

Consultation publique sur le PPU ASSOMPTION NORD

Mémoire du
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier



www.batirsonquartier.com



Transmis à l'Office de consultation publique de Montréal
Mars 2017

MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA
POUVRETÉ 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
La démarche	4
Le contexte	5
Un environnement propice à un nouveau développement.....	5
Une vision partagée	6
Le volet résidentiel	6
Les densités.....	8
La desserte du site	8
Le volet emploi.....	9
Équipements communautaires	9
Critères, balises et encadrement spécifiques proposés.....	9
Un projet ambitieux, une nécessaire coordination	9
Synthèse des recommandations	10
Annexe A : Présentation de Bâtir son quartier.....	11
Annexe B : Quelques exemples inspirants	12

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 **421 projets** coopératifs ou à but non lucratif totalisant **11 936 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. Une présentation sommaire de Bâtir son quartier se trouve à l'**annexe A**.

Bâtir son quartier s'intéresse depuis sa création au développement et à l'aménagement des secteurs, des quartiers et des municipalités de la région métropolitaine. L'organisme a notamment pris part aux consultations de la Ville de Montréal qui ont mené à l'adoption du plan d'urbanisme en 1992 et à sa révision en 2004. Bâtir son quartier a également participé aux discussions concernant le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (2011), le Plan de développement de Montréal (2013) et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (2014). Notre organisation a aussi été partie prenante de nombreuses consultations portant sur des projets immobiliers visant la requalification de sites d'envergure.

À chacune de ces occasions, Bâtir son quartier a défendu la même vision : celle d'**une ville et d'une région dynamiques et solidaires**, répondant à l'éventail de besoins en logement, notamment ceux des ménages à faible et modeste revenu.

De façon globale, Bâtir son quartier vise :

- Une évolution des quartiers, municipalités, de l'agglomération et de la région métropolitaine qui **bénéficie à tous**, 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**;
- 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.

Pour Bâtir son quartier, le développement de projets d'habitation communautaire coopératifs ou à but non lucratif, constitue un levier tout désigné pour mettre en œuvre plusieurs éléments de cette vision.

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. Produire du logement communautaire ne se résume pas à construire, rénover ou recycler des immeubles. L'habitation communautaire permet 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.

Dans ce mémoire, Bâtir son quartier se penchera sur la proposition faite par le projet de Plan particulier d'urbanisme pour la transformation de la partie Nord du secteur l'Assomption.

La démarche

D'entrée de jeu, Bâtir son quartier tient à souligner les efforts déployés depuis plusieurs années par l'arrondissement, en concertation avec le milieu et les parties prenantes, pour développer une **vision d'avenir** du secteur l'Assomption.

Lors de l'élaboration du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération, les autorités de l'arrondissement et de la ville en ont fait une priorité commune. Le présent projet de PPU démontre une volonté d'aller de l'avant et de consacrer les ressources nécessaires à la relance de ce secteur de l'Est de Montréal. Nous constatons avec grand intérêt que le projet soumis à consultation a pris en compte le résultat des travaux antérieurs ainsi que plusieurs préoccupations énoncées par les organismes du milieu.

Le contexte

Malgré les investissements majeurs qui ont été effectués dans le secteur pour la tenue des Jeux Olympiques de 1976 et par la suite pour consolider certains grands équipements qui font la fierté des montréalais et participent à la réputation de Montréal, tels que le Stade et Espace pour la Vie, tous les indicateurs socio-économiques tendent à démontrer que l'Est de Montréal subit encore les conséquences de la désindustrialisation massive que Montréal a connue au tournant des années 70 et 80.

La Ville a consacré certains efforts au tournant des années 90 pour consolider la vocation industrielle du secteur.

Aujourd'hui, il semble possible d'envisager l'avenir avec optimisme. La création de la Cité de la Logistique - même si le projet suscite beaucoup de discussions - et la mise en œuvre de plusieurs projets attendus depuis longtemps par le milieu et par les acteurs économiques devraient se traduire par une augmentation de l'activité économique et ultimement par de nouveaux emplois pour l'Est de l'île. À cet égard, nous comprenons que le prolongement de l'avenue Souigny et du boulevard l'Assomption ainsi que le réaménagement des entrées et des sorties du port permettront de mieux définir les secteurs à développer mais aussi de réorganiser le transport routier des marchandises avec l'objectif de le rediriger à l'extérieur des quartiers résidentiels.

Il est également intéressant de noter que 40 ans après la tenue des jeux Olympiques, la tour du Stade aura enfin des locataires et accueillera bientôt quelque 1500 employés du Mouvement Desjardins. Il s'agit là aussi d'une très bonne nouvelle, attendue depuis longtemps, qui va certainement s'avérer positive en termes de retombées pour le secteur.

Bref, les conditions semblent réunies pour permettre la consolidation et le développement d'un important pôle d'habitation et d'emplois sur l'île, à vingt minutes du centre-ville, dans un secteur déjà pourvu en infrastructures et en équipements de toutes sortes et desservi par le métro: une formule tout à fait gagnante, d'un point de vue de développement durable.

