

Consultation publique sur le
PROJET DE PLAN D'ACTION EN PATRIMOINE
2017-2022 DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



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

Table des matières

Préambule	3
A. La pertinence du plan d'action en patrimoine	4
B. La réhabilitation patrimoniale et l'habitation communautaire.....	5
Ensembles conventuels et religieux	6
Autres propriétés institutionnelles ou municipales	7
Propriétés industrielles	7
Sauvegarde du parc locatif	8
C. Enjeux et éléments à approfondir.....	9
Financement.....	9
Rôle de la municipalité.....	10
Enjeux réglementaires.....	11
Patrimoine immatériel	11
Le cas spécifique des Sœurs hospitalières de St-Joseph	12
D. Synthèse des recommandations.....	12
Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier	14
Annexe B : Quelques exemples inspirants	15
Habitations communautaires Mainbourg : une collectivité qui structure son quartier.....	15
Habitat et Espace Fullum : un carrefour solidaire dans l'ancienne Maison de la Providence	16
OBNL Habitations Paul-Pratt : des aînés impliqués dans la valorisation du patrimoine	17
Théâtre Paradoxe et Habitations Paradoxe : une ancienne église et son presbytère transformés en pôle d'insertion pour les jeunes	18
Station No.1 : Un ancien site industriel transformé en milieu de vie.....	19
Coopérative La Scala : un héritage patrimonial mis en valeur.....	20
Annexe C : Le Fonds d'investissement de Montréal	21

Préambule

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

Le souci de **valorisation du patrimoine** s'inscrit dans les actions de Bâtir son quartier, aux côtés de notre approche d'*empowerment*, de notre mode d'intervention concerté, de notre volonté de soutenir la revitalisation sociale et économique des quartiers et de contribuer à leur développement durable. À ce jour, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation d'environ **45 projets de transformation d'immeuble patrimoniaux**. Au nombre de ces réalisations, on retrouve d'anciennes écoles, des hôpitaux désaffectés, des usines, plusieurs presbytères, couvents et propriétés de congrégations religieuses, de même que des églises, tous transformés en milieux de vie solidaires ou en pôles communautaires multifonctionnels.

Bâtir son quartier participe activement aux exercices de consultations publiques locaux, régionaux, provinciaux et nationaux afin de mettre de l'avant sa **vision de villes et de quartiers dynamiques et solidaires**, répondant à l'éventail des besoins en logements, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu. De façon globale, Bâtir son quartier vise :

- Une évolution des territoires qui **bénéficie à tous et toutes**, notamment les moins nantis : les projets devant donc viser l'adéquation avec les besoins, et la lutte contre la pauvreté devant être inhérente et transversale à toute action;
- L'accès, pour les ménages à faible et modeste revenu, à **des logements adaptés** à leur situation financière, à la taille du ménage et à leurs besoins spécifiques, le cas échéant, reconnaissant ce faisant le **rôle-clé que joue le logement dans l'autonomie et le développement des citoyens et citoyennes**;
- La création de **milieux de vie sains**, sécuritaires, solidaires, mixtes et inclusifs, en favorisant les interventions concertées et multisectorielles, et en rendant obligatoire l'**inclusion** de logements communautaires dans les nouveaux projets immobiliers;
- La bonification, le maintien ou la mise en place du caractère mixte, solidaire et inclusif des secteurs et des quartiers, notamment à travers leur **revitalisation**, leur **requalification** ou leur **développement**, entre autres via un exercice judicieux par les arrondissements et les municipalités de leurs pouvoirs en matière de réglementation d'urbanisme et de zonage;
- La **protection** (en taille) et l'**amélioration** du **parc locatif** privé, qui joue un rôle décisif dans le maintien de l'**abordabilité des loyers**, de pair avec des opportunités de **prise en charge** de leurs conditions de vie par les locataires qui le souhaitent;

- La mise en valeur des compétences et des connaissances de la **société civile**, notamment en accentuant la place des **organismes communautaires** et des entreprises d'**économie sociale** dans le développement social et l'activité économique de la région;
- Le renforcement et la valorisation d'une **approche de consultation** qui vise la recherche de consensus dans l'émergence de projets immobiliers et touchant l'aménagement des quartiers, pour assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

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

Pour Bâtir son quartier, le développement de projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif, constitue une **avenue pertinente pour réhabiliter et actualiser le patrimoine** bâti montréalais et valoriser le patrimoine immatériel de ces lieux, témoins de l'évolution de la ville. Les édifices institutionnels notamment ont souvent un **emplacement privilégié au cœur des quartiers**, et constituent, dans certains secteurs, les seules possibilités de développement. Recycler ces bâtiments pour y aménager des logements communautaires est aussi une façon de confirmer leur **appartenance au patrimoine collectif**.

