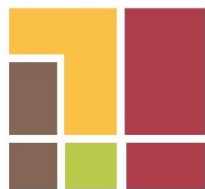


**BÂTIR
SON QUARTIER**



**À CRÉER DES MILIEUX
DE VIE SOLIDAIRES**

MÉMOIRE DE BÂTIR SON QUARTIER CONSULTATION SUR LA REQUALIFICATION DU 4500, RUE HOCHELAGA

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
Août 2022



Source/Crédit : CanoeMtl.com – Rachel Julien

Table des matières

Préambule	3
L’avis de Bâtir son quartier sur la requalification du 4500, rue Hochelaga : résumé	4
Les points forts du projet Canoë / de la requalification proposée du 4500, Hochelaga.....	5
Des besoins à combler.....	7
Recommandations.....	8
Conclusion	8
Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier.....	9
Annexe B – Récentes interventions de Bâtir son quartier dans l’espace public	10
Annexe C – Pourquoi l’habitation communautaire et sociale ?	11
Annexe D – Quelques exemples de projets immobiliers communautaires réalisés	14
Coopérative Rose-Main : un projet pour familles en milieu dense dans le quartier Rosemont.....	14
Habitations Loggia-Pélican : un nouveau milieu de vie mixte dans Rosemont.....	15
Coopérative Station No.1 : Un ancien site industriel transformé en milieu de vie.....	16
Bassins du Nouveau Havre : Vers un milieu de vie adapté aux besoins et aspirations des familles dans Griffintown	17

Préambule



Bâtir son quartier : 45 ans à développer de l’habitation communautaire

Bâtir son quartier¹ est un Groupe de ressources techniques (GRT) et 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’immobilier communautaire.

Depuis sa fondation en 1976, Bâtir son quartier a réalisé près de 14 600 logements sur le territoire montréalais, sans compter plusieurs projets de centres de la petite enfance, de centres communautaires et d’installations pour des entreprises d’économie sociale.

Cela représente plus de 450 milieux de vie coopératifs ou à but non lucratif : un patrimoine collectif durable pour la société.

Un ancrage dans Hochelaga-Maisonneuve

Fortement impliquée dans le développement d’Hochelaga-Maisonneuve², l’organisation siège sur plusieurs comités et tables de concertation localement dont la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve. Elle y a développé plus de 130 projets immobiliers dont certains se sont démarqués sur le plan social ou architectural, notamment le 3629 de l’OBNL L’Anonyme, la coopérative d’habitation Station no.1, la Coopérative Petits et Grands, L’Avenue Hébergement et Les Habitations Loge Accès de la SHAPEM. Elle a également contribué à des chantiers de requalification ou de revitalisation majeurs passés ou en cours : la biscuiterie Viau, la Tonnellerie, la Promenade Sainte-Catherine Est, le secteur de l’église St-Clément, etc.

Notre vision du développement urbain

Depuis toujours, Bâtir son quartier s’intéresse à l’évolution de la région métropolitaine, de ses municipalités et de ses quartiers. Le groupe de ressources techniques est impliqué depuis 2020 dans le développement du projet de requalification du 4500 rue Hochelaga, en collaborant notamment à la tenue de la consultation citoyenne pilotée par le promoteur en 2021.

De façon générale, à chaque exercice de consultation publique³, qu’il soit au niveau local, municipal, régional, provincial ou national, nous défendons une vision de municipalités inclusives et solidaires où il fait bon vivre pour tous les citoyens et citoyennes, peu importe leur condition socioéconomique, leur âge, leur origine ou d’autres facteurs susceptibles d’entraîner leur marginalisation.

¹ Voir l’Annexe A pour une présentation de Bâtir son quartier.

² L’entreprise Bâtir son quartier est née de la fusion, en 1994, de quatre groupes de ressources techniques de quartier dont celui d’Hochelaga-Maisonneuve : les *Services à l’habitation d’Hochelaga-Maisonneuve* (SHHM).

³ Voir l’Annexe B pour les plus récentes interventions de Bâtir son quartier sur la place publique (commissions parlementaires et consultations publiques).

Ainsi, nos recommandations visent à soutenir le développement de milieux de vie sains, sécuritaires et bien desservis, répondant aux besoins des ménages de la région métropolitaine à faible ou modeste revenu, et à ceux qui ont des besoins particuliers en matière de logement.

