

# Pour une intervention consolidée en habitation communautaire

Mémoire du  
Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier  
à l'occasion de la consultation menée par la Société  
d'habitation du Québec



[www.batirsonquartier.com](http://www.batirsonquartier.com)



MILIEUX DE VIE **MIXITÉ SOCIALE** ACCÈS À UN LOGEMENT ABORDABLE LUTTE CONTRE LA PAUVRETÉ 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



## TABLE DES MATIÈRES

Présentation de Bâtir son quartier .....	1#
Introduction.....	2#
Les ménages québécois et montréalais .....	4#
L'offre de logements locatifs d'initiative privée.....	5#
Le taux d'inoccupation, un indicateur uniforme qui cache des réalités variées.....	5#
Une offre insuffisante .....	5#
Une offre insatisfaisante.....	7#
Des loyers inflationnistes.....	8#
Bilan de la SHQ .....	9#
Une approche gagnante .....	11#
Les avantages de la formule actuelle.....	11#
Se concentrer sur le PSL serait une erreur .....	12#
Comment faire mieux.....	13#
Nos recommandations .....	14#
ANNEXE .....	16#
HABITATIONS LOGGIA-PÉLICAN : UNE INTERVENTION D'ENVERGURE DANS ROSEMONT.....	18#
FUSION VERTE : UNE PREMIÈRE COOPÉRATIVE DE SOLIDARITÉ POUR BÂTIR SON QUARTIER.....	19#
L'AVENUE HÉBERGEMENT COMMUNAUTAIRE : PIGNONS SUR RUE.....	20#
MAISON LE PARCOURS : LA TRANSFORMATION RADICALE D'UNE MAISON DE CHAMBRES.....	21#
COOPÉRATIVE LES SAGES DE VERDUN : UN PROJET POUR LES FAMILLES DU QUARTIER.....	22#
COOPÉRATIVE TIOHTIAKE : LA SOLIDARITÉ EN MILIEU DENSE ET URBAIN.....	23#
<i>Architecture : Atelier Chaloub + Beaulieu, Architectes.....</i>	23#
HABITATIONS COMMUNAUTAIRES MAINBOURG : UNE COLLECTIVITÉ QUI STRUCTURE SON QUARTIER.....	24#

HABITAT ET ESPACE FULLUM : UN CARREFOUR SOLIDAIRE DANS L'ANCIENNE MAISON DE LA PROVIDENCE.....	25#
CEGECOM-IMPACT : DEUX ORGANISMES S'UNISSENT POUR OFFRIR UNE SOLUTION PERMANENTE.....	26#
COOPÉRATIVE LE COURANT DU QUARTIER : UNE VOLONTÉ DE DÉVELOPPER LE « VIVRE-ENSEMBLE ».....	27#
OBNL HABITATIONS PAUL-PRATT : DES AÎNÉS IMPLIQUÉS DANS LA VALORISATION DU PATRIMOINE .....	28#
THÉÂTRE PARADOXE ET HABITATIONS PARADOXE : UNE ANCIENNE ÉGLISE ET SON PRESBYTHÈRE TRANSFORMÉS EN PÔLE D'INSERTION POUR LES JEUNES .....	30#
ATELIERS MUNICIPAUX ROSEMONT : UN NOUVEAU MILIEU DE VIE ÉCOLOGIQUE, INCLUSIF ET ANIMÉ.....	31#

## PRÉSENTATION DE BÂTIR SON QUARTIER

*Bâtir son quartier* est une entreprise d'économie sociale qui coordonne la réalisation de projets d'habitation et d'immobilier communautaires afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et moyen revenus. Depuis le début de ses interventions, en 1976, Bâtir son quartier a complété plus de 400 projets coopératifs ou à but non lucratif totalisant plus de 11 500 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.

*Bâtir son quartier* offre aux groupes promoteurs (citoyens, organismes communautaires et offices municipaux d'habitation) des services d'accompagnement, de coordination, de formation et de support, technique et administratif, nécessaire 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.