Dans ce mémoire, Bâtir son quartier se penchera sur la pertinence du Plan d'action, sur les opportunités qu'offre le développement de l'habitation communautaire en termes de valorisation du patrimoine et sur certains éléments qu'il conviendrait, selon nous, d'approfondir afin d'encourager la réalisation de la vision énoncée. Bâtir son quartier souhaite également remercier la Ville de Montréal pour l'opportunité offerte de prendre part à la réflexion sur son Plan d'action en patrimoine.

A. La pertinence du plan d'action en patrimoine

D'entrée de jeu, nous souhaitons souligner la pertinence du plan d'action proposé et le souhait « d'ancrage dans la réalité » jugé essentiel à sa réussite (p.14). La Ville de Montréal s'est construite autour des ensembles patrimoniaux : ils sont au cœur de ses quartiers. Des centaines de **bâtiments patrimoniaux qui deviendront excédentaires** dans la prochaine décennie; si tous ces ensembles ne se prêtent pas à l'habitation, nous croyons que nombre d'entre eux

pourraient devenir des points focaux dans des interventions structurantes qui renforceront la **cohérence des milieux** au centre desquels ils sont implantés.

Les axes transversaux énoncés à la page 12 nous apparaissent appropriés : le renforcement du leadership de la Ville en matière de patrimoine, la création d'une intelligence collective sur le sujet, l'amélioration des processus d'analyse et de soutien à la réalisation des projets de valorisation, le développement des façons de faire et outils propres à Montréal et l'innovation en matière de financement des interventions.

En ce qui a trait aux grands enjeux évoqués dans le document, nous nous pencherons surtout sur la conservation et la mise en valeur des bâtiments vacants, mais nous insisterons sur la nécessité d'en **actualiser les vocations**. L'**innovation en matière de financement** des actions en patrimoine nous apparaît aussi incontournable.

Les groupes de ressources techniques en habitation, dont Bâtir son quartier fait partie, sont indéniablement des **entrepreneurs urbains** au sens utilisé par les instigateurs du plan : à la fois acteurs sociaux et économiques, notre action est ancrée dans les pratiques de collaboration et dans l'innovation. Cette capacité d'innovation prend appui sur **quarante années d'expérience** en transformation et valorisation du patrimoine.

B. La réhabilitation patrimoniale et l'habitation communautaire

Conscient de la **disponibilité croissante** de bâtiments institutionnels et industriels à requalifier, Bâtir son quartier a déjà réalisé de nombreux projets inspirants qui ont permis de leur donner de **nouveaux usages**. Dans nos projets de transformation d'immeuble patrimoniaux, qu'ils soient religieux, institutionnels ou industriels, nous visons la **réhabilitation de façon concertée** et à la lumière du contexte actuel. Nous souhaitons donc non seulement sauvegarder le patrimoine bâti, mais également en **actualiser la vocation** et mettre en valeur le caractère et l'esprit inhérents aux lieux. La formule collective qui résulte de la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaire permet en outre d'**ouvrir sur la communauté** des espaces qui autrement étaient et/ou demeureraient entièrement privés.

Il est question, à la page 16 du plan d'action, d'élaborer des guides de **bonnes pratiques** en patrimoine. Il nous apparaît clair, à la lumière des interventions complétées, que l'**implication en amont** des parties prenantes dans les processus de réhabilitation patrimoniale est une de ces pratiques incontournables qui permet une meilleure compréhension des enjeux et la prise de décisions éclairée sur les avenues à prioriser. Bâtir son quartier a d'ailleurs reçu le Prix Ivanhoé Cambridge lors de l'Opération patrimoine architectural de Montréal de 2014 pour sa contribution à la préservation et au recyclage du patrimoine immobilier de Montréal. Il s'agissait de sa deuxième reconnaissance en la matière, puisque son intervention ayant permis la création d'une coopérative d'habitation dans une ancienne station d'électrification du quartier Hochelaga-Maisonneuve avait été soulignée dans le cadre de l'OPAM 2011.

Bâtir son quartier a aussi été invité à plusieurs reprises à présenter ses réalisations en matière de valorisation d'immeubles patrimoniaux, notamment devant le Conseil du patrimoine de Montréal et à l'occasion du Forum québécois sur le patrimoine religieux, en 2013. Nous avons pu, à cette occasion, mettre en **valeur le parc immobilier collectif de quelques 1300 logements dans 43 projets qui résulte de nos interventions en transformation d'immeubles patrimoniaux.**

Nous présenterons donc, dans les prochaines pages, les différents types d'interventions dont nous coordonnons la réalisation en lien avec la valorisation et la transformation du patrimoine et identifierons les enjeux qui émergent de ces expériences et qui trouvent dans certains cas écho dans le projet de plan d'action proposé par la Commission.

ENSEMBLES CONVENTUELS ET RELIGIEUX

Bâtir son quartier travaille depuis plusieurs années avec des congrégations religieuses et des 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 et patrimoniaux 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.