Les projets d'habitation communautaire offrent une réponse structurante et durable à de nombreux défis sociétaux, de la lutte contre l'itinérance à la valorisation des immeubles patrimoniaux excédentaires, en passant par l'intégration des ménages immigrants et la revitalisation des quartiers.

Développer des projets d'habitation communautaire ou sociale⁴ est un moyen pertinent et nécessaire pour répondre à l'ampleur des besoins en logements, d'autant plus en contexte de crise du logement.

L'avis de Bâtir son quartier sur la requalification du 4500, rue Hochelaga : résumé

Nous souhaitons tout d'abord souligner les efforts réalisés par le promoteur Rachel Julien pour répondre aux attentes des citoyens et habitants d'Hochelaga-Maisonneuve. Le projet initial a d'ailleurs fait l'objet de plusieurs modifications notamment l'ajustement des hauteurs des bâtiments. Nous nous réjouissons d'un développement immobilier de grande qualité comme celui de *Canoë* dans le quartier.

Le projet tel qu'il est présenté permettra d'offrir aux futurs ménages à faible et moyen revenu un environnement stimulant et abouti sur le plan architectural. La mixité d'usages qui est prévue préfigure un milieu de vie complet, à échelle humaine, dans lequel les vues sur les éléments patrimoniaux environnants (Stade Olympique, Marché Maisonneuve) ont été préservées.

De plus, le projet porte des préoccupations que nous partageons et intègre des éléments d'aménagement et de construction que nous soutenons activement : la mobilité verte et active, la diversité d'espaces communautaires ou collectifs adaptés et ouverts sur le quartier ou encore du verdissement conséquent.

Bâtir son quartier souhaite également attirer l'attention sur la réponse aux besoins en logement des plus démunis et sur l'accessibilité financière des unités qui seront construites, qu'elles soient en tenure locative ou de propriété. Alors qu'Hochelaga-Maisonneuve est un quartier aux prises avec des défis sociaux et économiques⁵, que les taux d'inoccupation de la métropole sont actuellement favorables aux propriétaires d'immeubles locatifs⁶ et que le développement immobilier communautaire reste complexe dans un contexte d'inflation et d'absence de programmation financière récurrente, l'inclusion de logements communautaires et abordables pour tous est primordiale. Elle doit être défendue avec détermination et ambition par l'ensemble des acteurs concernés, publics comme privés, tout au long du développement du projet.

Indépendamment des politiques publiques ou des cadres réglementaires en vigueur (notamment le *Règlement pour une métropole mixte* et la *Stratégie d'inclusion de logements abordables*), nous

⁴ Voir l'Annexe C pour une présentation des formules communautaires et publiques en habitation et leur contribution au développement social et économique des ménages et de la collectivité.

⁵ Les pages suivantes détailleront les données socio-économiques d'Hochelaga-Maisonneuve.

⁶ 3% de taux d'inoccupation pour le marché locatif et 1,4 % pour le marché des copropriétés selon le Rapport sur le marché locatif de la SCHL en février 2022 <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/rental-market-report/rental-market-report-2021-fr.pdf?rev=a7a676b6-6bba-4303-8efd-42bbf8bf25e1>

réaffirmons auprès des pouvoirs publics notre souhait de voir se développer des milieux de vie inclusifs et un accès équitable au foncier urbain, et ce, sur le long terme.

Les 191 logements sociaux et abordables planifiés dans le projet représentent une offre essentielle au regard des défis rencontrés par les membres des communautés locales.

En ce sens, à l’instar d’autres organismes de concertation, nous croyons que d’autres projets immobiliers social et communautaire sont nécessaires dans le quartier pour répondre à l’ampleur des besoins.

Les points forts du projet Canoë / de la requalification proposée du 4500, Hochelaga

Comme indiqué ci-dessus, le projet a de nombreux atouts et les éléments suivants proposés nous apparaissent positifs et méritent d’être soulignés.

