sur les plans social, technique et financier.

Le portrait était le suivant au 31 décembre 2018 :

Projets ayant reçu un engagement de financement : **15 projets / 1380 logements**

Projets en élaboration ou ayant reçu une approbation préliminaire : **12 projets / 850 logements**

Projets en émergence : **68 projets / 3656 logements**

Capsule PROJET



**Cité Sainte-Anne : la reconversion d'un secteur à la valeur patrimoniale exceptionnelle**

241 logements - Lachine

Bâtir son quartier accompagne les Sœurs de Sainte-Anne dans leurs démarches visant à se départir de leur propriété de 7 hectares à Lachine et à en actualiser la vocation. La congrégation souhaitait que la reconversion du

site s'inscrive dans la continuité de ses traditions sociales et le respect du patrimoine historique, architectural et végétal. L'OBNL Espace La Traversée offrira 241 logements communautaires pour personnes âgées dans des ailes de l'ancienne maison-mère et des agrandissements adjacents. Les Sœurs seront relogées dans un bâtiment neuf sur le site et bénéficieront de soins adaptés à leurs besoins. Le projet prévoit également la création d'un parc public ainsi que la mise en valeur de la chapelle et du verger. Enfin, l'intégration d'unités privées et d'espaces de bureaux pour des organismes communautaires contribuera à la diversité de la future Cité Sainte-Anne.

Architecture : Aedifica

Capsule PROJET



**Pôle communautaire Saint-Patrick : un milieu de vie et de travail aux abords du canal de Lachine**

80 logements et bureaux - Pointe Saint-Charles

Le quartier Pointe Saint-Charles accueillera 64 familles et petits ménages à faible ou modeste revenu (Complexe Nord), 16 logements pour personnes vivant avec des problèmes de santé mentale (L'Écluse) et un pôle communautaire d'emplois où seront notamment relocalisés les bureaux de Bâtir son quartier, du RIL, de la SOCAM et de l'OBNL Projet suivi communautaire. Les démarches visant l'inclusion de logements communautaires dans le réaménagement de ce site industriel aux abords du canal de Lachine ont débuté en 2011 en collaboration avec le RIL. Par sa vocation plurielle, ce projet contribuera au développement d'un milieu animé dont la fréquentation reflètera la mixité socioéconomique du quartier et son riche passé de mobilisation citoyenne. Des axes piétons publics sont aussi prévus pour améliorer l'accès et l'appropriation citoyenne du canal.

Architecture : Atelier Chaloub Architecture (conception), CASA (surveillance)



**PROJETS HORS PROGRAMME**

Capsule THÉMATIQUE



**Le développement et la relocalisation de CPE**

Bâtir son quartier a complété en 2018 l'accompagnement du Centre de la petite enfance La Ruche dans la rénovation de ses locaux accueillant 80 enfants d'âge préscolaire. Une deuxième installation de 80 places subventionnées verra le jour en 2019 à proximité de la Coopérative Petits et grands, dans Hochelaga-Maisonneuve. Bâtir son quartier accompagne aussi trois autres CPE dont les propositions de développement sur des terrains adjacents à des projets d'habitation communautaire en cours de réalisation ont été approuvées par le ministère de la Famille. Deux de ces projets bénéficient d'un appui du Fonds immobilier de solidarité de la FTQ qui finance l'achat par un OBNL local d'espaces commerciaux dans le projet mixte des Bassins du Havre, le temps que les deux CPE finalisent leur entente de financement avec le ministère. Ces interventions, qui permettent le développement parallèle de projets de logements et de services de proximité, contribuent à l'établissement et au maintien des familles en milieu urbain.

Architecture du CPE La Ruche - 2<sup>e</sup> installation : Tracé libre

**Projets non résidentiels**

Au cours de l'année 2018, l'équipe a également accompagné des groupes dans l'avancement de projets non résidentiels de différentes natures et qui ont franchi une première étape de confirmation du financement.