Nous avons notamment complété la transformation des immeubles et ensembles suivants :

- la propriété des **Sœurs de la Providence** à Bordeaux-Cartierville en résidence de 63 logements pour aînés en légère perte d'autonomie (Villa Raimbault);
- l'ancienne Maison-mère des **Sœurs de Providence** dans le quartier Ville-Marie en milieu de vie évolutif pour les 124 ménages aînés et en pôle d'emploi pour quelque 135 travailleurs du secteur communautaire et de l'économie sociale (Habitat et Espace Fullum – voir **annexe B**);
- la transformation de l'église **Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours** et son presbytère dans Ville-Émard en salle de spectacles, locaux de formation pour une entreprise d'insertion et 12 logements pour des jeunes en difficulté (Groupe Paradoxe – voir **annexe B**);
- la requalification du site de l'église **Ste-Germaine-Cousin** à Pointe-aux-Trembles avec la construction de 126 logements et 48 chambres avec soins pour des aînés (Corporation Mainbourg – voir **annexe B**);
- la transformation de l'église **St-Barnabé** et son presbytère dans Hochelaga-Maisonneuve en centre de jour, locaux d'organismes de défense et refuges de 8 lits pour personnes en situation d'urgence (CAP St-Barnabé)
- le développement d'une résidence pour 109 ménages aînés en légère perte d'autonomie dans l'ancien Manoir Trinité acquis par les Sœurs Trinitaires dans les années 1950 à Longueuil (Habitations Paul-Pratt – voir **annexe B**).

Nous complétons actuellement:

- la transformation de la salle paroissiale **St-Alphonse-d'Youville** dans Villeray en coopérative de 18 logements pour familles et petits ménages (Coopérative La Scala – voir **annexe B**)

Nous poursuivons aussi nos démarches visant la transformation d'autres ensembles religieux, notamment celle de l'église **St-Clément** dans Hochelaga-Maisonneuve.

Dorénavant reconnu par plusieurs congrégations religieuses pour son expertise, Bâtir son quartier accompagne actuellement les **Sœurs Hospitalières de St-Joseph** et les **Sœurs Ste-Anne** dans la transformation et la valorisation de leur patrimoine bâti excédentaire et la relocalisation de leurs résidences sur site.

AUTRES PROPRIÉTÉS INSTITUTIONNELLES OU MUNICIPALES

Les propriétés institutionnelles se prêtent parfois bien au développement d'une vocation résidentielle. Au nombre de ces propriétés figurent les **hôpitaux désaffectés** et les **établissements scolaires excédentaires**. La transformation de l'hôpital de la Visitation dans Ahuntsic a permis la création de 45 logements pour familles et petits ménages portés par l'OBNL Nicolas-Viel depuis 2007. Celle de l'hôpital Bellechasse, dans Rosemont, a quant à elle mené au développement d'un milieu de vie solidaire pour 91 personnes seules, couples et familles dont plusieurs comptent un membre atteint de sclérose en plaques. Ce projet est porté par les Habitations communautaire Loggia depuis 2009. Les établissements du secteur de la santé présentent souvent des superficies et des infrastructures permettant l'**accessibilité universelle** et la proposition de logements adaptables pour les personnes à mobilité réduite.

La transformation de plusieurs écoles en projet coopératifs ou à but non lucratif, notamment celle de l'école de Lévis (OBNL ACHIMM) et de l'école Lorne (OBNL L'éveil et Coopérative du Canal) a mené à la réponse à des besoins en logements exprimés par leurs collectivités d'accueil.

Bâtir son quartier est aussi appelé à s'impliquer dans des interventions visant à offrir une nouvelle vocation à des biens municipaux excédentaires, notamment des bains publics.

PROPRIÉTÉS INDUSTRIELLES

Le projet le plus connu de transformation d'un **immeuble industriel** par Bâtir son quartier est sans aucun doute celui qui a mené à la création de la Coopérative Station No.1 en 2010. La transformation de la première station d'électrification longue distance à Montréal (1903) a permis la sauvegarde d'une portion significative de ce bâtiment voué à la démolition, son agrandissement et la **mise en valeur de l'ensemble structural** afin d'offrir un nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte à 74 familles d'Hochelaga-Maisonneuve. En réalisant ce projet, les acteurs impliqués ont fait la démonstration qu'il est possible, malgré une intervention

complexe, de **faire coïncider les intérêts** du milieu, de **travailler en concertation** avec les organismes publics et d'établir des partenariats novateurs avec les entreprises privées. Bâtir son quartier est fier d'avoir coordonné la réalisation de ce projet qui s'inscrit dans la valorisation des abords de l'ancienne emprise ferroviaire qui parcourt le quartier.

D'autres interventions ont notamment vu la transformation d'usines de la Sherwin-Williams dans Pointe St-Charles et d'Asten Johnson dans St-Henri en projet résidentiel communautaire. La Coopérative qui s'est établi dans ces derniers locaux a d'ailleurs choisi le nom « Les Toiles de St-Henri », afin de souligner les activités de tissages de toile qui y étaient réalisées.