➤ Processus et modalités de développement

- **L’IMPLICATION DES ACTEURS LOCAUX**

Les acteurs locaux, incluant Bâtir son quartier, ont été impliqués dans le processus de développement du projet d’ensemble par le promoteur, et ce depuis octobre 2020. Les démarches de concertation et d’idéation citoyenne contribuent, à travers la co-construction, à la définition d’une identité et d’intérêts communs entre les résidents actuels et les futurs résidents, et favorisent l’appropriation par le plus grand nombre.

- **LA PÉRENNITÉ DE L’ABORDABILITÉ**

Pour que le volet social réponde efficacement aux besoins prioritaires, il est nécessaire que celui-ci soit réalisé en formule communautaire (soit en OBNL, soit en coopérative), et ce, afin de garantir la pérennité de l’accessibilité financière des logements et l’occupation par les ménages qui pâtissent de la crise actuelle du logement. La formule coopérative retenue dans le projet de Rachel Julien va justement permettre de garantir sur le long terme la prise en charge de leurs conditions de vie par les ménages en retirant les logements du marché conventionnel.

- **LE MODE DE RÉALISATION PROPOSÉ : EN CLÉ EN MAIN**

La formule clé en main envisagée pour le volet communautaire planifié en phase 3 est un mode de réalisation présentant de grands avantages considérant le contexte de développement du projet Canoë. En effet, elle permet des économies d’échelle favorisant la viabilité financière des logements sociaux et communautaires, facilite la coordination des divers chantiers sur le site et assure une réalisation rapide de des phases de construction.

➤ Aménagement et construction

• LA MIXITÉ D'USAGES ET LE DÉVELOPPEMENT DU PROJET COMMUNAUTAIRE SUR SITE

Canoë intègre des volets résidentiels et commerciaux, incluant une salle multifonctions, un centre de la petite enfance et une épicerie. Ces usages et ces infrastructures vont contribuer à l'animation du milieu de vie et bénéficieront aussi directement au volet social et communautaire prévu sur le site du projet.

→ De façon générale, nous saluons la volonté du promoteur, depuis les débuts du développement du projet, de répondre aux besoins des communautés locales sur le plan des espaces commerciaux. Nous avons été témoin de son engagement à faciliter l'implantation de projets communautaires structurants et à travailler main dans la main avec les acteurs de concertation et de développement locaux pour répondre aux besoins en installations des organismes à but non lucratif comme celui d'un centre de la Petite enfance.

• L'ACCESSIBILITÉ DES ESPACES COLLECTIFS

Nous apprécions qu'il soit prévu que tous les espaces au sol soient aménagés et à la disposition du public, plutôt que réservés aux résident(e)s des copropriétés privées. Au-delà, nous remarquons comme évoqué plus haut, la belle part donnée à l'expérience piétonne, à la qualité du milieu de vie extérieur réfléchi en termes de diversité d'expériences, de fonctions et d'intérêts. Autant d'éléments d'aménagement qui viennent enrichir l'appropriation et la cohabitation.

• La SIGNATURE CULTURELLE /ARTISTIQUE

Canoë intègre des espaces dédiés à la production culturelle. Face aux enjeux de précarité et de préservation des ateliers d'artistes dans la métropole, nous accueillons avec enthousiasme les 500 m² (5381,96 pi²) prévus de locaux d'artistes. L'enjeu pour ces espaces restera cependant l'abordabilité financière à long terme. Rappelons que Bâtir son quartier travaille depuis quelques années avec le Conseil des Arts et des regroupements d'artistes au maintien des ateliers dans les quartiers centraux et périphériques de la métropole.

• LUTTE CONTRE LES GES

Nous saluons l'importance donnée à la durabilité tant sur le plan du verdissement, que sur celui de la gestion énergétique ou encore de la mobilité verte.

• L'ACCESSIBILITÉ PHYSIQUE

Nous voulons aussi féliciter le promoteur pour le développement d'un projet universellement accessible à 100%, ce qui permettra d'aller plus loin dans l'adaptation des logements du volet communautaire.