Type de projet hors programme	Superficie (en pi <sup>2</sup> )	Nombre de projets
Espaces de bureau	75 444	1
Pôle communautaire	40 864	2
Centre de la petite enfance (CPE)	29 027	4
Établissement scolaire	18 582	1
<b>Total</b>	<b>163 917</b>	<b>8</b>

**Coopératives en fin de convention**

Depuis 2015, de nombreux projets d'habitation communautaire financés par des programmes fédéraux à la fin des années 1970 et 1980 ont vu leur entente de financement de 35 ans venir à terme. En 2018, Bâtir son quartier a poursuivi son travail de soutien et d'encadrement auprès de 5 coopératives afin de planifier et de réaliser les travaux de rénovation rendus nécessaires. Ces projets impliquent généralement une demande de refinancement auprès d'une institution financière. Lorsque ce refinancement doit survenir quelques années avant la fin de la convention, certains outils financiers permettent la réalisation des travaux, comme le recours au Fonds d'aide à la rénovation de l'habitation communautaire (FARHC).



## B / APPROCHE CITOYENNE



### ACCUEIL DES DEMANDES INDIVIDUELLES

#### 2390 nouvelles demandes de logement : un rythme de réception soutenu

Bâtir son quartier reçoit régulièrement des demandes individuelles de la part de ménages désireux d'accéder à un logement qui correspond à leurs attentes et à leurs besoins. Ces demandes sont consignées dans un registre de demandeurs auquel ont recours les groupes porteurs de projets au moment de la sélection et de l'attribution des logements qui seront bientôt disponibles.

À la fin de 2018, le registre des ménages en attente d'un logement, géré par Bâtir son quartier, comptait 7124 demandes actives.

67% de ces demandes proviennent de ménages admissibles à une subvention.

Plus de 40% des demandes ciblent un logement de type familial.

Le revenu moyen de l'ensemble des ménages requérants est de 28 800 \$.

Le revenu moyen des ménages admissibles à une subvention est de 15 444 \$.

2390 sont de nouvelles demandes reçues en 2018.



### FORMATION ET ACCOMPAGNEMENT CONTINUUS

#### 1 595 rencontres de formation et d'accompagnement

Bâtir son quartier épaula les membres des organisations dans toutes les étapes menant à la concrétisation de leurs projets.

En 2018, l'équipe de Bâtir son quartier a organisé plus de 1 400 rencontres de formation ou d'accompagnement avec des représentants et représentantes des organismes portant des projets en cours de réalisation :

626 rencontres avec des comités (principalement dans des coopératives)

694 rencontres de conseils d'administration ou d'assemblées générales

92 rencontres avec des membres du personnel et des gestionnaires (principalement dans des OBNL et des offices municipaux)

À ce nombre s'ajoutent également 195 rencontres avec des groupes porteurs d'un projet aux toutes premières étapes de développement.





## RÉPONSE AUX DEMANDES D'INFORMATION OU DE SERVICES

Plus de 50 % des demandes de services en lien avec des projets hors programme

Bâtir son quartier est sollicité pour différentes demandes provenant de citoyens et citoyennes ou d'organismes intéressés à recevoir de l'information concernant la réalisation d'un projet d'habitation correspondant à leurs aspirations.

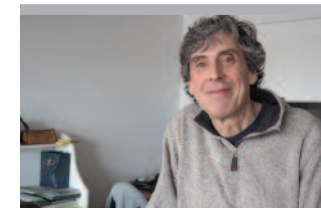


En 2018, 73 demandes portant sur la réalisation d'un nouveau projet ont été traitées :

Nature du projet	Nombre	%
Logements communautaires (AccèsLogis)	36	49 %
Locaux pour des groupes communautaires	15	21 %
Économie sociale, domaine scolaire ou sportif	8	11 %
Projet résidentiel hors programme <sup>1</sup>	6	8 %
Logement social en fin de convention	5	7 %
Projets d'hébergement (de type ressource intermédiaire)	3	4 %
<b>Total</b>	<b>73</b>	

<sup>1</sup> Inclut des projets en lien avec des communautés religieuses, pour artistes ou de propriété individuelle avec partie commune en formule coopérative.