SAUVEGARDE DU PARC LOCATIF

Le plan d'action en patrimoine aborde la question de la mise en valeur des **bâtiments privés de dimensions modeste**, mais qui « par leur présence conjuguée, contribuent au **caractère distinctif des milieux montréalais** » (p.22). Les interventions d'achat-rénovation d'immeubles locatifs et leur passation dans le domaine collectif contribuent au maintien de la taille et de la qualité du parc locatif et de son abordabilité. Depuis sa création, **Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de 201 projets d'achat-rénovation totalisant 6299 logements.**

Plusieurs quartiers de Montréal commandent une attention particulière et souvent urgente. Ces secteurs sont habituellement désignés comme quartiers prioritaires d'intervention. Lors du Sommet de Montréal de 2002, la Ville de Montréal en a identifié trois types :

- les **quartiers anciens marqués par la désindustrialisation**, comme Saint-Henri, Pointe Saint-Charles, le centre-ville de Verdun, Centre-Sud, le Vieux-Rosemont, certains secteurs de la Petite-Patrie, Saint-Pierre, le centre de Lachine, Hochelaga-Maisonneuve, certaines parties de Mercier. Ces secteurs se caractérisent par un bâti ancien de « *plex* » (petits immeubles de deux à six logements), entretenu à des degrés variables et qui nécessiterait souvent des rénovations assez importantes.
- les quartiers multi locatifs de l'après-guerre, tels Côte-des-Neiges, Saint-Michel, une partie de Villieray, dont le parc de logements est constitué en bonne partie de bâtiments multifamiliaux de qualité modeste (les « walk-up »), dont plusieurs souffrent d'un manque d'entretien marqué.
- des zones de pauvreté qui sont enclavées dans des environnements difficiles, à proximité d'autoroutes, de zones industrielles et de corridors ferroviaires et qui se caractérisent, en tout ou en partie, par un bâti locatif de piètre qualité. Montréal-Nord, le secteur Marconi-Alexandra de la Petite-Patrie, Cartierville, Parc-Extension et Pierrefonds notamment comportent de telles zones.

Les interventions permettant de revaloriser les ensembles désuets dépendent bien sûr de la disponibilité des programmes de financement, mais en termes de choix d'approche, nous croyons que le **développement d'un parc locatif collectif** permet d'**atténuer les effets spéculatifs du marché** et est garant du maintien à long terme de l'abordabilité des loyers.

Bâtir son quartier valorise la concertation entre les différents acteurs publics, sociaux et économiques afin de jumeler les démarches de rénovation à une **approche intégrée d'intervention sociale** pour améliorer les services collectifs et la qualité des milieux de vie. Dans le cadre d'opérations majeures d'achat-rénovation, notamment dans des secteurs dévitalisés et/ou jugés problématiques (par exemple les zones RUI), nous croyons que l'habitation communautaire peut être le **fer de lance de la revitalisation sociale et économique**.

L'habitation communautaire a donc contribué indéniablement à la sauvegarde, à la valorisation et à l'actualisation du patrimoine bâti montréalais, tant en ce qui a trait aux grands ensembles, qu'aux bâtiments excédentaires qu'aux immeubles plus modestes qui marquent le paysage de ses quartiers.

C. Enjeux et éléments à approfondir

La transformation d'immeubles patrimoniaux en projet d'habitation ou d'immobilier communautaire n'est pas exempte d'obstacles. Certains enjeux méritent d'être approfondis en lien avec le plan d'action proposé : le financement, le rôle de la municipalité, les enjeux réglementaires et le patrimoine immatériel.

FINANCEMENT

L'enjeu du financement en est un récurrent dans le développement de projets d'habitation communautaire, et les projets de transformation d'immeubles patrimoniaux ne font pas exception. En effet, ces interventions commandent la réalisation d'une démarche particulière et d'études préliminaires. Jusqu'à présent, nous avons dû internaliser ces dépenses dans le budget de réalisation des projets puisqu'aucun financement dédié n'est disponible. Les expériences passées ont démontré la pertinence d'une telle approche concertée qui a mené à la réalisation de projets exemplaires. **Nous accueillerions favorablement la disponibilité d'enveloppes pour le financement des études préliminaires.**

D'autre part, de nombreux projets portés par les communautés sont malheureusement bloqués faute de financement consacré à la protection du patrimoine ou au développement d'espace collectif. C'est le cas notamment du projet de requalification de l'église St-Clément, dans Hochelaga-Maisonneuve, qui nécessite un investissement de 3,5 millions de dollars pour pérenniser la structure de l'Église à conserver avant même d'entamer le projet de développement de logements sociaux pour personnes âgées sur le site. **Il nous apparaît pertinent que soit mis en place un programme d'infrastructures communautaires ou en réhabilitation du patrimoine.**