Des besoins à combler

Éléments de discussion sur les enjeux associés à l'inclusion de logement social et communautaire :

➤ Mieux répondre aux besoins des communautés d'Hochelaga-Maisonneuve

- **PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES**

Comme le souligne le portrait du quartier (2019)⁷, cette population présente des enjeux socio-économiques avec notamment 28,7 % des ménages vivant en situation de faible revenu. Ceux d'Hochelaga-Maisonneuve gagnent significativement moins par année que le reste de la Région métropolitaine de Montréal (RMM) selon le plus récent recensement : le revenu médian local est de 42 156 \$, alors qu'à l'échelle de la RMM il est de 61 790 \$. Dans le secteur concerné par le développement du projet, il y a de 28 à 32,9% des habitants qui allouent plus de 30% de leur revenu dans le logement.

De plus, la proportion de familles monoparentales au sein du quartier, avec un taux de 44,5 %, est considérablement supérieure au taux observé à l'échelle de la RMR de Montréal qui est de 29,6 % (toujours selon le portrait du quartier)⁸.

Considérant les loyers mensuels médian actuels à Montréal référencés par la Société d'habitation du Québec pour le développement communautaire⁹ (soit 1 085\$ et 1 450\$ respectivement pour des logements 2 et 3 chambres à coucher), force est de constater que les familles Hochelagaises avec enfants de 2, 3 ou 4 personnes disposant du revenu médian local, ne seront aucunement en mesure d'accéder aux futurs logements planifiés si ceux-ci ne sont pas des logements sociaux permettant de bénéficier du Programme du supplément au loyer (PSL).

Par conséquent, il faut envisager dès à présent de nouveaux projets de logements sociaux et communautaires, en inclusion ou non, afin de mieux répondre aux nombreux besoins du quartier.

- **FINANCER LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRE**

Dans le contexte actuel de financement non récurrent, il est nécessaire que les divers paliers gouvernementaux octroient les fonds suffisants à la réalisation de logements sociaux et communautaires. Plusieurs projets en élaboration à Montréal sont présentement à court de financement mettant en péril la réalisation nécessaire de logements dédiés aux ménages à faibles et modestes revenus.

⁷ LTQHM, Portrait de quartier Hochelaga-Maisonneuve 2019,

https://www.ltqhm.org/images/HM_2019_Portrait_de_quartier_LTQHM_2020_compressed.pdf.

⁸ Selon les données de Statistique Canada, le revenu total médian des mères monoparentales s'élève à 36416\$ au Québec en 2015. *Quelques constats sur la monoparentalité au Québec*, Mars 2019. <https://csf.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/constats-monoparentalite-qc.pdf>.

⁹ *Guide d'élaboration et de réalisation des projets Programme AccèsLogis Québec. Annexe 4. Loyers médians du marché (2021) pour les projets en cours de réalisation et notion de revenu modeste.*

<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/documents/partenaires/acceslogis/annexe4.pdf>.

Recommandations

1. Annoncer la disponibilité de fonds gouvernementaux pour la réalisation du volet communautaire dans le projet Canoë et que ceux-ci puissent être accordés dans des délais raisonnables assurant ainsi la séquence des diverses phases de construction.
2. Penser dès à présent une gestion et une animation des espaces collectifs, communautaires et publics du projet qui invite à l'implication du plus grand nombre, des plus nantis au moins fortunés, afin de poursuivre la dynamique d'appropriation et de vision collective des lieux.
3. Favoriser une offre commerciale répondant aux besoins du plus grand nombre afin de s'assurer du maintien des populations actuelles et de la réponse aux besoins des futurs ménages à faible et moyen revenu.
4. Poursuivre le développement de l'immobilier communautaire dans Hochelaga-Maisonneuve et à Montréal afin de mieux répondre aux besoins réels des quartiers et de certains segments de population comme les ménages et les artisans ou artistes à faible et moyen revenu, les organismes communautaires et les entreprises d'économie sociale.

Ce développement ne sera possible que si le gouvernement du Québec, avec le concours de la Ville de Montréal et du gouvernement fédéral :

- Maintient un programme spécifique aux initiatives immobilières en logement social et communautaire ;
- Supporte les investissements en économie sociale et dans le secteur culturel pour faciliter l'essor des entreprises d'économie sociale et l'occupation des ateliers d'artistes.

Conclusion

Le projet de requalification du 4500, Hochelaga se démarque par sa grande qualité architecturale, sa mixité d'usages et son apport en logement abordable. En raison de son offre en immobilier communautaire, sa réalisation est essentielle afin de répondre en partie aux besoins des ménages à modeste et faible revenu du quartier.