### Capsule TÉMOIGNAGE



**Alain Blaquière,**  
membre fondateur de la Coopérative Rose-Main

« Par le passé, j'ai eu de nombreux problèmes. Je me suis même retrouvé à la rue pendant quelques mois. En 2014, j'ai pris un nouveau départ avec mon implication dans le milieu communautaire. Je suis devenu membre de la Coopérative Rose-Main en novembre 2016. Aujourd'hui, je suis secrétaire du conseil d'administration et je suis membre de presque tous les comités. D'un point de vue organisationnel, mon implication dans la coop m'a appris à gérer mon temps. Je trouve aussi que ça m'a responsabilisé. Je prends plus de décisions. J'ai plus confiance en mon leadership grâce à la confiance que les gens me témoignent. La coop m'a permis de sortir de l'isolement. Où j'étais avant, je n'avais pas autant de connexion avec mes voisins. Ici, je connais tout le monde par son nom. »



## C / EXPERTISE FINANCIÈRE



### FINANCEMENT PUBLIC

**4 demandes** totalisant **696 logements** présentées au nouveau Fonds national de co-investissement pour le logement

Les programmes publics de développement de l'habitation communautaire, dont le principal est AccèsLogis, sont des outils de financement essentiels à l'accomplissement de la mission de Bâtir son quartier.

La Stratégie nationale sur le logement nouvellement adoptée par le gouvernement fédéral a donné lieu à la mise sur pied du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) qui vise à faciliter le financement d'initiatives de création et de sauvegarde de logements abordables au Canada. Le FNCIL s'ajoute donc à l'ensemble des outils financiers pouvant soutenir la réalisation de projets d'habitation communautaire.

En 2018, Bâtir son quartier a présenté 4 demandes au FNCIL : 3 portant sur la création de 426 logements et une visant la sauvegarde d'un ensemble de 270 unités.

À ces outils s'ajoutent des programmes gouvernementaux complémentaires ciblant la prévention de l'itinérance, le développement des immobilisations collectives, la décontamination, la petite enfance, l'efficacité énergétique, etc.



### FINANCEMENT PRIVÉ

À ce jour :

Le **FIM** a permis l'acquisition et la rénovation de 36 immeubles totalisant **897 logements**

Le **FAM** a facilité la réalisation de **25 projets** totalisant **953 logements**

Bâtir son quartier coordonne deux fonds privés dont la mission est de permettre la réalisation de projets d'habitation communautaire en complément des fonds publics :

a) Le Fonds d'investissement de Montréal (FIM), mis sur pied en 1997 à l'initiative de madame Phyllis Lambert, permet aux investisseurs de soutenir l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs par des OBNL d'habitation afin d'améliorer les conditions de vie des ménages à faible revenu et de redonner aux quartiers urbains une nouvelle vitalité sociale et économique. Les 19 millions de dollars investis depuis la création du FIM ont mené à des investissements totaux de 63 millions de dollars et permis l'achat de 36 immeubles locatifs totalisant 897 logements communautaires. Deux acquisitions ont eu lieu en 2018 (Habitations du Trentenaire et Habitations Olympia), ce qui a permis l'ajout de 151 logements au parc immobilier collectif.

Les commanditaires de la 4<sup>e</sup> phase du FIM : Fondation Lucie et André Chagnon / Fonds immobilier de solidarité FTQ / Fédération des caisses Desjardins / Fondation J. Armand Bombardier / Fondation de la famille J. W. McConnell / Banque Nationale / Stephen R. Bronfman / Caisse Desjardins des Travailleuses et Travailleurs unis

b) Le Fonds d'acquisition de Montréal (FAM), mis sur pied en 2007 et financé par le Fonds immobilier de solidarité FTQ, permet l'achat et la détention temporaire de propriétés en vue de la réalisation de projets d'habitation communautaire pour lesquels les démarches d'acquisition constituent un obstacle. Les 27 millions de dollars prêtés à ce jour ont permis la réalisation de 25 projets d'habitation communautaire représentant des investissements totaux de 170 millions de dollars et totalisant 953 logements. Au cours de l'année 2018, le FAM a permis l'acquisition d'un site qui accueillera un projet de 20 logements pour familles monoparentales en difficulté porté par le Carrefour familial Hochelaga.



## D / RETOMBÉES SOCIALES ET ÉCONOMIQUES

Depuis plus de 40 ans, le milieu de l'habitation communautaire a fait ses preuves quant à l'impact bénéfique de ses interventions, et ce, tant à l'échelle des individus que des collectivités. L'habitation communautaire est désormais considérée comme un moteur de développement social et économique et un outil structurant dans la lutte contre la pauvreté et les efforts de revitalisation.