Les projets développés par *Bâtir son quartier* permettent l'accès à des logements de qualité dont le loyer respecte la capacité de payer des locataires, dans des milieux communautaires et sécuritaires. Ils favorisent la prise en charge par les individus et les collectivités, dans une approche d'autonomie, de démocratie et de responsabilisation. Ils contribuent à la revitalisation des quartiers et au développement social et économique des collectivités. Ce faisant, ils constituent une réponse structurante et pérenne aux problèmes de pauvreté et d'exclusion.

Par le développement d'habitation communautaire, *Bâtir son quartier* contribue au maintien et à l'accroissement d'un patrimoine immobilier collectif durable, accessible pour la population montréalaise.

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.

*Bâtir son quartier* a été fondé à une époque où les quartiers ouvriers montréalais subissaient les contrecoups de grandes opérations de rénovation urbaine des années 1960 et 1970, alors que des pâtés entiers de maisons entières étaient rasés pour faire place à un nouveau type de développement urbain. Des initiatives collectives émanant des ménages en place et d'organismes de quartier ont surgi pour conserver le tissu urbain. Les groupes de ressources techniques, dont

*Bâtir son quartier*, ont été mis sur pied par les communautés locales pour se doter d'équipes capables de soutenir la mise en œuvre de ces projets citoyens.

## INTRODUCTION

Bâtir son quartier est heureux de participer à cette consultation, menée par la Société d'habitation du Québec (SHQ). Nous apprécions que le gouvernement du Québec consulte ses partenaires avant de se tourner « vers une nouvelle approche d'intervention en habitation ». L'action gouvernementale en habitation est majeure à plusieurs titres : l'importance de son engagement financier, l'effet d'entraînement pour démultiplier les investissements d'autres partenaires, l'effet structurant des interventions sur les territoires et l'impact sur l'économie générale du Québec.

Toutefois, le contexte qui préside à cette consultation est préoccupant. La SHQ est à la veille de l'adoption d'un nouveau plan stratégique, le plan 2011-2016 ayant été prolongé d'une année. Depuis deux ans, le gouvernement du Québec réduit ses investissements dans la construction et la rénovation d'un parc immobilier destiné aux ménages à faible revenu. Il a opté pour accroître sa contribution dans le programme de supplément au loyer et notamment, en 2015-2016 pour le logement locatif d'initiative privée. Cette approche, qui apparaît moins coûteuse à court terme, n'est toutefois pas en mesure de rencontrer l'ensemble des objectifs d'une intervention gouvernementale en habitation.

À plusieurs reprises dans le texte du document de réflexion, les bases de la consultation sont posées. Le titre, d'abord, est indicatif. Il présume qu'il faut changer d'approche et non évaluer l'approche historique ou la consolider. Le mot du ministre et de son adjoint parlementaire vont dans le même sens : « les besoins changent et nos méthodes d'intervention doivent s'adapter en conséquence. » Un peu plus loin, la SHQ affirme : « les besoins en matière d'aide à la personne sont toujours aussi importants, toutefois les indicateurs du marché ont évolué (...) depuis 2000, on observe une tendance à la hausse des taux d'inoccupation ». Cette dernière remarque constitue d'ailleurs l'essentiel de l'analyse présentée par la SHQ pour la nouvelle approche proposée.

Il serait bien difficile de ne pas partager la volonté gouvernementale de faire mieux. Nous abordons toutefois avec prudence les notions d'efficacité et d'efficience posées en amont. Présents sur le terrain, au cœur de la livraison des nouvelles unités, nous sommes en mesure de constater tous les jours les forces du programme AccèsLogis, ainsi que les irritants qui se sont développés au cours des années.

Nous ne souhaitons pas que le gouvernement limite ou concentre son intervention en habitation au soutien individuel des personnes éprouvant des difficultés à se loger. L'intervention en habitation doit se poser en termes collectifs. C'est dans cette perspective que l'action gouvernementale a un impact maximal. Le soutien individuel demeure un outil d'intervention utile et nécessaire lorsqu'il est utilisé en appui et de manière complémentaire.

Notre expertise terrain nous amènera à nous attarder à la première partie de la consultation. En ce qui concerne la deuxième partie, la question du renforcement des réseaux, notamment par le regroupement des offices municipaux ne se pose pas à Montréal.