Les discussions avec la communauté, suscitées par la consultation publique, ont relancées la conversation avec les acteurs du milieu autour de l'immensité des besoins dans Hochelaga-Maisonneuve. Nous en profitons pour réitérer la pertinence et la nécessité d'un grand chantier de création de logements communautaires et sociaux à l'échelle du Québec, tout comme au début des années 2000, alors que le Québec connaissait une crise du logement similaire et qu'un financement pluriannuel important avait été attribué au programme *AccèsLogis* par le gouvernement du Québec.

Une telle opération permettrait d'accroître la taille du parc locatif financièrement accessible et de le maintenir en état, contribuant ainsi à prévenir des crises ultérieures et à protéger l'abordabilité résidentielle de la métropole. Les GRT comme Bâtir son quartier sont prêts à relever le défi d'une accélération du développement de logements sociaux ou communautaires.



Annexe A – Présentation de Bâtir son quartier

Bâtir son quartier est une **entreprise d'économie sociale** qui coordonne la réalisation de **projets immobiliers communautaires ou sociaux**, afin de créer des milieux de vie inclusifs et solidaires répondant aux besoins en logements et en services de proximité des **ménages à faible ou modeste revenu**.

Les projets réalisés reposent tour à tour sur la construction, l'acquisition et la rénovation d'immeubles locatifs et la requalification de propriétés patrimoniales. Les formules coopératives, à but non lucratif et publiques permettent d'offrir des logements adéquats, dont les loyers demeurent **financièrement accessibles à long**

terme, tant pour les familles, les aîné(e)s que les personnes ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle.

L'approche de Bâtir son quartier repose sur un accompagnement soutenu offert aux organismes à but non lucratif, aux citoyens et citoyennes regroupés au sein de coopératives et aux offices municipaux d'habitation ; de l'émergence des projets à la mise en opération des bâtiments.

Depuis **45 ans**, Bâtir son quartier a coordonné la réalisation de **14 629 logements communautaires dans 454 projets** dans la région métropolitaine de Montréal, en plus d'une **quarantaine de projets d'infrastructures communautaires** (CPE, pôles d'emplois ou de services, relocalisation d'organismes et d'entreprises d'économie sociale).

Bâtir son quartier coordonne aussi deux outils financiers privés visant à accroître la réponse aux besoins en logement : le Fonds d'investissement de Montréal et le Fonds d'acquisition de Montréal, respectivement depuis 1997 et 2007.

Sous la direction d'Edith Cyr depuis plus de 35 ans, l'équipe de Bâtir son quartier est constituée de 50 professionnels et professionnelles qui mettent leurs compétences au service de la mission de l'entreprise.

Depuis sa création, Bâtir son quartier considère la participation aux exercices démocratiques à la fois comme un privilège et comme un devoir et a pris part à de nombreuses consultations publiques aux échelles fédérale, provinciale, métropolitaine et municipale.

WWW.BATIRSONQUARTIER.COM

Annexe B – Récentes interventions de Bâtir son quartier dans l'espace public

Depuis le début de l'année 2022, Bâtir son quartier a déposé des **mémoires** dans le cadre des consultations publiques suivantes :

- [Consultations pré budgétaires 2022-2023 du Gouvernement du Québec](#)
- [Consultation pré budgétaire 2023 de la Ville de Montréal](#)
- Consultation sur la Politique métropolitaine d'habitation de la Communauté métropolitaine de Montréal
- [Consultation publique sur le PPU de l'écoquartier de Lachine-Est \(Office de consultation publique de Montréal\)](#)

Au printemps, Edith Cyr, directrice générale, a également pris la parole dans le cadre de **commissions parlementaires** :

- [Comité permanent des Finances de la Chambre des communes dans le cadre d'une consultation sur l'impact de l'inflation \(L'urgence d'agir : investir en habitation communautaire pour répondre durablement aux besoins en logement\)](#) (à 11h15 en suivant le lien)
- [Comité permanent des ressources humaines, du développement des compétences, du développement social et de la condition des personnes handicapées de la Chambre des communes pour une étude sur la création d'un Fonds pour accélérer la construction de logements](#) (à 15h36 en suivant le lien)

Pour consulter tous les mémoires publiés par Bâtir son quartier : [cliquez ici](#).