Un environnement propice à un nouveau développement

Comme le souligne le PPU, la présence d'une station de métro sous-exploitée et la proximité des accès aux réseaux routiers artériels et supérieurs constitue un atout stratégique pour le développement du secteur. En outre, l'emplacement est exceptionnellement bien desservi, lorsqu'en prend en considération le parc Maisonneuve, le stade Saputo, les installations olympiques, le Jardin botanique et les différents équipements de l'espace pour la Vie Montréal, le golf municipal, l'École secondaire Marguerite-de-la-Jeammerais, l'école primaire Notre-Dame-des-victoires, le collège Édouard-Montpetit, diverses installations et terrains de sport accessibles aux jeunes et au public, le secteur résidentiel et patrimonial de la paroisse Notre-Dame-des-Victoires et la présence de plusieurs commerces de proximité.

Il faut également souligner la proximité du Centre hospitalier universitaire Maisonneuve-Rosemont qui offre une gamme complète de soins généraux, spécialisés et surspécialisés.

Au nord de la rue Sherbrooke, même si elles débordent le secteur de planification du PPU, les pyramides du Village Olympique qui accueillent près de 1000 logements et quelques ensembles résidentiels dont le Complexe Cité Nature créent un environnement favorable (près de 2000 logements existants) à la consolidation d'un développement résidentiel de part et d'autre de la rue Sherbrooke.

Il y aura lieu d'encourager le développement d'une offre commerciale satisfaisante pour répondre au besoin du secteur qui, à terme, compterait donc près de 5000 logements.

De la même façon, il y aurait certainement lieu, de repenser les intersections du secteur, en particulier sur les rues Sherbrooke et l'Assomption pour faciliter et sécuriser les déplacements des personnes et l'usage du transport en commun.

Une vision partagée

Essentiellement, le projet de PPU propose la consolidation des lieux d'emploi dans la partie Nord du secteur l'Assomption et l'intégration progressive de la fonction habitation autour de la station de métro Assomption et le long de la rue Sherbrooke. Plus précisément, le PPU vise la construction de près de 3000 logements et la densification des activités économiques de façon à accueillir 1600 nouveaux emplois qui viendraient s'ajouter aux 5000 emplois répertoires dans le secteur et ses abords. Nous partageons d'emblée cette vision d'un secteur combinant habitation, commerces et emplois, notamment parce qu'elle prend en compte les atouts du secteur plutôt que de faire table rase.

Le volet résidentiel

Le projet de PPU énonce clairement la volonté des autorités d'assurer une diversité et une mixité résidentielle. Il est précisé que le développement sera balisé de manière à «viser la réalisation d'au moins 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements abordables dans ce secteur, notamment en s'appuyant sur la Stratégie d'inclusion de logements abordables».

Bâtir son quartier appuie sans réserve cette orientation. Cette vision de mixité est inscrite dans l'ADN de Bâtir son quartier. Nous croyons en effet que la densification des quartiers doit nécessairement viser le maintien d'une mixité sociale, en ce sens qu'elle doit permettre aux ménages à faible ou modeste revenu, résidant déjà ou désirant s'installer dans le secteur, d'avoir accès à un logement de qualité et financièrement accessible.

Plus encore, les interventions du milieu de l'habitation communautaire ont permis de faire reconnaître son potentiel de contribution au développement social et économique de la métropole.

Il s'agit d'un autre exemple de développement économique qui contribue à répondre aux besoins de tous les citoyens.

L'habitation communautaire est économiquement viable et efficace d'un point de vue environnemental, mais elle est avant tout socialement rentable, ce qui constitue un des piliers essentiels du développement durable. L'intégration de logements communautaires dans un grand ensemble immobilier permet d'intégrer dans ce projet, un nombre appréciable de logements adaptés tant aux niveaux social (mixité, prise en charge collective, gestion participative, formation et enracinement dans le milieu), économique (accessible de façon pérenne, mise à l'abri de la spéculation) et environnemental (gestion rationnelle des sols et de l'habitat).

Nous avons démontré, lors de développements sur des sites d'envergure, que la qualité du bâti des projets d'habitation communautaire ne permet pas de distinguer un projet d'habitation communautaire d'un projet de condominium abordable. L'approche coopérative, que nous valorisons, repose en outre sur les valeurs de solidarité et de démocratie. Les membres-locataires, qui sont collectivement propriétaires de leur immeuble, agissent dans une optique de prise en charge et de contrôle de leurs conditions de logement, propice à la création d'un milieu de vie sain et dynamique favorisant une cohabitation harmonieuse.

Les expériences des dernières années ont démontré que l'inclusion de logements communautaires dans les projets immobiliers d'envergures a effectivement permis de créer des milieux de vie agréables et solidaires, où il y a une place pour tous et toutes. Les exemples inspirants de création de milieux de vie mixtes, solidaires et dynamiques ne manquent pas. Certaines interventions d'envergure ont plus marqué les esprits que d'autres ; mentionnons notamment : le secteur Angus dans Rosemont et les abords de l'ancienne voie ferrée dans Hochelaga-Maisonneuve. Vous trouverez en annexe B du présent mémoire une quinzaine d'exemples de projets plus récents d'envergure réalisés sur des sites ou dans des secteurs à densifier qui démontrent la faisabilité dans le contexte du secteur L'Assomption.