Les projets en chantier ou complétés par Bâtir son quartier en 2018 constituent des investissements pour les différents paliers gouvernementaux, car ils ont des retombées économiques positives pour la société québécoise. Ces investissements contribuent en outre à réduire les dépenses publiques découlant des effets de la pauvreté, principalement dans le domaine de la santé.



À l'échelle des ménages, l'accès à un logement communautaire dont le loyer se situe sous le prix du marché permet de libérer des sommes qui peuvent être affectées à d'autres dépenses essentielles telles que l'alimentation, l'éducation, le chauffage et l'habillement.

<sup>1</sup> Selon le modèle intersectoriel de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).

<sup>2</sup> et <sup>3</sup> Retombées des investissements de la Société d'habitation du Québec pour les logements financés grâce au programme AccèsLogis, selon l'Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec (AECOM, 2011).



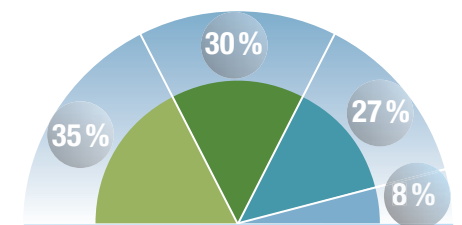
L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquats constitue, pour les personnes en situation de pauvreté et d'exclusion, une base solide sur laquelle construire sa vie, développer des relations au sein de sa communauté et s'épanouir en tant que citoyen ou citoyenne.

Outre la dynamisation des quartiers qui résulte de la création de milieux de vie inclusifs et sécuritaires, on reconnaît largement que les interventions en habitation communautaire favorisent :

- l'établissement et le maintien des jeunes familles en contexte de densité urbaine;
- le maintien à domicile des personnes seules et vieillissantes et le bris de leur isolement;
- l'intégration socioéconomique des nouveaux immigrants;
- la prise en charge de la problématique de l'insalubrité dans les ensembles immobiliers ciblés;
- le soutien ponctuel aux personnes victimes de violence;
- le soutien aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, notamment celles vivant avec des problèmes de santé mentale ou des dépendances diverses;
- l'implication citoyenne et la prise en charge individuelle et collective en prenant appui sur des principes de démocratie et de responsabilisation;
- la sécurité d'occupation des logements à long terme, réduisant ainsi le stress sur les ménages et facilitant la création de liens sociaux.

À titre d'exemple, les projets complétés en 2018 répondent à un éventail de besoins en logements :

- Petits ménages
- Familles
- Aîné(e)s
- Petits ménages - avec soutien communautaire





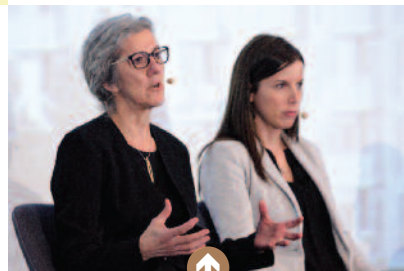
## E / PARTAGE DE L'EXPERTISE ET RAYONNEMENT DE L'ORGANISATION

Bâtir son quartier consacre temps et énergie pour mettre en valeur les formules collectives en habitation, souligner l'importance de répondre à une diversité de besoins en matière de logement et faire valoir l'expertise communautaire en habitation, et ce, tant à Montréal qu'à l'étranger.



Quelques événements marquants de 2018 :

Mars 2018 / Montréal, Canada  
**CONFÉRENCE** *Densité, mixité, logement abordable et social : vers de nouvelles priorités ?* (organisée par l'Institut de développement urbain du Québec)



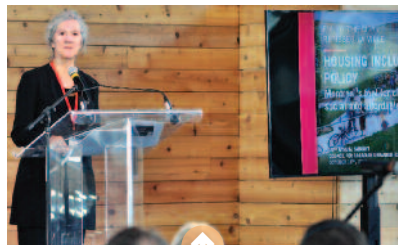
Juin 2018 / Montréal, Canada  
**CONFÉRENCE - EXPÉRIENCE** dans le cadre de la série *Aménager-Expérience et innovation d'un quartier* (organisée par le Quartier de l'innovation et le CRIEM/CIRM)



Avril 2018 / Montréal, Canada  
**PANEL** sur la rétention des familles et la mixité sociale à Montréal, dans le cadre du Sommet construction 2018 (organisé par l'APCHQ)