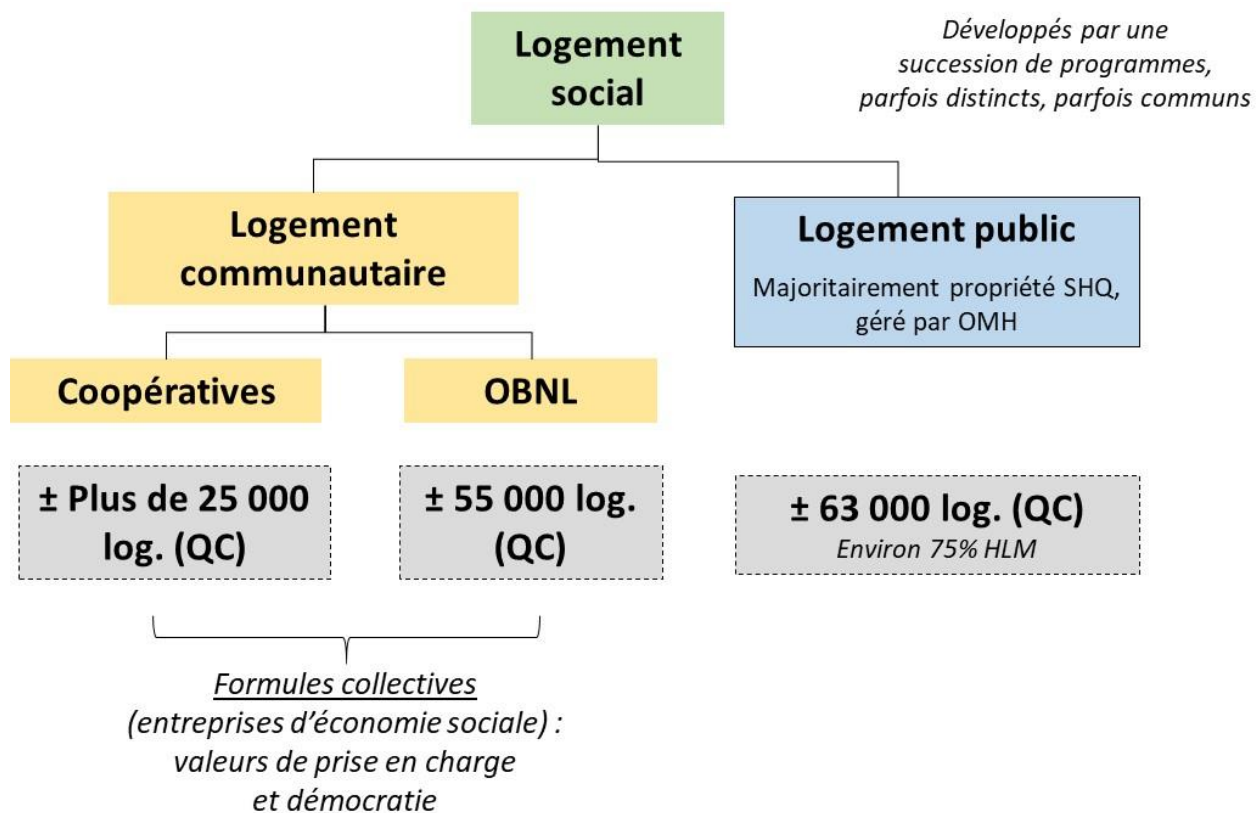
Annexe C – Pourquoi l’habitation communautaire et sociale ?

La **grande famille du logement social** regroupe le **logement public** et le **logement communautaire**. Le logement public est détenu par l’État (sociétés parapubliques). Le logement communautaire est quant à lui détenu par des coopératives, des coopératives de solidarité et des organismes à but non lucratif (OBNL).

Selon la Société canadienne d’hypothèques et de logement : « **Un logement est jugé abordable si le ménage qui l’occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.**¹⁰ »

Le logement communautaire et le logement public offrent une garantie de pérennité de leur accessibilité financière ; les logements ne retourneront pas sur le marché immobilier et le coût des loyers s’écartera du marché au fil du temps puisque ceux-ci sont établis annuellement sur la base des coûts réels encourus.