Nous saluons la volonté de la Ville de Montréal de veiller à faire du nouveau quartier L'Assomption un milieu inclusif où tous et toutes pourront vivre et travailler. Nous sommes d'avis qu'il serait sage de les préciser rapidement les moyens, qu'ils soient réglementaires ou autres, qui seront mis en œuvre pour permettre l'atteinte de cet objectif.

Nous sommes heureux de constater que l'administration se donne un objectif clair de mixité sociale sans se contraindre à la seule mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion. Nous comprenons dès lors que la Ville s'engage à préciser rapidement quels moyens elle entend mettre en œuvre pour que cet objectif soit atteint.

Bâtir son quartier s'engage à travailler de concert avec les partenaires publics, communautaires et privés à la concrétisation de la volonté de mixité mise de l'avant dans le projet de PPU.

Les densités

Les densités proposées pour le secteur qui sera consacré à l'habitation, et qui prévoit également des commerces et des bureaux, soulèvent certaines considérations.

De notre point de vue, la densité proposée pour le secteur 14-05 est tout à fait propice à la réalisation de projets privés et communautaires pour aînés, y compris aux abords plus immédiats du métro. Le gabarit de la rue Sherbrooke s'y prêt bien. Toutefois, il y aura lieu, comme nous l'avons déjà évoqué, de s'assurer du maintien d'une offre commerciale de proximité, tout à fait justifiée par le fait qu'à terme, le secteur et ses abords pourrait compter plus de 5000 logements. Les usagers commerciaux devraient être autorisés, voire encouragés par des mesures incitatives.

Quant à la densité proposée pour la portion sise au nord de la rue Marseille pour le secteur 14-17 et la portion nord du secteur 14-02 sise au nord de la rue Marseille, elle serait propice à la réalisation de logements communautaires pour familles, en particulier aux abords du parc projeté. Dans ces secteurs, la construction de logements comportant 2 ou 3 chambres à coucher nous semblerait pertinente; les règles que se donnent habituellement les coopératives et les OBNL d'habitation permettent en effet que ces logements soient effectivement occupés par des familles avec enfants.

Pour la portion du développement projeté au sud de la rue Marseille, nous nous interrogeons encore sur l'impact de permettre une occupation résidentielle dans le contexte où il est envisagé que la portion est du site demeure occupée par des entreprises. Le parti du PPU est de développer le secteur tout en favorisant le maintien durable d'emplois dans le secteur.

Nous sommes d'avis qu'il faut éviter d'exercer une pression induite sur les entreprises existantes et qu'à tout le moins, les balises d'aménagement prévues au PPU devront être suffisamment explicites pour permettre une cohabitation durable, dans le secteur en général et sur cette portion en particulier, au Sud de la rue Marseille.

La desserte du site

Bâtir son quartier appuie la volonté de la Ville de contribuer au désenclavement du secteur, notamment par le raccordement de l'avenue Pierre-de-Coubertin et l'aménagement d'un lien cyclable, établissant ainsi un lien additionnel entre les quartiers Mercier et Hochelaga-Maisonneuve.

En ce qui a trait au boulevard l'Assomption, étant donné le développement projeté au sud du secteur, de la Cité de la logistique projeté au Sud du secteur, et le prolongement conséquent du boulevard l'Assomption, nous nous sommes interrogés sur l'ampleur de la circulation routière qui pourrait affecter le nouveau secteur l'Assomption. Notre compréhension est toutefois à l'effet que les véhicules lourds provenant du port et du secteur industriel seront plutôt redirigés vers le réseau

artériel supérieur via Souigny ou la rue Notre-Dame et que leur circulation vers le nord sera plutôt limitée.

Le volet emploi

Pour ce qui est du volet emploi, sans entrer dans les détails du projet, nous appuyons la volonté clairement exprimée par les autorités de, non seulement maintenir les emplois et les entreprises existantes mais aussi d'attirer de nouvelles entreprises. Cette vision cadre bien avec la volonté exprimée par de nombreux intervenants et leaders de la communauté de contribuer à la relance de l'Est de Montréal.

Équipements communautaires

La perception générale est à l'effet que le secteur et ses abords sont déjà plutôt bien desservis en équipements communautaires, notamment au plan scolaire. Il y aurait toutefois lieu de valider plus en détail ce diagnostic. Selon les organismes du milieu, l'école primaire Notre-Dame-des-Victoires déborderait déjà d'enfants.

Il faudra s'assurer que la planification prenne en compte l'ensemble des besoins et notamment les ressources en petite enfance et en éducation.

Critères, balises et encadrement spécifiques proposés.

Nous sommes en accord avec les orientations proposées à cet égard. Elles démontrent, de notre point de vue, une volonté claire de mettre en place les conditions nécessaires pour que le nouveau quartier devienne un milieu de vie de qualité et sécuritaire.