Nous voulons toutefois souligner notre étonnement de constater que la SHQ envisageait de créer des comités de partenaires qui n'incluent pas les groupes de ressources techniques. Un des objectifs poursuivis par la mise en place de ces comités est pourtant « d'améliorer et d'accroître l'offre de logement social et abordable ».

Les GRT sont des acteurs essentiels, agissent comme un guichet unique pour canaliser les forces du milieu vers la réalisation d'opportunités répondant aux besoins sur le terrain. Ils agissent comme un liant entre les forces en place (personnes dans le besoin, concertations locales, groupes promoteurs, municipalité et arrondissements, professionnels chargés du dossier, SHQ, institution financière et instances gouvernementales, et les acteurs du marché).

Les GRT sont des partenaires actifs du réseau. Partenaires responsables de la livraison des unités de logement et accompagnateurs des groupes pendant la réalisation du projet, ils ont développé une compréhension des enjeux et une vision du développement de l'habitation communautaire et sont donc en mesure d'apporter une contribution significative au travail de ces comités.

Le président-directeur général de la SHQ, le rappelait dans sa présentation en commission parlementaire : « Si on n'avait pas eu les GRT au fil des ans, il ne se serait peut-être pas livré 30 000 unités. »

Les conclusions de la Ville de Montréal vont dans le même sens : « Il importe aussi de rappeler qu'au-delà des investissements, il importe aussi de maintenir l'expertise qui permet de produire et de gérer les projets de logement. Plusieurs provinces ont perdu, avec la suppression de leurs programmes d'habitation, un savoir-faire considérable acquis au fil des ans par les partenaires. (...) Pour la Ville de Montréal, il est clair que l'actuel dispositif de « livraison » des projets, qui met à contribution notamment des groupes de ressources techniques, demeure indispensable pour agir avec agilité et efficacité.

Nous recommandons donc à la SHQ d'inclure les représentants des groupes de ressources techniques dans les comités de partenaires.

Centré sur l'intervention du gouvernement en habitation, le présent mémoire propose un tour d'horizon de l'état des besoins des ménages, de l'état du marché locatif et du bilan des interventions de la SHQ. Nous présenterons par la suite nos recommandations.

## LES MÉNAGES QUÉBÉCOIS ET MONTRÉLAIS

Le tableau 1 rappelle la situation des ménages québécois et montréalais. La fonction logement 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.

En effet, Montréal compte 515 760 ménages locataires, soit 39 % de tous les ménages locataires québécois, alors que sa population représente 25 % de la population québécoise. La proportion propriétaire-locataire s'inverse à Montréal, avec un pourcentage de ménages locataires qui atteint 61 %.

La proportion de ménages locataires dont le taux d'effort au logement est supérieur à 30 %, déjà importante pour le Québec (36,7 %), est plus élevée à Montréal (40,3 %). Sur les 482 180 ménages québécois ayant un tel taux d'effort, 43 % sont montréalais. Il en est de même pour les ménages locataires dont le taux d'effort excède 50 %, alors que la surreprésentation montréalaise atteint 48 %.

<b>Tableau 1</b>				
<b>Données sur les ménages québécois et montréalais – année 2011</b>				
	<b>Québec</b>		<b>Montréal</b>	
Nombre de ménages (100 %)	3 395 215		849 445	
Nombre de ménages locataires	1 311 200	38,6 %	515 760	60,7 %
Taux d'effort au logement supérieur à 30 % - ménages locataires	482 180	36,7 %	207 850	40,3 %
Taux d'effort au logement supérieur à 50 % - ménages locataires	227 835	17,4 %	108 825	21,1 %
Ménages locataires dont le revenu est inférieur à 20 000 \$	401 160	30,6 %	159 885	31,0 %
Sources : SCHL, <i>Le logement au Canada</i> , Québec 2011 et <i>Annuaire statistique de l'agglomération de Montréal</i> , tiré de l'Enquête nationale auprès des ménages, 2011.				