L’habitation communautaire repose sur des **formules à but non lucratif** (coopérative, OBNL d’habitation) et un contrôle par les ménages de leurs conditions de logement et de leur milieu de vie. L’habitation sociale est quant à elle propriété d’un porteur public (par exemple, un office municipal d’habitation).



Les projets communautaires et sociaux répondent aux besoins des familles, des aîné(e)s et des personnes seules à faible ou modeste revenu, notamment celles ayant besoin de soutien pour maintenir leur autonomie résidentielle. Un des aspects incontournables de l’habitation communautaire ou sociale est le

¹⁰ [URL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/core-housing-need/identifying-core-housing-need>]

maintien à long terme de l'accessibilité financière des loyers, ceux-ci évoluant selon les dépenses réelles et non en fonction de la recherche de profit ou par rapport au marché.

L'accès à un logement et à un milieu de vie adéquats ne règle pas tous les problèmes vécus par les ménages en situation de pauvreté ou d'exclusion, mais il constitue une base solide sur laquelle construire sa vie. En effet, vivre dans un projet d'habitation communautaire **facilite l'insertion dans un réseau de soutien** et de solidarité à l'échelle locale : un atout précieux pour traverser des épreuves individuelles ou en période de crise, qu'elle soit économique, sociale, sanitaire ou climatique. L'accès à un logement financièrement accessible permet aussi aux ménages de **libérer des sommes** qui seront à leur tour utilisées **pour l'achat de biens et de services essentiels** (alimentation, habillement, éducation, etc.). En effet, le coût du loyer exerce une pression très importante sur le budget des ménages locataires. Cette pression est particulièrement accentuée sur l'île de Montréal, où la proportion de ménages locataires est beaucoup plus importante et les loyers médians plus élevés.

Le logement est reconnu par le ministère de la Santé et des services sociaux comme l'un des huit déterminants de la santé¹¹. Le logement communautaire constitue une réponse transversale à une panoplie d'enjeux de santé publique : insécurité alimentaire, développement des enfants en milieux défavorisés, vieillissement de la population, désinstitutionalisation.



En 2015, le Directeur de la Santé publique de Montréal publiait un rapport qui révélait que le quart des ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu au loyer avait manqué de nourriture dans la dernière année.¹² Le rapport mettait également en évidence les liens entre la précarité résidentielle et d'autres problématiques, notamment celles relatives à la croissance et au développement des enfants, de même que leur persévérance scolaire¹³.

Qu'ils soient réalisés par la **construction**, par la **transformation d'immeubles patrimoniaux** ou par **l'achat et la rénovation d'immeubles locatifs**, les interventions coordonnées offrent une **réponse structurante et durable** à de nombreux défis sociétaux, car elles contribuent notamment :

- À offrir un parcours résidentiel adapté aux besoins de la population vieillissante ;
- À faciliter l'intégration des personnes immigrantes¹⁴ ;
- À offrir des opportunités de stabilisation résidentielle pour les personnes marginalisées (itinérance, enjeux de santé mentale, toxicomanie, réinsertion, victimes de violence, etc.) ;

¹¹ Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 163

¹² Directeur de la santé publique de Montréal, *Rapport synthèse – Pour des logements salubres et abordables*, 2015.

¹³ Rose-Jacobs R. et coll. 2008. « Household food insecurity: associations with at-risk infant and toddler development », *Pediatrics*, vol. 121, no 1, p. 65–72.

¹⁴ L'accès à un logement est considéré comme l'un des trois éléments contribuant à l'intégration sociale, aux côtés du lien social et de l'emploi¹⁴. Les interventions en habitation communautaire permettent l'accès au logement, favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener indirectement à l'emploi. (Morin et al, 2005, dans Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008, p. 164)

- À maintenir les familles dans les milieux qu'elles ont choisis ;
- À transformer la transformation des secteurs géographiques ou quartiers dévitalisés ;
- La sauvegarde du parc immobilier locatif et la remise en état des ensembles insalubres;
- La valorisation du patrimoine religieux, institutionnel et industriel;
- Le tout, en s'inscrivant dans une approche de transition socio écologique.