Septembre 2018 / Montréal, Canada  
**PARTICIPATION** de l'ensemble de l'équipe de Bâtir son quartier à la grande marche *De villes en villages pour le droit au logement* lors de son passage à Montréal (organisée par le FRAPRU)



Octobre 2018 / Bilbao, Espagne  
**PARTICIPATION** à la première mission économique de la Ville de Montréal du secteur de l'économie sociale au Forum mondial de l'économie sociale (GSEF) 2018



Octobre 2018 / Montréal, Canada  
**PANEL** *La Politique d'inclusion : l'outil montréalais pour la création de logement social et abordable* dans le cadre du 10<sup>e</sup> Sommet annuel du Conseil canadien d'urbanisme (CanU10)



Octobre 2018 / Montréal, Canada  
**CONFÉRENCE** *Qualité architecturale et habitation communautaire et sociale : enjeux et perspectives* (organisée par l'AAPPQ et l'AGRTQ)



Novembre 2018 / Trois-Rivières, Canada  
**CONFÉRENCE** *Transformer le patrimoine bâti au profit de la communauté : l'exemple des Sœurs de Sainte-Anne* dans le cadre du 7<sup>e</sup> Forum sur le patrimoine religieux



Novembre 2018 / Ottawa, Canada  
**PANEL** *Investir dans le logement socialement inclusif* dans le cadre de la première Conférence nationale sur le logement (organisée par la SCHL)



Événements de presse notables :



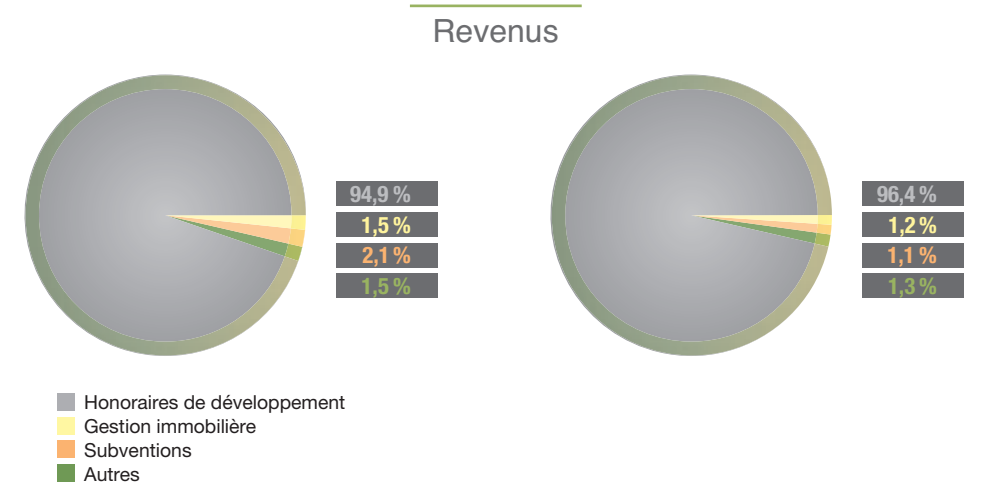
Août 2018 / Montréal, Canada  
**ANNONCE** de la Ville de Montréal sur les projets Habitations du Trentenaire et Habitations Olympia (soutenus par le FIM) : «La Ville de Montréal finance l'acquisition et la rénovation de plus de 150 logements abordables»