Tel que nous l'avons souligné précédemment, certaines mesures devront probablement être renforcées pour permettre la cohabitation de l'habitation et des activités économiques, en particulier lorsque ces fonctions occuperont des sites limitrophes.

Un projet ambitieux, une nécessaire coordination

La vision présentée par les autorités est ambitieuse. Sa mise en œuvre fera appel à un très grand nombre de programmes et d'intervenants publics et privés. Le défi sera de s'assurer que les conditions soient réunies pour encourager les entrepreneurs privés et communautaires à investir leurs énergies et leurs ressources dans le secteur. Des travaux d'infrastructures importants devront être réalisés. Certaines portions devront sans doute être décontaminées, si on se fie à l'histoire du secteur et du territoire en général.

Un nombre suffisant d'unités de logements devra être réservé dans le cadre des programmes pour garantir la réalisation de la portion sociale et communautaire.

Le développement de ce secteur pourrait être facilité par la mise en place d'un guichet unique ayant pour fonction de coordonner l'ensemble des services municipaux impliqués et de recevoir les projets dans le secteur visé par le PPU.

Synthèse des recommandations

- 1. Il y aura lieu d'encourager le développement d'une offre commerciale satisfaisante pour répondre au besoin du secteur qui, à terme, compterait donc près de 5000 logements.*
- 2. De la même façon, il y aurait certainement lieu, de repenser les intersections du secteur, en particulier sur les rues Sherbrooke et l'Assomption pour faciliter et sécuriser les déplacements des personnes et l'usage du transport en commun.*
- 3. Nous sommes heureux de constater que l'administration se donne un objectif clair de mixité sociale sans se contraindre à la seule mise en œuvre de la Stratégie d'inclusion. Nous comprenons dès lors que la Ville s'engage à préciser rapidement quels moyens elle entend mettre en œuvre pour que cet objectif soit atteint.*
- 4. Un nombre suffisant d'unités de logements devra être réservé dans le cadre des programmes pour garantir la réalisation de la portion sociale et communautaire en habitation.*
- 5. Nous sommes d'avis qu'il faut éviter d'exercer une pression indue sur les entreprises existantes et qu'à tout le moins, les balises d'aménagement prévues au PPU devront être suffisamment explicites pour permettre une cohabitation durable de l'habitation et des activités économiques, dans le secteur en général et sur cette portion en particulier, au Sud de la rue Marseille.*
- 6. Il faudra s'assurer que la planification prenne en compte l'ensemble des besoins et notamment les ressources en petite enfance et en éducation.*
- 7. Le développement de ce secteur pourrait être facilité par la mise en place d'un guichet unique ayant pour fonction de coordonner l'ensemble des services municipaux impliqués et de recevoir les projets dans le secteur visé par le PPU.*

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

STATION NO1 : 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

UNE PLACE POUR LES FAMILLES EN MILIEU URBAIN DENSE : LA COOPÉRATIVE DES BASSINS DU HAVRE



Douze ans après le début des démarches de Bâtir son quartier et de ses partenaires, la Coopérative des Bassins du Havre s'est implantée aux abords du Canal de Lachine. Ce projet, qui s'insère dans la requalification de l'immense terrain de 1 000 000 pi² sur lequel était érigé l'ancien bâtiment de tri de Postes Canada, offre 182 logements communautaires et accueille dorénavant quelque 440 personnes, dont 180 enfants. De fait, 52,3% des logements offerts accueillent des enfants. Sur les 95 familles, 44 sont des familles monoparentales et 55 bénéficient d'une subvention de supplément au loyer. Les membres ont développé une structure de gouvernance novatrice avec la création d'une table inter-comités et un jumelage entre chaque membre du conseil d'administration et un des comités existants. Des comités inédits ont d'ailleurs été créés afin de répondre aux défis que représente cette coopérative de grande taille : familles, communications, participation et écoresponsabilité. En juillet 2016, le parc du Bassins-à-gravier, le premier destiné aux familles de Griffintown a été inauguré par l'arrondissement du Sud-Ouest et la Ville de Montréal, sur le terrain adjacent à la Coopérative des Bassins du Havre.

Bâtir son quartier coordonne aussi actuellement la réalisation de deux autres projets portés par OBNL L'Habitation 21 et OBNL L'Habitation 22 qui totaliseront 233 nouveaux logements communautaires pour familles et petits ménages. Cette nouvelle intervention sur le site des Bassins proposera aussi quelque 14 000 pi² d'espaces non résidentiels et un projet AccèsCondo piloté par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). Une ultime phase est sur les planches à dessin pour assurer l'offre de 145 logements communautaires supplémentaires d'ici quelques années. Le site des Bassins du Nouveau Havre regroupera à terme 550 logements communautaires sur un total de près de 2500 unités résidentielles, avec une orientation résolution familiale.

