



Groupe de ressources
techniques

Bâtir son quartier

Rapport d'activité 2007

Les informations contenues dans ce document concernent les activités de Bâtir son quartier pour la période allant de juin 2007 à avril 2008, à l'exception des informations financières qui sont basées sur l'exercice financier de Bâtir son quartier, exercice qui se termine le 31 mai.

2008 GRT Bâtir son quartier. Tous droits réservés.

Bâtir son quartier

Rapport d'activité 2007

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	1
LE COMITE DE DIRECTION	2
MOT DU PRESIDENT	2
NOTRE VISION	3
NOS VALEURS	3
NOTRE MISSION	3
RAPPORT SUR LES ACTIVITES	4
Les représentations	4
Tables dans les quartiers	4
Représentations corporatives	5
Conférences et séminaires	6
Les réalisations	7
Les grands dossiers	7
Projets livrés	8
Réalizations au 31 mars 2008	9
Projets en élaboration	10
FIM	10
FAM	11
Immobilier communautaire	11
Recherche	11
La gestion immobilière	12
La gestion des ressources humaines et financières	13
RAPPORT FINANCIER	15
États financiers vérifiés au 31 mai 2007	15
Résultats prévisionnels au 31 mai 2008	15

Le conseil d'administration

Les membres du conseil actuellement en poste

Michel Roy	Conseil pour le développement local et communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve
Guillaume Dostaler	Entraide-Logement Hochelaga-Maisonneuve
Dyane Courchesne	Comité logement Petite-Patrie
Nathalie Bergeron	Carrefour communautaire l'Entre-Gens
Marc Tremblay	Regroupement Information Logement (Pointe St-Charles)
Murielle Sauvé	Regroupement Information Logement (Pointe St-Charles)
Gordon Lefebvre	Table de concertation St-Paul/Émard
Vicente Perez	Coalition de la Petite-Bourgogne quartier en santé
Daniel Gill	Administrateur partenaire (Institut d'urbanisme – Université de Montréal)
Édith Cyr	Directrice générale
Jean-François Gilker	Représentant des employés (Coordonnateur du développement)
Christian Roberge	Représentant des employés (Adjoint à la direction générale)

Le comité de direction

Édith Cyr	Directrice générale
Christian Roberge	Directeur adjoint
Christiane Laliberté	Coordonnatrice de l'administration
Jean-François Gilker	Coordonnateur du développement
Pierre Doré	Coordonnateur de la charge de projets

Mot du président

Nous vivons actuellement une période intense d'activité au plan de l'immobilier dans la région montréalaise et particulièrement au plan de la construction résidentielle. Des projets d'une ampleur sans précédent se succèdent, et se concentrent pour l'instant principalement dans le Sud-Ouest et l'Est de Montréal. Cela aura pour effet sans aucun doute de transformer de façon importante les quartiers tels que nous les connaissons. Et dans cette perspective, force est de reconnaître que l'adoption par la Ville de Montréal d'une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les grands projets privés aura permis l'éclosion d'un nombre important de projets de logements communautaires, au point de créer une pression sur le gouvernement provincial pour garantir le financement de ces nouvelles unités et appuyer de façon concrète les demandes de la coalition des groupes nationaux visant la reconduction du programme AccèsLogis.

L'ampleur de ces projets entraîne de nouveaux défis, celui de la densification du territoire. En effet, l'habitation communautaire a toujours eu pour objectif de répondre aux besoins des ménages familiaux tout autant qu'aux autres besoins en matière de logement. Or en milieu urbain dense, est-il toujours possible de créer un milieu de vie adapté aux besoins des familles ? Le projet Griffintown aura eu pour effet de précipiter cette réflexion et de nous permettre d'en arriver à la proposition d'un concept qui constitue une première dans ce domaine.

En ce qui concerne le développement durable et nos efforts afin d'en arriver à une entente de financement adéquat pour les projets novateurs qui se réaliseront sur le site des Ateliers municipaux de Petite-Patrie, l'épreuve a été franchie avec succès et cette expérience nous permettra de réaliser des projets exceptionnels, éco-énergétiques et évolutifs.