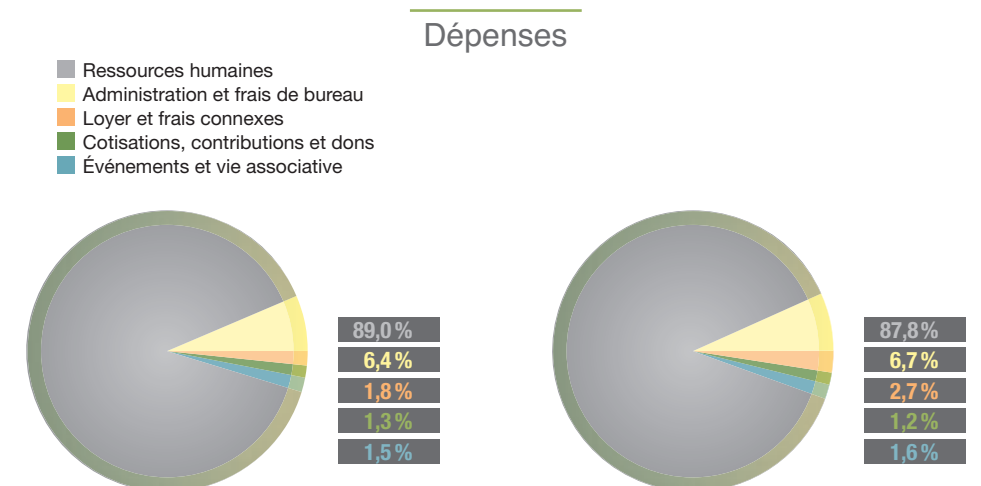
Décembre 2018 / Montréal, Canada  
**ANNONCE** des projets Cité Sainte-Anne et Habitations Duff Court à Lachine : «La Ville de Montréal participera au développement de plus de 600 logements abordables à Lachine»



## F / RÉSULTATS FINANCIERS ET BUDGET



	Résultats audités au 31 décembre 2018		Budget pour 2019	
	<b>Revenus</b>		<b>Revenus</b>	
Honoraires de développement	3 223 627 \$	94,9 %	3 815 955 \$	96,4 %
Gestion immobilière	52 546 \$	1,5 %	45 787 \$	1,2 %
Subventions	71 256 \$	2,1 %	43 602 \$	1,1 %
Autres	51 624 \$	1,5 %	50 000 \$	1,3 %
	<b>3 399 053 \$</b>	<b>100 %</b>	<b>3 955 344 \$</b>	<b>100 %</b>
	<b>Dépenses</b>		<b>Dépenses</b>	
Ressources humaines*	3 008 957 \$	89,0 %	3 354 965 \$	87,8 %
Administration et frais de bureau	216 964 \$	6,4 %	257 013 \$	6,7 %
Loyer et frais connexes**	61 847 \$	1,8 %	103 070 \$	2,7 %
Cotisations, contributions et dons	44 671 \$	1,3 %	46 558 \$	1,2 %
Événements et vie associative***	52 118 \$	1,5 %	59 270 \$	1,6 %
	<b>3 384 557 \$</b>	<b>100 %</b>	<b>3 820 876 \$</b>	<b>100 %</b>
Surplus	14 496 \$		134 468 \$	



\*Salaires, charges sociales, contractuels \*\*Entretien et réparations \*\*\*Inclut publicité et site web