Architecture : Atelier Raouf Boutros

Crédit photo : Denis Tremblay

HABITATIONS LOGGIA-PÉLICAN : UNE INTERVENTION D'ENVERGURE DANS ROSEMONT

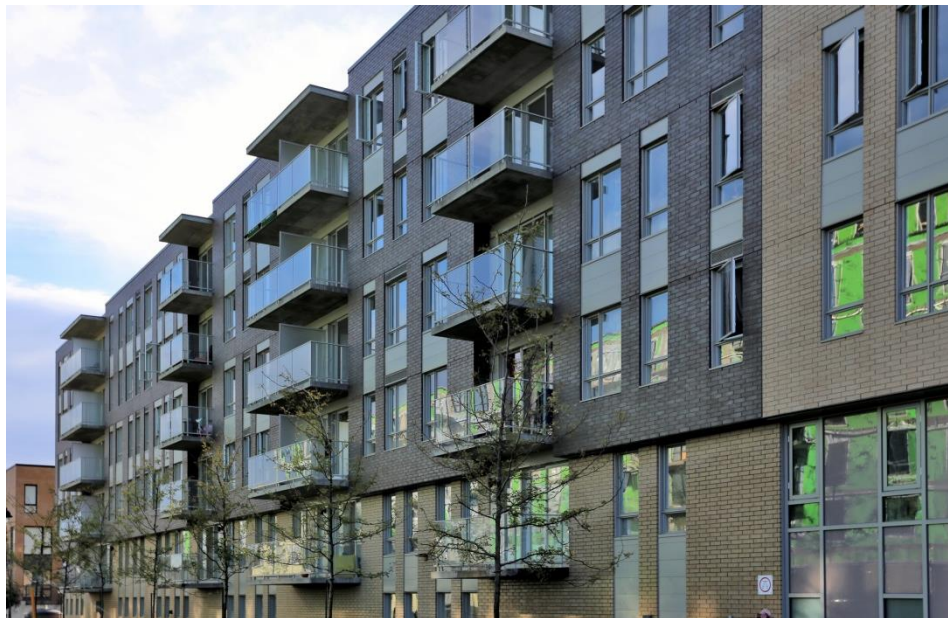


Le site de l'ancienne usine Norampac, situé sur la rue Molson dans Rosemont, se transforme au fil des mois en un nouveau milieu de vie répondant principalement aux besoins des ménages vieillissants et des aînés. Au total, ce sont quelque 1150 unités résidentielles qui seront construites sur le site, 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 en légère perte d'autonomie et 61 logements pour personnes seules et petits ménages de 50 à 64 ans. 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 émerge 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.

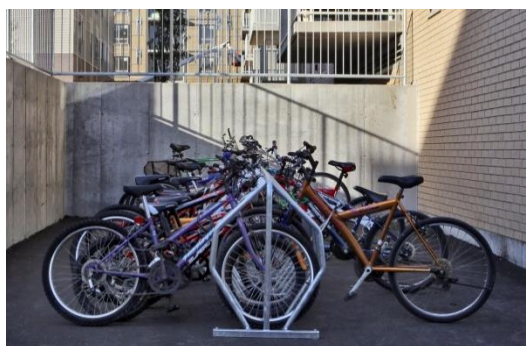
www.loggiapelican.ca

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

FUSION VERTE : UNE PREMIÈRE COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ POUR BÂTIR SON QUARTIER



Le Faubourg Contrecoeur, à Mercier-Est, est actuellement le théâtre du plus grand chantier jamais entrepris par Bâtir son quartier. La Coopérative de solidarité Fusion verte comptera 247 logements comportant de une à cinq chambres à coucher, dans des bâtiments de trois à huit étages. Le développement de ce projet est le fruit d'une concertation entre les citoyens et citoyennes, notamment les requérants et les requérantes de logements, et les organismes du quartier. Son envergure et la formule associative retenue (coopérative de solidarité



té) constituent des défis stimulants, pour les membres et les formateurs, tant en matière de vie associative que de gestion immobilière et démocratique. Cette nouvelle phase s'ajoute aux trois premières coopératives complétées en 2010 : Cœurs vaillants, Cœur du Paradis et Providence de Contrecoeur. Un premier édifice a été livré à l'été 2016 et les derniers logements devraient être prêts à l'habitation en janvier 2017.