Nous ne pouvons non plus passer sous silence un autre ensemble tout aussi exceptionnel sous d'autres aspects, celui du 1460 Crémazie, un projet intergénérationnel où se voisineront des familles, des personnes âgées en légère perte d'autonomie et des personnes âgées nécessitant plus de services. Dans ce dernier cas, il s'agit d'une première dans le domaine du logement sans but lucratif, qui bénéficie d'une entente avec le CSSS pour le soutien de ces personnes en plus

lourde perte d'autonomie. À l'image des récents projets du secteur privé pour aînés, l'organisme pourra maintenant offrir aux aînés dont le besoin en soutien augmente la possibilité de demeurer dans leur milieu de vie naturel tout en bénéficiant des ressources adéquates garanties par le réseau de la santé et des services sociaux.

Somme toute, l'année écoulée fut pour nous une année charnière ouvrant des perspectives nouvelles pour l'habitation communautaire. Je ne peux cependant que souligner à nouveau la nécessité du maintien du soutien financier du gouvernement à nos initiatives, en souhaitant encore et toujours que ces engagements, lors du prochain budget, confirment la récurrence du financement de l'habitation communautaire pour les années à venir.

Gordon Lefebvre,

Président

Notre vision

Produire du logement communautaire ne se résume pas uniquement à construire, rénover ou recycler un immeuble. Outre les avantages qu'il procure aux individus, le logement communautaire encourage la prise en charge de l'habitat et du milieu. Cette approche se traduit autant par l'implication directe des résidents dans la gestion de leur immeuble que par leur implication dans le voisinage.

Le logement communautaire joue un rôle important dans la revitalisation ou le développement d'un secteur. Le logement communautaire s'insère lui-même à l'échelle des quartiers dans des réseaux communautaires de support et de solidarité dont la contribution est particulièrement importante pour les jeunes familles, les aînés et de façon générale, pour toute personne vulnérable.

Nos valeurs

- Autonomie de gestion
- Démocratie
- Primauté des personnes et du travail sur le capital
- Participation, prise en charge, responsabilité individuelle et collective

Notre mission

Bâtir son quartier est un organisme sans but lucratif (OSBL) d'économie sociale qui, depuis maintenant 30 ans, offre support et expertise aux groupes promoteurs de projets immobiliers dans le domaine du logement coopératif et sans but lucratif sur l'ensemble du territoire de la ville de Montréal. Il coordonne aussi la réalisation de centres communautaires, de garderies et de

centres de la petite enfance et d'ensemble d'habitation destinés à des personnes qui ont des besoins particuliers.

Bâtir son quartier fournit aux groupes promoteurs tous les services d'accompagnement, de coordination, d'organisation et de support technique et administratif nécessaires au développement du projet de même que des services de support à la gestion et de formation sur mesure.

Bâtir son quartier intervient, selon une approche d'accompagnement des groupes, à toutes les phases de développement et de réalisation d'un projet. Cette façon de faire favorise l'acquisition par les membres des groupes des habiletés nécessaires à la prise en main et au contrôle des destinées de leur projet.

Par sa structure, par la composition de son conseil d'administration, par ses membres et sa philosophie d'intervention, Bâtir son quartier tient à développer et à consolider des liens dynamiques de concertation et de partenariat avec les communautés locales des quartiers où il intervient. Le GRT favorise également la participation du milieu et la prise de décision démocratique.

Ainsi, le conseil d'administration de Bâtir son quartier est composé majoritairement de représentants de quartiers desservis. De plus, le GRT établit et entretient des relations privilégiées avec les intervenants communautaires locaux de tous les quartiers dans lesquels il intervient, soit par contact direct, soit par la participation à des tables ou lieux de concertation.

Rapport sur les activités

Les représentations

Tables dans les quartiers

Bâtir son quartier assume une présence rapprochée dans un grand nombre de quartiers montréalais et participe aux concertations d'organismes sur une base locale.

- Membre de Vivre St-Michel en santé
- Membre du Comité logement social de Solidarité Villeray
- Membre du Conseil pour le développement local et communautaire d'Hochelaga-Maisonneuve (CDLC)
- Membre de Solidarité St-Henri
- Membre de la Table logement/aménagement de la Petite-Patrie

- Membre de la Table logement social de Verdun et de la Table de concertation sur le développement social de Verdun
- Membre de Concertation Émard/St-Paul
- Membre de la Coalition de la Petite-Bourgogne - Quartier en Santé
- Membre de Solidarité Mercier-Est et du Comité pour le développement du logement social de Mercier
- Membre de la CDEST
- Membre de la Corporation de développement communautaire de Rosemont (CDC de Rosemont)
- Membre du CLIC Bordeaux-Cartierville et du Comité pour le développement du logement social d'Ahuntsic-Cartierville
- Membre du Comité promoteur du logement social de St-Léonard
- Membre de Un Toit pour Tous, Montréal-Nord
- Membre du conseil d'administration de RÉSO et RÉSO Investissement

Représentations corporatives

Bâtir son quartier est membre de nombreux réseaux régionaux et provinciaux du réseau de l'immobilier communautaire, du logement pour les personnes à faible ou modeste revenu, du milieu de l'économie sociale et du développement local.