Le développement de l'habitation communautaire ou sociale a également **un impact positif sur l'économie**, puisqu'il crée des emplois, entraîne des dépenses dans les secteurs de la construction et des services et participe à la consolidation du territoire québécois par le biais du cadre bâti.

Annexe D – Quelques exemples de projets immobiliers communautaires réalisés

Coopérative Rose-Main : un projet pour familles en milieu dense dans le quartier Rosemont



Après plusieurs années à rêver de leur futur milieu de vie, les membres de la Coopérative Rose-Main occupent leur bâtiment neuf depuis 2019. La coopérative accueille des personnes seules, des couples et des familles dans ses 42 logements de 1 à 4 chambres à coucher.

Au cours de l'accompagnement, ce groupe s'est démarqué 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'est inscrit dans le réaménagement d'un site d'envergure à Rosemont (site d'Alcantara), 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)
Crédit photos : Denis Tremblay*

*Habitations Loggia-Pélican :
un nouveau milieu de vie mixte dans Rosemont*

Le site de l'ancienne usine Norampac, situé sur la rue Molson dans Rosemont, se transforme au fil des mois en un nouveau milieu de vie répondant principalement aux besoins des ménages vieillissants et des aînés. Au total, ce sont quelque 1150 unités résidentielles qui seront construites sur le site, dont les 179 logements communautaires de l'OBNL Habitations Loggia-Pélican. On retrouve dans l'immeuble



nommé Le Pélican, habité depuis l'automne 2015 : 108 logements pour aînés et aînées autonomes ou en légère perte d'autonomie et 61 logements pour personnes seules et petits ménages de 50 ans et plus. L'immeuble accueille aussi 10 personnes vivant avec un handicap physique qui sont accompagnées par l'organisme Habitations Pignon sur roues. Ce nouveau milieu de vie communautaire a émergé 10 ans après la fin des activités industrielles adjacentes au Parc du Pélican. L'intervention était souhaitée de longue date par les citoyens et citoyennes et les organismes de Rosemont. www.loggiapelican.ca



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

Crédit photo : Denis Tremblay

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.



Architecture : Aedifica
Crédit photo : Denis Tremblay

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.



*Bassins du Nouveau Havre :
Vers un milieu de vie adapté aux besoins et
aspirations des familles dans Griffintown*

L'ancien site du centre de tri de Postes Canada, aux abords du canal de Lachine, a complètement changé de visage au cours des dernières années. Cette ancienne zone industrielle de 1 000 000 pi², propriété de la Société immobilière du Canada et devenue Les Bassins du Nouveau Havre, a fait l'objet d'une consultation publique à l'issue de laquelle le concept retenu prévoyait 400 logements communautaires sur un total de 2000 unités résidentielles. Bâtir son

quartier a été impliqué dès 2003, avec la Coalition de la Petite-Bourgogne et le Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO), dans les négociations sur l'avenir de ce site afin d'en faire un projet urbain résolument tourné vers les familles, mixte et solidaire.

La première phase communautaire a vu la construction de la Coopérative des Bassins du Havre (qui offre 182 logements communautaires depuis 2016). Peu après, le parc du Bassin-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown, a été inauguré sur le terrain adjacent par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal.



Bâtir son quartier a ensuite coordonné simultanément la réalisation des OBNL L'Habitation 22 et L'Habitation 21. Ces deux

projets à but non lucratif portés par la SOCAM ont accueilli leurs premiers locataires en 2019 (respectivement 132 et 103 ménages). L'Habitation 21 est le fruit de la réponse conjointe de Bâtir son quartier, de la Société d'amélioration de Pointe Saint-Charles (SOCAM) et de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) à la suite d'un appel d'offres public lancé par la Société immobilière du Canada. Outre les logements, on y retrouve quelque



14 000 pi² d'espaces accueillant les CPE Le train de Bourgogne et Technoflos (80 places chacun) et un projet AccèsCondo (copropriété abordable, SHDM). L'Habitation 21 a bénéficié de l'apport financier du ministère des Transports du Québec, un engagement visant à remplacer des logements démolis dans le cadre du réaménagement de l'échangeur Turcot. Une ultime phase est en cours de planification pour compléter l'offre en logements communautaires.

Architecture : Aedifica

Crédit photos : Denis Tremblay (haut et centre), Frédéric Pelletier (bas)