En termes de revenus, 45,1 % des ménages locataires montréalais vivent sous le seuil de faible revenu et 31,1 % des ménages disposent d'un revenu inférieur à 20 000 \$ pour un revenu médian de 32 730 \$. Ainsi, 173 000 ménages locataires montréalais (33,5 %) éprouvent des « difficultés financières à se loger »<sup>1</sup> liées à la fois à un faible revenu et à un taux d'effort

<sup>1</sup> Indicateur retenu par la Communauté métropolitaine de Montréal pour évaluer l'ampleur des difficultés en matière d'accessibilité financière au logement.

supérieur à 30 %. La très grande majorité (95 %) habite dans la partie centrale de l'agglomération.

Enfin, il faut noter que ces pourcentages constituent des moyennes qui masquent une très grande variabilité, que ce soit entre les villes liées et la ville centre ou entre les agglomérations de la Ville de Montréal. À titre d'exemple, la proportion de ménages montréalais locataires qui consacrent plus de 30 % de leur revenu pour se loger est en moyenne de 40 %. Elle grimpe à 44 % et 45 % pour les arrondissements du Plateau Mont-Royal et de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce. Elle atteint 51 % dans l'arrondissement de Ville-Marie.

## **L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS D'INITIATIVE PRIVÉE**

Malgré un taux d'inoccupation à la hausse, l'offre de logements locatifs privés demeure insuffisante et insatisfaisante à plusieurs égards, qu'il s'agisse de la taille, de l'accessibilité, de la vétusté, voire de la salubrité des logements proposés.

### **Le taux d'inoccupation, un indicateur uniforme qui cache des réalités variées**

Pour l'ensemble du Québec, comme pour l'agglomération montréalaise, les estimations de la SCHL situent le taux d'inoccupation à 4,3 % et 4,1 %, respectivement. Ce taux d'inoccupation cache des variations importantes. La SCHL décortique le territoire de l'agglomération montréalaise en 18 zones. Le taux d'inoccupation est égal ou inférieur à 3,5 % dans 50 % des sous-territoires, soit dans 9 de ces zones.

Le taux moyen d'inoccupation masque aussi les variations selon le type de logements. Les données de la SCHL, pour le Québec, montrent que le taux est poussé à la hausse par celui des studios et des logements de 1 chambre. Les logements de 2 chambres ont un taux d'inoccupation de 3 % et le taux d'inoccupation des logements de 3 chambres se situe sous le seuil d'équilibre, à 2,6 %. Il en va de même à Montréal où le taux d'inoccupation décroît aussi en fonction du nombre de chambres, passant de 6,3 % pour un studio à 4,6 % et 3,2 % pour un logement de 1 ou 2 chambres, et qu'il n'est plus que de 3,0 % pour trois chambres.

Selon la SCHL, il faut comprendre la croissance du taux d'inoccupation non pas comme une augmentation de l'offre, mais plutôt comme un repli de la demande.

### **Une offre insuffisante**

Deux facteurs expliquent l'insuffisance de l'offre : le peu de nouvelles constructions et la perte de logements locatifs existants, que ce soit par démolition ou transformation.

Au Québec, la mise en chantier de logements locatifs a atteint son apogée en 2004, avec plus de 12 000 logements par année. Depuis, les mises en chantier n'ont cessé de décroître, malgré une augmentation de la population et un taux de ménages locataires relativement constant. Parmi les

quelque 9 000 mises en chantier de 2014, la construction de résidences pour personnes âgées occupe une place importante (27 %), de sorte que c'est à peine 6 500 nouveaux logements qui ont fait leur entrée sur le marché locatif.

Durant la même période, les mises en chantier de copropriétés ont doublé, passant de 5 700 à 12 700 unités.

<b>Tableau 2</b>	
<b>Mises en chantier de logements locatifs au Québec</b>	
Année	Logements locatifs
2003	9 782
2004	12 217
2005	10 378
2006	10 244
2007	10 940
2008	10 351
2009	8 401
2010	9 765
2011	8 046
2012	7 572
2013	8 421
2014	8 977
Source : SHQ, <i>Profil statistique sur l'habitation édition 2014-2015</i>	

À Montréal, les deux tiers des logements construits après 2001 sont habités par des ménages propriétaires. Entre 2002 et 2011, les mises en chantier de logements locatifs ont diminué de 3 150 à 2 300 unités.