Architecture : Antoine Chaloub, architecte

Crédit photos : Denis Tremblay

COOPÉRATIVE LES SAGES DE VERDUN : UN PROJET POUR LES FAMILLES DU QUARTIER



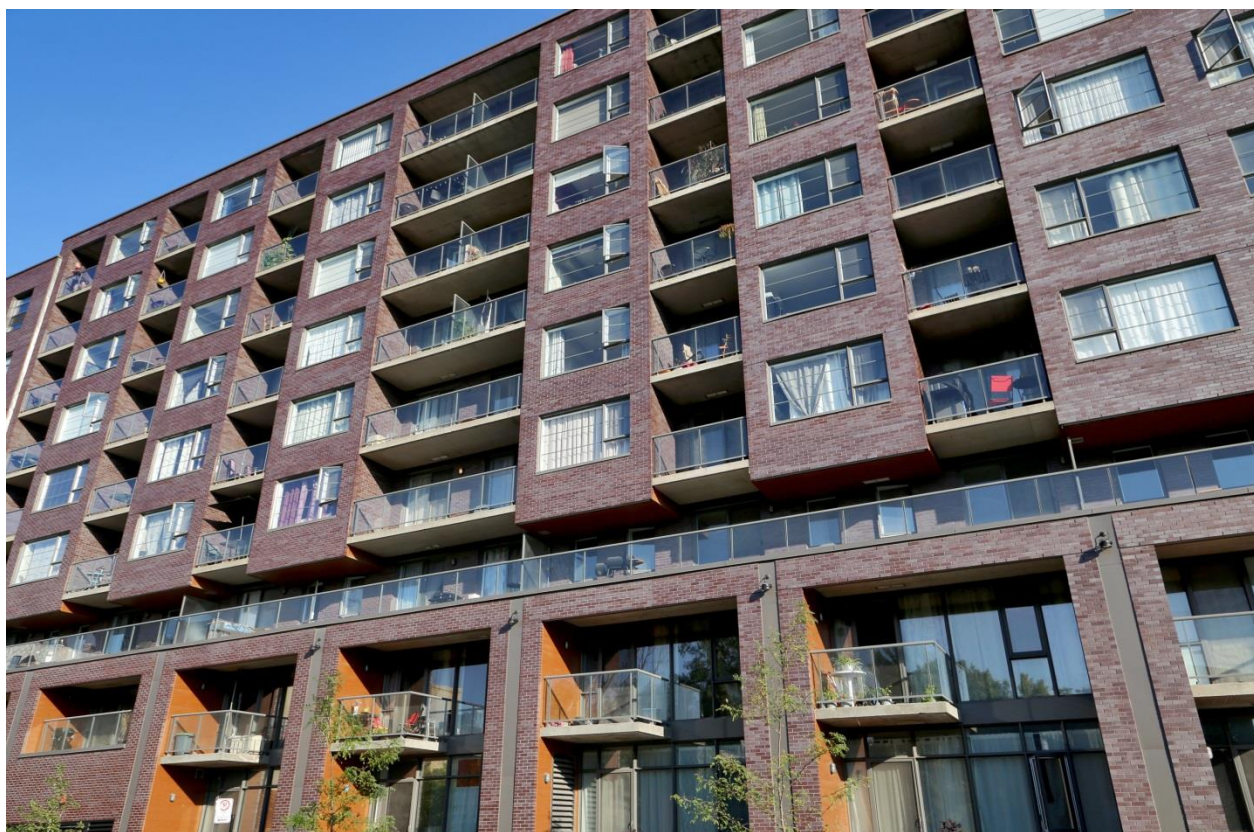
Les membres de la Coopérative Les Sages de Verdun ont emménagé en 2015 dans leur nouveau milieu de vie composé de 46 logements de une à cinq chambres. Neuf de ces logements sont adaptés aux besoins de personnes à mobilité réduite. Initialement prévue sur la rue Lesage (d'où le nom choisi par le groupe), la Coopérative Les Sages s'est finalement établie sur le terrain d'une ancienne cour à bois incendiée, sur la rue Galt. Fait à noter, au moment de la sélection initiale, les 10 premiers ménages membres comptaient au total 23 enfants, ce qui en fait un projet résolument familial. Le projet a notamment été rendu possible grâce à une contribution supplémentaire de l'arrondissement de Verdun et se marie harmonieusement à la trame urbaine, avec son nom affiché bien en vue pour les passants.



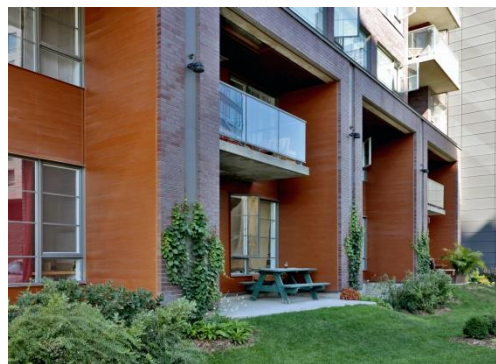
Architecture : C2V

Crédit photo : Denis Tremblay

COOPÉRATIVE TIOHTIAKE : LA SOLIDARITÉ EN MILIEU DENSE ET URBAIN



Les membres de la Coopérative Tiohtiake ont pris possession de leur nouveau milieu de vie en décembre 2014, à quelques pas du Canal de Lachine dans le secteur Griffintown. Le nom choisi par les membres, Tiohtiake, fait référence à l'île de Montréal en langue Mohawk et signifie « le lieu où les nations et les rivières s'unissent et se divisent ». La Coopérative a été réalisée dans le cadre du redéveloppement de l'ancienne usine Sonoco et compte 81 logements de une à quatre chambres à coucher dont la moitié sont universellement accessibles. Ce projet, qui offre quelque 80 stationnements pour vélo à ses membres, s'inscrit dans un contexte de développement urbain en milieu dense.