- Présidence du conseil de l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ)
- Représentante de l'AGRTQ au conseil d'administration du Fonds québécois de l'habitation communautaire (FQHC)
- Représentante de l'AGRTQ au conseil d'administration du Chantier de l'économie sociale
- Membre du conseil des fiduciaires de la Fiducie du Chantier de l'économie sociale

- Membre de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)
- Membre de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada (FHCC)
- Membre associé du FRAPRU
- Présidence du Comité d'économie sociale de L'île de Montréal (CÉSÎM)
- Représentante du milieu des affaires à la Conférence régionale des éluEs (CRÉ) de Montréal
- Représentante du milieu au Comité de suivi du projet du 1500 Ottawa, avec la Société Immobilière du Canada.

Au cours de l'année, Bâtir son quartier est intervenu publiquement dans le cadre des consultations suivantes :

- Site Contrecoeur
- Politique familiale de la Ville de Montréal

Conférences et séminaires

Des représentants de Bâtir son quartier ont participé à des séminaires et congrès à titre de conférencier ou de personne ressource.

- Association des groupes de ressources techniques du Québec, octobre 2007 – thème : «Pérennité des projets : planification financière à long terme et fin des conventions».
- Semaine nationale de l'habitat, séminaire organisé par la SCHL et la Ville de Montréal, novembre 2007 – Ateliers d'échanges sur la réalisation de logements abordables.
- Entretiens Jacques-Cartier, décembre 2007 à Lyon, France – Thème : «Le logement social : devoir d'intervention».
- Casser Maison et rester à Rosemont , les défis de l'hébergement pour aînéEs avec perte d'autonomie, organisé par les membres du BRIC, mars 2008.

Au plan de la formation continue, des employés ont assisté à des séminaires touchant différents aspects techniques reliés au développement.

- Développement durable : Principes de développement durable et systèmes d'évaluation de la performance environnementale et économique des bâtiments.
- AGRTQ :
 - Atelier sur les hypothèques légales
 - Atelier sur le programme Climasol
- Ville de Montréal :
 - Atelier sur la politique de vente des terrains municipaux
 - Atelier sur le traitement des projets aux fins de la TPS et de la TVQ
- Société d'habitation du Québec : le règlement sur l'attribution des logements à loyer modique.

Les réalisations

Les grands dossiers

1- Les projets d'inclusion

Le projet Griffintown

C'est au début de l'année 2008 que les discussions ont débuté entre la Ville de Montréal, le promoteur Devimco et Bâtir son quartier pour garantir l'inclusion de logements communautaires à l'intérieur de ce vaste projet privé visant la réalisation de 3860 unités résidentielles dans un environnement présentant une mixité de fonctions. L'accord présenté au conseil municipal prévoit la réalisation de 15% de logements sociaux soit 579 unités. Un premier projet de près de 200 logements pour personnes âgées en perte d'autonomie constituerait la première phase de réalisation des projets sociaux. L'apport de Bâtir son quartier dans les négociations avec le promoteur fut significatif et a permis d'intégrer dans ce grand projet un concept d'ensemble d'habitations intergénérationnelles alliant les objectifs d'offrir un milieu de vie adéquat aux familles avec les impératifs de viabilité d'un ensemble d'une densité de beaucoup supérieure à celle que l'on retrouve généralement dans les projets d'habitation communautaire à Montréal.

Site Contrecoeur

Une entente formelle d'achat de projet clé-en-mains est sur le point de se conclure avec le constructeur à qui a été confié le développement de ce site. L'entente viserait la réalisation à court terme de trois projets de logements coopératifs totalisant 112 logements. Les négociations sont en cours pour permettre la réalisation, dans une phase immédiatement subséquente, de 88 autres unités destinées à des petits ménages, sur le même site.

Ateliers municipaux Petite-Patrie

Les démarches concernant le financement du volet novateur en économie d'énergie et développement durable des projets de la Coopérative d'habitation Coteau Vert et de Un Toit pour Tous ont connu leur aboutissement à la fin du mois de mars 2008 et l'appel d'offres pour la construction devrait être lancé au cours des mois de mai et juin 2008.