Le **maintien des composantes d'origine** des bâtiments patrimoniaux, même ceux de taille modeste qui s'insèrent dans la trame de rue, représente souvent un coût majeur et devrait être assorti d'un financement. Nous rencontrons cette situation à l'heure actuelle alors que nous

coordonnons la rénovation d'une ancienne coopérative d'habitation dont la restauration de la façade est difficilement viabilisable dans le montage financier utilisé. **Nous appelons à la mise en place d'un financement pour le maintien ou le retour des composantes d'origine dans les projets de rénovation d'immeubles modestes.**

À la page 27 du plan d'action, l'étude de nouvelles pistes pour développer un financement alternatif montréalais est évoquée comme moyen de mise en œuvre pour favoriser la conversion et la mise en valeur du patrimoine bâti. Une **initiative issue du développement de l'habitation communautaire**, le **Fonds d'investissement de Montréal** dont Bâtir son quartier assure la coordination depuis 20 ans repose sur un **mécanisme de capital patient offert par des investisseurs privés** pour l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs. Une telle initiative pourrait être mise à profit et élargie par le milieu de l'habitation communautaire afin de bonifier ses interventions lorsqu'il s'agit de la transformation et de la préservation du patrimoine bâti. (voir **annexe C**)

RÔLE DE LA MUNICIPALITÉ

La modification des règles de Sécurité Incendie et de protections des aînés entraîne déjà le changement de vocation de nombreux bâtiments utilisé par le réseau de la santé. Ces bâtiments sont mis en premier lieu à la disposition des ministères et des organismes publics, tel que la ville de Montréal. La ville de Montréal doit assumer son rôle de leadership dans la vision de la transformation de ces ensembles et utiliser son pouvoir de réserve foncière pour permettre aux arrondissements de développer une vision avec les communautés.

D'autre part, une meilleure concertation des acteurs locaux de divers horizons (communautaire, citoyens, élus, administration municipale) permettrait de réaliser des projets multifonctionnels dont bénéficieraient les collectivités. Par exemple, le site Grace Dart, dans Hochelaga-Maisonneuve, qui est vacant depuis quelques mois, sera sous peu déclaré excédentaire par le ministère de la Santé et des Services sociaux. Les citoyens et citoyennes du quartier ont demandé aux élus locaux et aux services d'arrondissement d'y déplacer des activités municipales qui se déroule actuellement dans des bâtiments en location (mairie d'arrondissement, bibliothèque et le Centre récréatif et communautaire St-Donat) afin d'améliorer la rentabilité de l'intervention de requalification. De plus le terrain adjacent pourrait y accueillir de nombreux logements communautaires, une intervention multisectorielle qui permettrait à la ville d'atteindre de nombreux objectifs. **Nous encourageons la ville de Montréal et ses arrondissements à saisir l'opportunité que représente la mise en disponibilité d'immeubles institutionnels afin d'encourager la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaires.**

D'autre part, nous abondons dans le sens de la Ville de Montréal quant à la pertinence de planifier la réhabilitation des immeubles patrimoniaux dans un cadre plus large et non parcelle par parcelle. Cette approche fait écho aux axes transversaux du plan concernant la création d'une intelligence collective et l'amélioration des processus d'analyse et de soutien à la réalisation des projets de valorisation.

Enfin, nous tenons à exprimer une certaine inquiétude quant aux moyens de mises en œuvre identifiés en pages 30 et 31 pour soutenir la requalification d'ensembles identitaires. Il est question de « mettre en place un cadre partagé qui favorise la saisie d'opportunités et de prévoir une procédure pour accompagner les parties prenantes dans l'élaboration des conditions de vente de leurs biens patrimoniaux ». Il y a à l'heure actuelle plusieurs intervenants qui encadrent la réalisation des projets de réhabilitation (les arrondissements, les services d'urbanisme) et il nous apparaît que les mécanismes en place en lien avec les modifications de zonage agissent assez tôt pour fixer des balises acceptables. Nos expériences passées ont vu la prise en compte des éléments identifiés dans les énoncés de valeur patrimoniale sans l'intervention publique dans les conditions de vente. **Nous appelons la Ville de Montréal à clarifier son intention concernant l'encadrement en amont de la requalification d'ensembles identitaires.**

ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

Les recommandations issues des exercices d'évaluation d'intérêt patrimonial, peuvent, dans certains cas, être en porte-à-faux avec les obligations réglementaires découlant du code du bâtiment en vigueur. Il est parfois possible de demander des mesures différentes, bien que ces démarches auprès de la Régie du bâtiment sont habituellement longues et ardues. En effet, le rôle de la Régie est de s'assurer de l'application du code et par le fait même de la sécurité de la population. Un éventuel allègement peut être perçu comme étant lourd de conséquences et les régisseurs sont peu enclins à vouloir en prendre la responsabilité. **Nous appelons la Ville de Montréal et ses partenaires à se pencher en amont sur les enjeux de code et de préservation et identifier des allègements possibles et des mesures différentes susceptibles de simplifier la réalisation de projets où la mise aux normes obligatoires entraînerait autrement une perte de patrimoine.**