Architecture : Atelier Chaloub + Beaulieu, Architectes

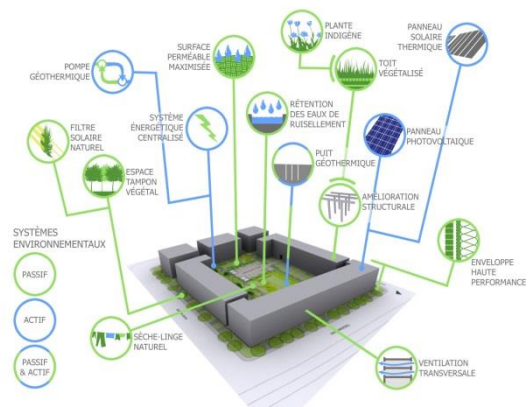
Crédit photo : Denis Tremblay

ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT : UN NOUVEAU MILIEU DE VIE ÉCOLOGIQUE, INCLUSIF ET ANIMÉ



Les 155 ménages de la Coopérative Le coteau vert et l'OBNL Un toit pour tous, projets issus de la concertation locale du quartier Petite-Patrie, occupent depuis 2010 l'emplacement des anciens Ateliers municipaux. Ce site, adjacent au métro Rosemont, s'est transformé en milieu de vie animé qui s'inscrit dans une logique de développement durable et où la préoccupation environnementale est à l'avant-plan. Géothermie, récupération de la chaleur des eaux grises, matériaux de construction sains et durables, meilleure isolation, toiture blanche, appareils à faible débit d'eau, bassin de rétention et conception évolutive du bâtiment permettant le recours à l'énergie

solaire dans le futur représentent une partie des mesures vertes intégrées aux projets. À ces mesures s'ajoute la volonté des membres et locataires de promouvoir et appliquer des habitudes de vie plus saines et respectueuses de l'environnement. Ces projets ont d'ailleurs été les premiers à bénéficier de la subvention « Projet novateur » de la Société d'habitation du Québec pour l'ajout de mesures vertes et écoénergétiques. Un projet est également en cours de réalisation pour construire 193 logements publics pour aînés et des bureaux pour l'Office municipal d'habitation de Montréal sur l'édicule du métro. Sur les 868 unités résidentielles que compteront à terme ce site : 60% seront des logements sociaux ou communautaires (18% communautaires, 42% publiques en comptant les 148 logements existants des Habitations St-Vallier) et 40% seront privées (condominiums). Une belle réalisation dont peuvent être fiers le milieu communautaire et les requérants qui se sont mobilisés autour du redéveloppement de ce site dès la fin des années 1980!



Architecture projets communautaires existants : L'Œuf
Crédit photo : Coopérative Le Coteau vert

L'AVENUE HÉBERGEMENT COMMUNAUTAIRE : PIGNONS SUR RUE



Bâtir son quartier a accompagné L'Avenue hébergement communautaire dans l'acquisition et la rénovation majeure du 3911, rue Sainte-Catherine, un immeuble autrefois reconnu par les acteurs du quartier pour son état de délabrement et les problématiques sociales qui l'entouraient. Ce nouveau projet de L'Avenue, baptisé Pignons sur rue et habité depuis décembre 2015, compte 26 studios et logements pour des jeunes en difficulté de 18 à 30 ans. En juillet 2015, L'Avenue a obtenu une confirmation de financement pour la réalisation d'un projet supplémentaire à proximité. Cette nouvelle phase permettra l'ajout de 20 logements communautaires au parc immobilier de l'organisme, autant de possibilités pour les jeunes de sortir de la rue et de s'insérer de façon souple et durable dans la société.

www.lavenuehc.org

Architecture : C2V

Crédit photo : Denis Tremblay

MAISON LE PARCOURS : LA TRANSFORMATION RADICALE D'UNE MAISON DE CHAMBRES



Après l'étude de différents scénarios à travers le quartier Petite-Patrie, la Maison le Parcours, appuyée par les organismes locaux, a acquis une maison de chambres de la rue des Carrières. L'objectif du projet était d'offrir des services adéquats aux anciens locataires désireux de réintégrer



l'immeuble à la fin des travaux et d'accroître l'offre de logement pour les personnes présentant des troubles de santé mentale ou vivant une situation d'isolement pouvant mener à l'itinérance. L'immeuble, reconnu pour son insalubrité et le climat malsain qui y régnait, a subi des rénovations majeures et accueille maintenant 28 locataires, qui vivent de façon autonome mais ont accès à une salle communautaire et à l'encadrement d'un intervenant 5 jours par semaine. Les locataires ont été accompagnés afin de se reloger pendant les travaux de rénovation. Cette intervention, en plus de permettre la revalorisation d'un immeuble locatif et son acquisition par un OBNL, offre une base solide pour ces hommes et ces femmes qui souhaitent reprendre le contrôle de leur vie et renforcer leur autonomie.

www.maisonleparcours.ca

Architecture : Workshop

Crédit photo (haut) : Denis Tremblay / (bas) : Bâtir son quartier

Mémoire Bâtir son quartier – PPU Assomption Nord
Mars 2017

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). Bâtit 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.