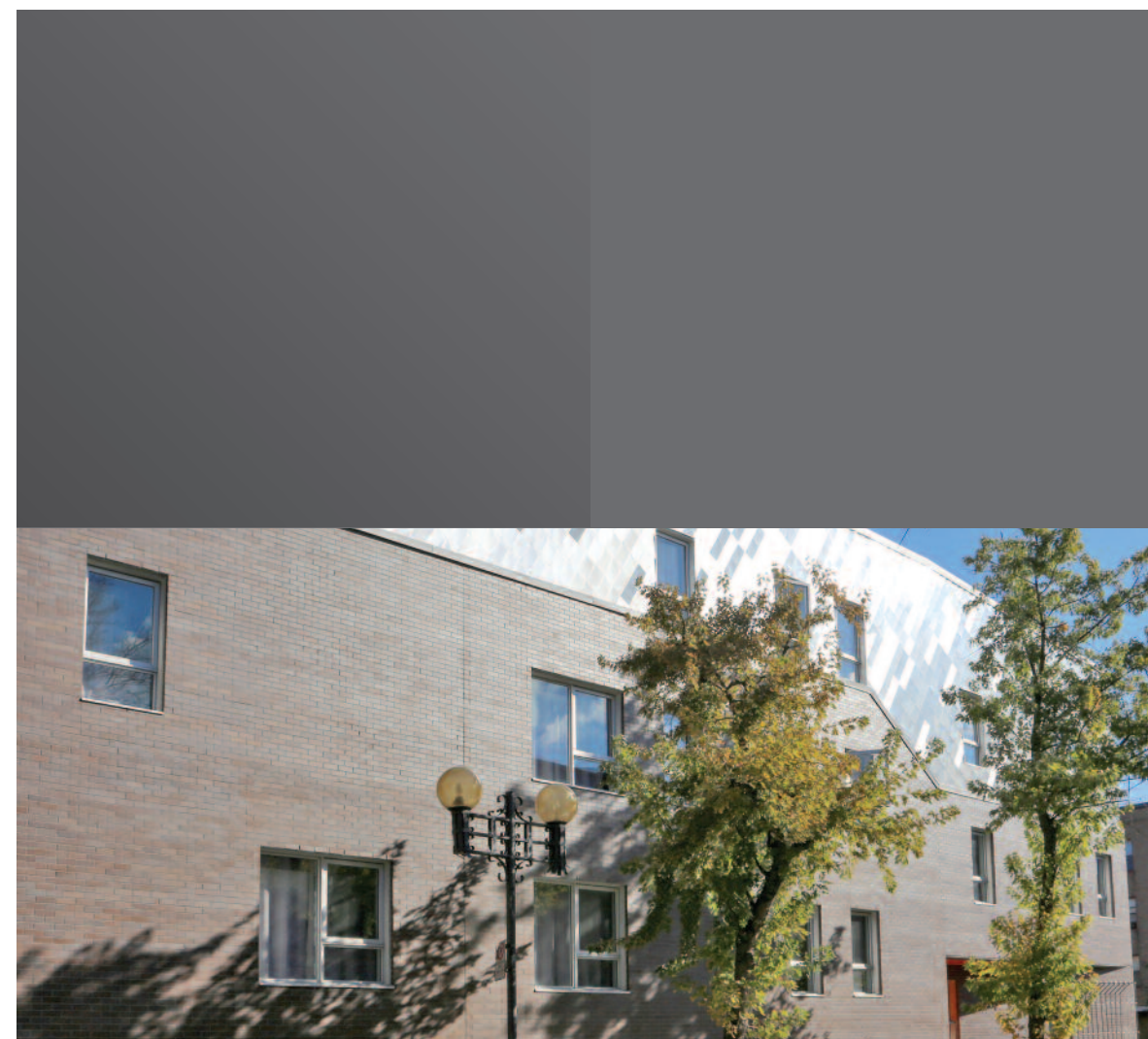


## REMERCIEMENTS

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 son Service de l'habitation
- Les arrondissements du territoire montréalais et leurs services d'urbanisme
- La Ville de Laval et son service d'urbanisme
- La Ville de Longueuil, sa Direction du développement durable et de l'aménagement et de l'urbanisme et son Bureau du développement social et communautaire
- La Communauté métropolitaine de Montréal
- La Commission scolaire de Montréal
- Madame Phyllis Lambert et les membres du conseil d'administration du FIM
- La Fondation Lucie et André Chagnon
- Le Fonds immobilier de solidarité FTQ
- La Fédération des caisses Desjardins du Québec
- La Fondation J. Armand Bombardier
- La Fondation de la famille J. W. McConnell
- La Banque Nationale
- Stephen R. Bronfman
- La Caisse Desjardins des Travailleuses et Travailleurs unis
- Le centre Desjardins Entreprises des Caisses de Groupes et son centre financier aux entreprises
- La Caisse d'économie solidaire Desjardins
- Les membres du conseil d'administration et du comité consultatif du Fonds d'acquisition de Montréal
- Investissement Québec
- Le Conseil d'économie sociale de l'île de Montréal
- Le Fonds d'aide à la rénovation de l'habitation communautaire
- Les membres des instances de concertation locale des quartiers montréalais et de l'agglomération de Longueuil
- Les membres des coopératives et OBNL promoteurs de projets immobiliers communautaires
- Les offices municipaux d'habitation de Montréal, Laval et Longueuil
- L'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
- Le FRAPRU, les comités logement et les requérants et requérantes de logement
- Le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM)
- La Fédération des OSBL d'habitation de Montréal, la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain et leurs homologues au niveau provincial
- La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM)
- La Société immobilière du Canada
- La Société québécoise des infrastructures
- Emploi-Québec et le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec
- Les professionnels, les institutions financières et les entreprises de différents secteurs qui s'impliquent dans la réalisation des projets

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



Pignons sur rue (Hochelaga-Maisonneuve)





Téléphone : 514 933-2755 Télécopieur : 514 933-7802 grt@batirsonquartier.com

**BÂTIR  
SON QUARTIER**



Créer des milieux de  
vie solidaires