PATRIMOINE IMMATÉRIEL

Au-delà de la préservation du patrimoine bâti, il nous apparaît important d'insister sur la pertinence de préserver le patrimoine immatériel. Dans cet ordre d'idées, le plan d'action semble faire référence seulement à la commémoration. Nous croyons toutefois qu'il est intéressant de mettre en valeur le caractère et l'esprit des lieux réhabilités, même si leur vocation change. Cet aspect est souvent négligé une fois la réhabilitation complétée même s'il était très présent au moment des analyses initiales. **Nous souhaitons que les groupes promoteurs de projets d'habitation communautaire aient accès à de l'expertise et du financement afin d'améliorer la mise en valeur du patrimoine immatériel des immeubles dont ils portent la réhabilitation.**

LE CAS SPÉCIFIQUE DES SŒURS HOSPITALIÈRES DE ST-JOSEPH

Nous nous sommes réjouis, en mai dernier, de l'annonce de la Ville de Montréal de se porter acquéreuse du joyau patrimonial qu'est le site des Religieuses Hospitalières de St-Joseph. Fidèles aux valeurs qui ont toujours guidé leurs actions, les Religieuses ont, dès le départ, associé le milieu communautaire à leur réflexion, notamment Bâtir son quartier. La vision, de laquelle a découlé cette démarche, consistait à assurer le relogement des membres de la Communauté et à préserver l'exceptionnel patrimoine bâti, naturel et symbolique du site. Les discussions avec la Ville de Montréal et avec la Mairie ont été fructueuses et l'acquisition prochaine marquera une nouvelle page de l'histoire de ce site fondateur. Si nous sommes heureux que cette intervention soit mise en valeur dans le plan d'action (page 34), nous aurions souhaité que l'aspect immatériel du patrimoine des Sœurs Hospitalières soit mis plus en évidence, de même que leur apport dans la définition des balises du projet. Elles sont et seront parties prenantes du dernier chapitre de leur histoire et leur participation active dans l'orientation du redéveloppement de leur propriété est incontournable. **Nous appelons la ville de Montréal à accorder aux congrégations religieuses un rôle actif et central dans l'établissement des orientations pour la réhabilitation et la transformation de leur patrimoine bâti et immatériel et à valoriser des modes de gouvernance représentatifs de l'esprit de communauté dans lequel elles ont évolué historiquement.**

D. Synthèse des recommandations

Au-delà des enjeux, il existe, selon nous, plusieurs **facteurs de succès** dans la réhabilitation d'immeubles patrimoniaux à des fins d'habitation et d'immobilier communautaire. Outre l'accès à un financement adéquat, les interventions doivent **s'inscrire dans les besoins du milieu** où elles seront réalisées. Il doit y avoir une réelle **volonté commune des acteurs de maintenir le caractère social** des lieux (dans le cas d'immeubles religieux ou institutionnels) et de l'ouvrir sur la communauté. La démarche sur les enjeux patrimoniaux doit être réalisée de façon **concertée**, avec le groupe de ressources technique, le ou les groupes porteurs du projet, l'arrondissement, les services centraux de la Ville, les entrepreneurs, les architectes, les organismes du quartier d'implantation et, le cas échéant, les sociétés d'histoire locales. Il doit y avoir une **volonté politique** claire, tant au niveau municipal que provincial et une **adhésion des citoyens** et citoyennes à la vision des projets.

Au regard du plan d'action proposé par la ville de Montréal, nous croyons qu'il serait pertinent :

- De mettre à disponibilité des groupes promoteurs de projets d'habitation communautaires des enveloppes de financement pour la réalisation des démarches et études préliminaires.

- De mettre en place un programme d'infrastructures communautaires ou en réhabilitation du patrimoine afin de soutenir les projets de changement de vocation des immeubles patrimoniaux à des fins communautaires.
- De mettre en place un financement pour le maintien ou le retour des composantes d'origine dans les projets de rénovation d'immeubles modestes.
- Que le milieu de l'habitation communautaire mette à profit et élargisse ses initiatives novatrices en matière de financement, notamment celle du Fonds d'investissement de Montréal, afin de bonifier ses interventions lorsqu'il s'agit de la transformation et de la préservation du patrimoine bâti.
- Que la Ville saisisse l'opportunité que représente la mise en disponibilité d'immeubles institutionnels afin d'encourager la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaires.
- Que la Ville clarifie son intention concernant l'encadrement en amont de la requalification d'ensembles identitaires, compte-tenu de la pertinence des mécanismes déjà en place en matière de zonage.
- Que la Ville de Montréal et ses partenaires se penchent en amont sur les enjeux de code et de préservation afin d'identifier des allègements possibles et des mesures différentes susceptibles de simplifier la réalisation de projets où la mise aux normes obligatoires entraînerait autrement une perte de patrimoine.
- Que les groupes promoteurs de projets d'habitation communautaire aient accès à de l'expertise et du financement afin d'améliorer la mise en valeur du patrimoine immatériel des immeubles dont ils portent la réhabilitation.
- Que la Ville de Montréal accorde aux congrégations religieuses un rôle actif et central dans l'établissement des orientations pour la réhabilitation et la transformation de leur patrimoine bâti et immatériel et à valoriser des modes de gouvernance représentatifs de l'esprit de communauté dans lequel elles ont évolué historiquement.

Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier

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

Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier :

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

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

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

Pour plus d'informations sur Bâtir son quartier :

www.batirsonquartier.com   

Annexe B : Quelques exemples inspirants

HABITATIONS COMMUNAUTAIRES MAINBOURG : UNE COLLECTIVITÉ QUI STRUCTURE SON QUARTIER



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

Architecture : Rayside | Labossière

Crédit photo : Denis Tremblay

HABITAT ET ESPACE FULLUM : UN CARREFOUR SOLIDAIRE DANS L'ANCIENNE MAISON DE LA PROVIDENCE



Une multitude de partenaires s'est mobilisée autour d'un projet ambitieux proposé par Bâtir son quartier et les Habitations La Traversée pour transformer l'ancienne



Maison mère des Sœurs de la Providence, datant de 1885. En continuité avec la tradition de solidarité sociale de la congrégation, ce site patrimonial est devenu un nouveau milieu de vie évolutif pour les aînés, jumelé à un pôle d'emploi pour quelque 135 travailleurs du secteur communautaire et de l'économie sociale. Le projet résidentiel, porté par les Habitations La Traversée, offre 62 logements pour aînés en légère perte

d'autonomie et une ressource d'hébergement qui accueille 62 personnes âgées en perte d'autonomie (en collaboration avec l'Agence de la santé et des services sociaux). Bâtir son quartier a coordonné ce projet d'envergure, de près de 200 000pi², qui permet d'ouvrir ce lieu emblématique sur la communauté, notamment par la réhabilitation de l'ancienne chapelle en vaste salle multifonctionnelle.

Architecture : CASA Architecture

Crédit photo : Denis Tremblay

OBNL HABITATIONS PAUL-PRATT : DES AÎNÉS IMPLIQUÉS DANS LA VALORISATION DU PATRIMOINE



Les Habitations Paul-Pratt sont accompagnées par Bâtir son quartier dans leur 2^e projet pour aînés en légère perte d'autonomie, qui vise la transformation d'un bâtiment historique situé dans le « site du patrimoine du Vieux-Longueuil ».

La partie ancienne du bâtiment, le Manoir Dufresne, date de 1873 et fut la demeure du maire de la ville à la fin du 19^e siècle. Elle accueillit ensuite un hôpital avant d'être acquise par les Sœurs Trinitaires dans les années 1950. Le corps principal, le Couvent des Trinitaires, a logé les Sœurs à partir de 1962 et sera lui aussi conservé. Le projet, actuellement en chantier, accueillera 109 ménages vieillissants. L'organisme peut compter sur le dynamisme des aînés bénévoles et leur implication soutenue dans la vie associative et le développement de ce nouveau milieu de vie.



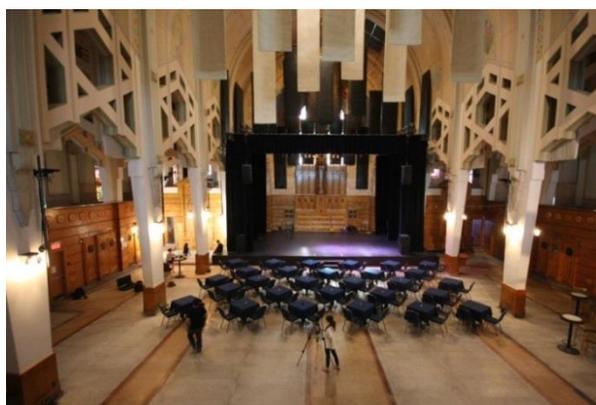
Architecte : Groupe Leclerc, Architecture + Design

Crédit photo (chantier) : Denis Tremblay

THÉÂTRE PARADOXE ET HABITATIONS PARADOXE : UNE ANCIENNE ÉGLISE ET SON PRESBYTÈRE TRANSFORMÉS EN PÔLE D'INSERTION POUR LES JEUNES



1 L'église Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours, dans le quartier Ville-Émard, accueille maintenant le Théâtre Paradoxe : une nouvelle salle de spectacle multifonctionnelle gérée par le Groupe Paradoxe. Cette entreprise d'économie sociale œuvre à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes par une formation liée aux arts de la scène et à l'audiovisuel. La mise en valeur de cette pièce du patrimoine religieux montréalais permettra de poursuivre la tradition historique de rassemblement du lieu, en plus de soutenir le développement culturel et de donner à de jeunes adultes une occasion de trouver leur place dans la société et d'y contribuer. Le projet a également permis la



création de douze logements communautaires pour de jeunes adultes, dans le presbytère adjacent, un projet porté par Habitations Paradoxe. Cette intervention contribue à la revitalisation de l'artère commerciale Monk, au cœur de la zone de revitalisation urbaine intégrée.