2- *Les sites d'intérêt*

Site du 1500 Ottawa (Tri Postal)

Bâtir son quartier siège au comité de suivi formé à la fin de l'année 2007 par la Société immobilière du Canada pour la planification du développement du site qui est devenu propriété de la SIC en 2007. L'objectif du comité est d'en arriver au dépôt d'un plan d'ensemble au cours de l'automne 2008. L'orientation principale pour le développement du 1500 Ottawa vise la création d'un milieu de vie propice à l'établissement de ménages familiaux dans un environnement où on retrouverait une mixité de fonctions (résidences et emploi).

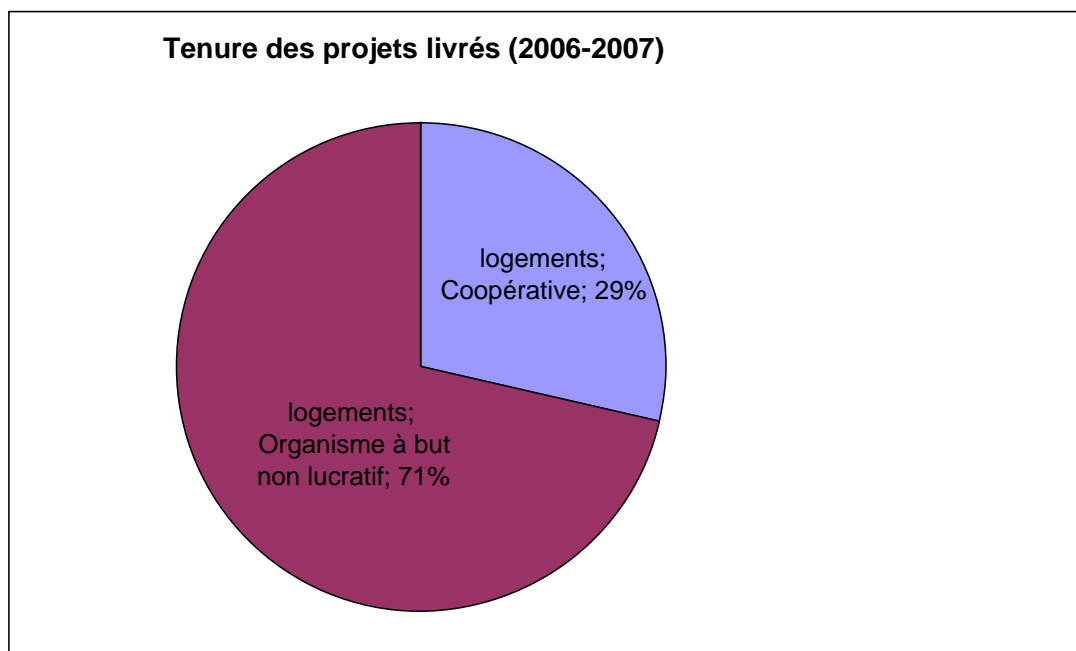
3- *Les projets de revitalisation et les grands ensembles en désuétude*

Au cours de l'année écoulée, Bâtir son quartier a jeté les bases d'un partenariat avec le secteur privé visant à acquérir et rénover plus de 350 logements situés dans des ensembles identifiés comme étant problématiques par les intervenants locaux, dans les quartiers Villeray et Cartierville. La Ville de Montréal est appelée à contribuer financièrement à la rénovation de ces ensembles, principalement par le biais du Programme Rénovation Québec. Dans chacun des cas, la proportion de logements qui seront destinés à des organismes communautaires est significative, et Bâtir son quartier, par le biais de son équipe de gestion (Gérer son quartier), assurera la transition jusqu'à la réalisation des travaux et conviendra des ententes de relocalisation avec les locataires en place.

Projets livrés

Projets livrés (2006-2007)		
Quartier	projets	logements
Ahuntsic	1	45
Cartierville	2	59
Montréal-Nord	1	52
Petite-Patrie	1	36
Pointe-aux-Trembles	2	96
Rosemont	3	47
	10	335

Données présentant l'état des projets au 31 mars 2008.



On constate que le nombre de logements livrés a subi une diminution significative si l'on compare ces résultats à ceux des trois années précédentes. Il faut dire que depuis la programmation 2006, le nombre d'unités disponibles dans le cadre des programmes d'habitation communautaire pour l'Île de Montréal a diminué significativement dès la fin de l'Opération solidarité 5000 logements et que c'est au cours de l'année écoulée que la diminution du rythme de production s'est fait sentir avec un nombre moins significatif d'unités livrées pour occupation.