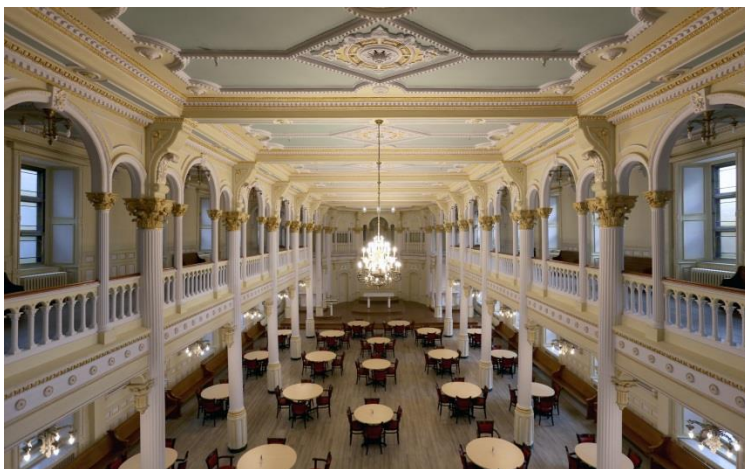
Architecture : Rayside | Labossière

Crédit photo : Denis Tremblay (haut), Saul Rosales (bas)

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

Mémoire Bâtir son quartier – PPU Assomption Nord
Mars 2017

CEGECOM-IMPACT : DEUX ORGANISMES S'UNISSENT POUR OFFRIR UNE SOLUTION PERMANENTE



Le projet conjoint du Centre de gestion communautaire du Sud-Ouest (CEGECOM) et d'Impact, groupe d'entraide en santé mentale, prend forme sur la rue Lacasse, dans le quartier St-Henri. L'immeuble récemment construit accueillera, en 2015, 12 personnes ayant des problèmes de santé mentale, dans des studios meublés. Tout comme dans le projet réalisé antérieurement sur la rue St-Ferdinand, avec le concours de Bâtir son quartier, CEGECOM est propriétaire et assure la gestion immobilière alors qu'Impact offre des services de suivi et d'intervention individuelle. Ce projet de logements permanents permet l'accompagnement des résidents dans le renforcement de leur autonomie.

Architecture : Architectes Bertrand Paquette

Crédit photo : Denis Tremblay

COOPÉRATIVE LE COURANT DU QUARTIER : UNE VOLONTÉ DE DÉVELOPPER LE « VIVRE-ENSEMBLE »



La création de la Coopérative Le Courant du quartier est le résultat de la forte mobilisation des acteurs locaux de Rivière-des-Prairies, en vue d'offrir une réponse aux besoins de deux types de ménages plus durement touchés par le contexte locatif : les familles très nombreuses et les personnes seules à faible revenu. Les membres de la coopérative, qui sont d'origines culturelles diverses, démontrent une forte volonté de développer une vie communautaire dynamique et solidaire. Le projet est caractérisé par ses espaces verts collectifs, ses entrées privées pour chaque ménage et la proximité de nombreux services (école primaire, transport collectif, parc, épicerie, bibliothèque, centre communautaire). Les trois bâtiments de la coopérative, sur la rue Rodolphe-Forget, accueillent depuis 2015 57 nouveaux ménages coopérants.

Architecture : Aedifica

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

UN NOUVEAU PROJET LEED AVEC L'OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LAVAL



Le premier projet réalisé par Bâtir son quartier pour l'Office municipal d'habitation de Laval a vu son chantier débiter en mai 2013. Situé dans le quartier Chomedey, à proximité de nombreux commerces et services, il offre dorénavant 86 logements d'une et de deux chambres à coucher pour des aînés en légère perte d'autonomie, en plus de services alimentaires, d'animation et de sécurité. L'Office y a également relocalisé ses bureaux, au rez-de-chaussée. Ce projet de huit étages vise l'obtention d'une certification LEED Argent et un système de géothermie a été installé pour desservir les bureaux et assurer la climatisation des espaces communautaires.

Architecture : Groupe des Sept

Crédit photo : Denis Tremblay

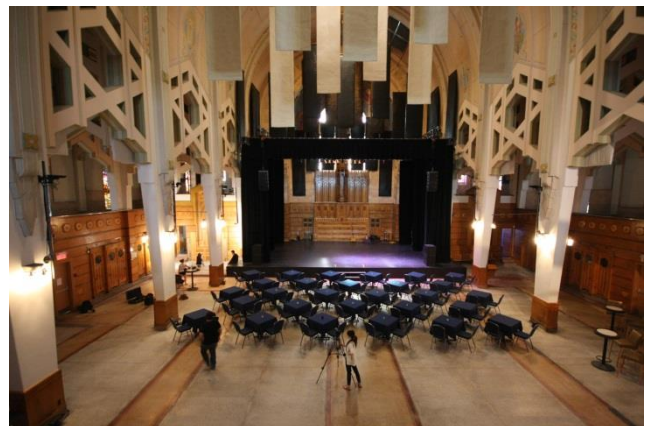
THÉÂTRE PARADOXE ET HABITATIONS PARADOXE : UNE ANCIENNE ÉGLISE ET SON PRESBYTÈRE TRANSFORMÉS EN PÔLE D'INSERTION POUR LES JEUNES

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