Architecture : Rayside | Labossière

Crédit photo : Denis Tremblay

STATION NO.1 : UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL TRANSFORMÉ EN MILIEU DE VIE

La transformation de la première station d'électrification longue distance à Montréal (1903) a mené au développement de la Coopérative Station No.1, un projet d'habitation communautaire unique en voie d'être certifié LEED CN.

L'intervention a permis la sauvegarde de la portion significative de ce bâtiment voué à la démolition, son agrandissement et la mise en valeur de l'ensemble structural afin d'offrir un nouveau milieu de vie sain, solidaire et mixte.



Ce projet représente l'accès à un logement abordable pour 74 familles et petits ménages à faible ou moyen revenu du quartier Hochelaga-Maisonneuve. De plus, 14 logements sont adaptables pour des personnes à mobilité réduite. Au nombre des actions, 75% des déchets liés au chantier ont été récupérés, 75% du matériel des portions démolies a été réutilisé et plus de 100 000 briques ont été lavées et réutilisées! De plus, le bâtiment offre une performance énergétique supérieure à la norme Novoclimat. Les membres de la coopérative Station No.1 seront également parmi les premiers à bénéficier de la formation écoresponsable développée par Bâtir son quartier.



En réalisant ce projet, les acteurs impliqués ont fait la démonstration qu'il est possible, malgré une intervention complexe, de faire coïncider les intérêts du milieu, de travailler en concertation avec les organismes publics et d'établir des partenariats novateurs avec l'entreprise privée (Aedifica et Groupe Dargis). Bâtir son quartier est fier d'avoir coordonné la réalisation de ce projet qui s'inscrit dans la valorisation des abords de l'ancienne emprise ferroviaire et qui marquera le visage de Montréal.

Architecture : Aedifica

Crédit photo : Denis Tremblay

COOPÉRATIVE LA SCALA : UN HÉRITAGE PATRIMONIAL MIS EN VALEUR



Bâtir son quartier coordonne la transformation en coopérative d'habitation de l'ancienne salle paroissiale adjacente à l'église Saint-Alphonse-d'Youville, dans le quartier Villeray. À l'issue du chantier, au printemps 2017, 18 petits ménages s'installeront dans les logements de la Coopérative La Scala. La congrégation des Rédemptoristes, qui a fondé la paroisse, est originaire d'une ville italienne nommée La Scala, d'où le nom choisi par les membres pour leur coopérative. L'ensemble paroissial, reconnu pour sa grande valeur patrimoniale, a fait l'objet d'un avis du Conseil du patrimoine de Montréal. Afin d'être transformé en coopérative d'habitation, le bâtiment datant de 1929 a traversé des étapes de dégarnissage et de décontamination. La coopérative, légalement constituée en 2011, a bénéficié de l'accompagnement de Bâtir son quartier et du soutien de l'Association des locataires de Villeray.



*Architecture : GHA (conception), Casa (surveillance)
Crédit photos : Denis Tremblay*

Annexe C : Le Fonds d'investissement de Montréal

Le Fonds d'investissement de Montréal (FIM) a été fondé par l'architecte de renom Phyllis Lambert afin d'améliorer les conditions de vie des ménages à faible revenu et de redonner aux quartiers urbains une nouvelle vitalité sociale et économique. Le FIM, qui en est à sa quatrième phase de capitalisation, permet l'acquisition et la rénovation, par des OBNL, d'immeubles locatifs, grâce à des **prêts patients** consentis par des **investisseurs privés**. Quelque **750 logements communautaires** ont déjà été créés depuis la création de cet outil financier novateur et rentable. D'ailleurs, tous les organismes dont le prêt d'une durée de 15 ans est arrivé à échéance ont procédé à son remboursement.

La phase actuelle, conclue en novembre 2016, met à disposition des OBNL porteur une somme de 20 millions de dollars. Plusieurs projets d'acquisition sont à l'étude et seront rendus possibles grâce à l'engagement des partenaires financiers privés. Sept commanditaires des phases précédentes ont renouvelé leur engagement : la Fondation Lucie et André Chagnon, le Fonds immobilier de solidarité FTQ, le Mouvement Desjardins, la Banque Nationale, Hydro-Québec, monsieur Stephen Bronfman et la Caisse Desjardins des Travailleuses et Travailleurs unis. Deux grandes fondations se joignent à eux pour de premiers investissements au FIM : la Fondation J. Armand Bombardier et la Fondation de la famille J. W. McConnell.