Réalisations au 31 mars 2008

Outre les projets livrés, Bâtir son quartier a poursuivi son travail de développement dans les différents quartiers. Les projets ayant obtenu une confirmation de financement, dont certains sont en chantier, totalisent 834 unités.

Logements réalisés à ce jour	projets			unités		
	coop	obnl	total	coop	obnl	total
Projets réalisés	234	109	343	4725	2841	7566
Projets en chantier	4	3	7	315	107	422
Projets en cours de réalisation (engagés)	2	4	6	182	230	412
Total des projets réalisés	240	116	356	5222	3178	8400

Projets en élaboration

Par ailleurs, un grand nombre de projets sont à l'étape d'élaboration. Ces projets totalisent 4750 unités, dont près de la moitié sont liés au développement de grands sites d'intérêt.

	Grands sites		Autres		Total	
	Nombre de sites	Unités potentielles	Nombre de projets	Unités potentielles	Nombre de projets	Unités totales
Projets en élaboration	10	2655	44	2095	54	4750

A la lumière de ces données, il est clair que les besoins ainsi que les opportunités excèdent de beaucoup les budgets disponibles. Il importe donc que Bâtir son quartier, associé au réseau de l'habitation communautaire, fasse les représentations qui s'imposent auprès des gouvernements au cours de la prochaine année pour insister sur l'importance de maintenir mais aussi de planifier les programmes et les budgets qui sont consentis en fonction d'une récurrence, de façon à assurer la continuité dans les réalisations.

FIM

En mai dernier, le Fonds d'investissement a conclu une nouvelle entente avec ses commanditaires pour une nouvelle phase d'investissements qui totalise 4,1M\$.

Les investisseurs sont :

- **La Fondation Lucie et André Chagnon**
- **Le Fonds de solidarité de la FTQ**
- **La Banque Nationale**
- **La Caisse d'économie solidaire**
- **Hydro-Québec**
- **Claridge inc.**

Le premier projet réalisé dans le cadre de cette nouvelle phase d'investissement est celui du 11460-11470 de la rue Pelletier, en collaboration avec la SHAPEM. Le projet de la rue Pelletier est à l'image de ce que le FIM vise à réaliser ; un

projet structurant de revitalisation urbaine et sociale. Le projet réalisé dans le cadre du FIM vient compléter une intervention couvrant au total 112 logements sur un même îlot, logements qui sont dorénavant pris en charge par le secteur de l'habitation communautaire.

FAM

Le Fonds d'acquisition de Montréal (FAM) a permis l'acquisition d'un premier projet en décembre 2007. Il s'agit de l'ancien Hôpital Bellechasse, qui sera transformé en un projet de 92 unités de logement par la corporation LOGGIA. L'investissement consenti par le FAM est de 1 855 000 \$.

Rappelons que le commanditaire principal du Fonds d'acquisition de Montréal, le **Fonds de solidarité de la FTQ**, a investi pour cinq ans une somme de 5 millions de dollars pour permettre l'achat de propriétés destinées à recevoir des projets d'habitation communautaire sur l'Île de Montréal.

Le FAM a accepté de participer financièrement à la réalisation du projet Rayon de Soleil de Montréal-Nord, pour l'acquisition d'un emplacement permettant la réalisation d'un projet mixte comprenant une fonction résidentielle et des locaux communautaires. L'arrondissement participe activement à la mise en place de ce projet et compte réaliser un petit marché public sur une portion du terrain qui sera acquis par l'OBNL.

Immobilier communautaire

En collaboration avec l'organisme Halte la Ressource, Bâtir son quartier travaille à jeter les bases d'un projet où se retrouveront sous le même chapiteau une coopérative d'habitation réunissant des familles de toutes générations, des organismes en intervention famille et la Paroisse St-Victor. Le projet d'habitation pourrait compter jusqu'à une quarantaine de logements. Les porteurs du projet souhaitent de même l'installation sur place d'un CPE. La demande de financement de ce projet, qui en est pour l'instant dans sa phase d'élaboration, devrait être déposée au cours de notre prochain exercice.

Par ailleurs, le Ministère de la famille et des Aînés a confirmé le lancement d'un appel de propositions pour le printemps 2008 et visant la création de 9000 nouvelles places en CPE au cours des deux prochaines années. Certains centres de la petite enfance, et dans certains cas le CSSS, ont demandé l'appui de Bâtir son quartier pour la coordination de projets. Le développement de ces nouvelles installations démarrerait au cours de l'été 2008.