En 2005, pour stimuler une offre insuffisante, la Ville de Montréal s'est dotée d'une Stratégie d'inclusion du logement abordable dans les nouveaux projets résidentiels de 200 unités et plus (15 % de logements communautaires et 15 % de logements abordables privés). Bien qu'incitative, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne permet pas aux municipalités d'exiger des promoteurs immobiliers qu'ils incluent des logements abordables dans les projets de construction résidentielle, cette nouvelle approche facilite le développement de nouvelles unités abordables.

Parallèlement à des entrées déficientes, on observe des sorties du parc locatif, que ce soit le fait de démolition des unités existantes ou de leur transformation, en copropriété ou, selon une tendance plus récente, en gîtes touristiques. Il est encore difficile d'estimer l'ampleur de ce nouveau phénomène et son impact sur le marché locatif de Montréal. Une enquête de La Presse a répertorié plus de 5 600 annonceurs jugés actifs sur des sites Internet (au moins 5 commentaires de visiteurs). L'Association des gîtes touristiques estime pour sa part, que ce

nombre est sous-évalué et qu'il y aurait plutôt 7 600 propriétaires qui offrent leur appartement illégalement<sup>2</sup>. Quoi qu'il en soit, le phénomène est suffisamment important pour que le ministère du Tourisme s'apprête à le régler.

### **Une offre insatisfaisante**

Montréal se distingue par le nombre des ménages locataires qu'elle compte. Cette situation n'est pas nouvelle, on constate que le parc locatif vieillit : 42 % des unités ont été construites avant 1961. Cette proportion n'est que de 28 % pour l'ensemble du Québec. Ce vieillissement génère des besoins d'entretien plus grands.

Selon le Directeur de santé publique de Montréal (DSPM), 10 % des logements offerts sur le marché locatif requièrent des réparations majeures (charpente des murs, des planchers, plafond; plomberie ou électricité défectueuses)<sup>3</sup>.

Cette dégradation s'accompagne de problèmes liés à l'insalubrité. Les données de la DSPM indiquent qu'en 2014, 30 % des ménages montréalais avaient au moins un problème d'insalubrité dans leur logement : moisissure apparente ou infiltration d'eau, présence de rongeurs ou de parasites, présence de contaminants chimiques, etc.

Le déversement d'unités en copropriété qui n'ont pas trouvé preneur vers le marché locatif augmente. Ce type de logement, dont le loyer est de 55 % plus élevé qu'un logement traditionnel<sup>4</sup>, représente aujourd'hui 13 % du parc locatif dans la région métropolitaine de Montréal (RMR).

La population du Québec vieillit. En 60 ans, de 1950 à 2010, le poids démographique des personnes âgées de 65 ans et plus a gagné 10 points de pourcentage, de 5,7 % à 15,3 %. D'ici 15 ans, en 2031, il devrait en gagner 12, pour atteindre 25 %, soit un vieillissement beaucoup plus rapide<sup>5</sup>. Selon les estimés de la SCHL, les 75 ans et plus représenteront 60 % de la croissance de la clientèle sur le marché locatif d'ici 15 ans<sup>6</sup>.

Mais le vieillissement de la population ne se manifeste pas de façon homogène sur les territoires. Les banlieues et les quartiers périphériques connaissent un vieillissement plus rapide, en rattrapage des villes-centres. Ce phénomène s'observe dans toutes les régions métropolitaines

---

<sup>2</sup> La Presse, 6 décembre 2010

<sup>3</sup> Pour des logements salubres et abordables : rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015, 2015, 92 p

<sup>4</sup> SCHL, octobre 2014

<sup>5</sup> ISQ, Données sociodémographiques en bref Juin 2015

<sup>6</sup> SCHL, traitement des données de l'Institut de la statistique du Québec (Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2036), Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages, taux de locataires de 2011)

nord-américaines. À Montréal, les quartiers centraux rajeunissent sous la poussée de ménages plus jeunes qui s’y installent.

De plus en plus de personnes souhaitent vieillir à la maison. C’est également l’orientation gouvernementale en matière de santé. Les logements devront être adaptés à une mobilité réduite. À ce jour, le marché locatif privé n’a pas su apporter de réponses diversifiées à ces nouveaux besoins. Il s’est concentré sur le lucratif marché des résidences privées, principalement construites hors des quartiers centraux.