Recherche

Bâtir son quartier a aussi réalisé une analyse physique et financière pour la coopérative d'habitation St-Dominique qui désire faire l'acquisition des

immeubles dont elle fait la gestion depuis un certain nombre d'années et qui appartiennent à la SHDM. L'Étude a permis aux membres de valider le montage financier pour l'acquisition et d'entrevoir pour les années à venir la nature et le coût éventuel des travaux à réaliser.

La gestion immobilière

Fondé par Bâtir son quartier en 1996, **Gérer son quartier** offre des services de gestion immobilière, administrative et financière. Au cœur de notre mission se trouve l'application d'une gestion participative et un transfert de pouvoir aux membres de la corporation ou de la coopérative propriétaire de l'immeuble. Notre approche s'appuie sur une présence importante sur les lieux du projet d'habitation, une étroite collaboration avec le conseil d'administration de l'organisme propriétaire et un suivi serré des budgets d'exploitation. Notre expertise nous a permis d'élaborer et de mettre en application des plans de redressement financier et organisationnel pour des projets en difficulté sous différents programmes de financement. Dans plusieurs cas, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a recommandé les services de Gérer son quartier.

Notre équipe assure la gestion immobilière, administrative et financière pour le compte de coopératives d'habitation ou d'organismes à but non lucratif répartis sur le territoire montréalais. Gérer son quartier est aussi gestionnaire d'unités d'habitation pour le compte de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM).

Contrats de Gérer son quartier				
Type de contrat	Coopérative	OBNL	SHDM	Total
Gestion financière	10	2		12
Gestion immobilière		9	6	15
Conciergerie-entretien		2		2
Total	10	13	6	29

Sommaire des projets en gestion (en unités)				
Type de contrat	Coopérative	OBNL	SHDM	Total
Gestion financière	256	151		407
Gestion immobilière		396	250	646
Conciergerie-entretien		50		50
Total	256	597	250	1103

La gestion des ressources humaines et financières

Pour réaliser l'ensemble de ses activités, Bâtir son quartier peut compter sur une équipe dynamique et expérimentée. Cette équipe compte 31 personnes, dont 4 sont contractuelles, assume les tâches liées au développement, la coordination de projet, la formation, l'administration et la gestion immobilière.

Effectifs 2007-2008			
	Bâtir son quartier	Gérer son quartier	Total
Administration	2,8	1	3,8
Charge de projet	8		8
Développement	4		4
Direction générale	1		1
Formation	1,8		1,8
Gestion immobilière	0,3	6,3	6,6
Secrétariat	1,8		1,8
	19,7	7,3	27

Contractuels Bâtir son quartier	
Formation	2
Développement	1
Secrétariat	1
Total	4

Au chapitre des conditions de travail, le conseil d'administration a mis sur pied un comité ad-hoc formé de membres du conseil et d'employés, comité qui s'est réuni à trois reprises au cours de l'année. Le mandat du comité est d'identifier les pistes visant l'amélioration des conditions d'emploi. Les recommandations du comité seront déposées au conseil au cours du prochain mandat.

Par ailleurs les employés ont assisté à des rencontres d'information tenues par le Centre de Formation Populaire concernant la mise sur pied d'un régime de retraite pour les travailleurs et travailleuses du secteur communautaire.

Rapport financier

États financiers vérifiés au 31 mai 2007

Résultats prévisionnels au 31 mai 2008

	réel 2006-2007	Prévisionnel 2007-2008
Revenus		
Honoraires de développement	1 268 293 \$	1 170 770 \$
Subventions fonctionnement	53 380 \$	46 593 \$
Honoraires autres	45 610 \$	124 628 \$
Gestion immobilière	231 607 \$	
Autres	3 140 \$	2 000 \$
	1 602 030 \$	1 343 991 \$
Dépenses		
Salaires	1 264 463 \$	1 047 715 \$
Amortissement équipement	11 698 \$	3 000 \$
Administration & frais de bureau	132 320 \$	110 235 \$
Contractuels	48 294 \$	50 000 \$
Développement de projets	29 364 \$	15 000 \$
Cotisations AGRTQ & autres	26 435 \$	27 257 \$
Loyer	28 593 \$	29 940 \$
	1 541 167 \$	1 283 147 \$
Surplus (déficit)	60 863 \$	60 844 \$