Enfin, le marché locatif privé n’offre pas de solution de logement adéquat aux populations ayant des besoins particuliers, temporaires ou permanents, en matière de logement : itinérants, jeunes en difficulté, femmes victimes de violence familiale, déficients intellectuels, etc.

### **Des loyers inflationnistes**

De 2001 à 2011 (dernière année de données disponibles), le loyer médian a augmenté plus vite que le revenu médian après impôt des ménages québécois, soit 36,8 % contre 27,6 % (tableau 3), augmentant ainsi la pression du loyer sur le budget des ménages.

**Tableau 3****Évolution du coût du loyer et du revenu médian disponible des ménages locataires  
Québec 2001 – 2011 (en dollars constants)**

	Loyer médian (toutes catégories)	Revenu annuel médian après impôt
2001	475 \$	27 200 \$
2002	500 \$	26 300 \$
2003	510 \$	28 300 \$
2004	535 \$	29 800 \$
2005	550 \$	28 700 \$
2006	575 \$	29 700 \$
2007	585 \$	31 500 \$
2008	600 \$	31 500 \$
2009	600 \$	30 900 \$
2010	640 \$	32 200 \$
2011	650 \$	34 700 \$
Variation	36,8 %	27,6 %

Sources<sup>7</sup> : Statistique Canada, compilation réalisée à partir de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu; SCHL, compilation réalisée à partir de l'Enquête sur les logements locatifs. Traitement : CMM, 2014.

D'autres données, plus récentes, permettent d'illustrer l'ampleur de cette pression. Ainsi, en 2015, le loyer mensuel moyen pour un logement de 2 chambres était de 748 \$. Pour les ménages locataires dont le taux d'effort dépasse les 30 %, l'effort financier additionnel représente en moyenne 320 \$ par mois<sup>8</sup>. Cet effort gruge d'autant les autres postes du budget des ménages locataires.

### BILAN DE LA SHQ

Depuis 1997, la SHQ a soutenu la construction de 74 000 logements sociaux et de 30 000 logements abordables. Avec les 45 000 logements entièrement soutenus par le gouvernement fédéral, le Québec dispose d'un parc de logements abordables de quelque 150 000 logements. Ce n'est évidemment pas suffisant pour répondre aux besoins des 482 180 ménages qui ont un taux d'effort supérieur à 30 %, dont la moitié a un taux d'effort supérieur à 50 %.

---

<sup>7</sup> CMM, Plan d'action métropolitaine pour le logement social et abordable. 2015-2020, juin 2015, p. 32

<sup>8</sup> Transposition des données canadiennes aux ménages locataires québécois, pour un logement de 2 chambres.

Au cours de cette période, les coûts de construction ont explosé, avec une augmentation réelle de 30 % en excluant l'effet de l'inflation. Toutefois, les coûts admissibles par la SHQ ont été « gelés » au niveau de 2009, déplaçant ainsi le fardeau des coûts de réalisation vers ses partenaires. La part relative des coûts de réalisation de la SHQ est passée de 46 %, en début de programme, à 40 %. La part des organismes est, quant à elle, passée de 36 % à 46 % durant cette période

<b>Tableau 4.</b>					
<b>Part relative des différents partenaires à la réalisation de logements abordables depuis le début des programmes</b>					
	Logements livrés (n)	Subventions à la réalisation	Contribution du milieu	Financement des organismes	Coûts de réalisation
1998-2006	9 520	46,0%	18,1%	35,9%	100,0%
2006-2007	1 525	46,1%	17,9%	35,9%	100,0%
2007-2008	1 385	46,8%	17,1%	36,0%	100,0%
2008-2009	1 683	44,6%	17,2%	38,2%	100,0%
2009-2010	2 046	42,5%	18,2%	39,3%	100,0%
2010-2011	2 163	45,4%	17,1%	37,5%	100,0%
2011-2012	2 206	46,1%	17,4%	36,6%	100,0%
2012-2013	1 278	44,0%	15,9%	40,1%	100,0%
2013-2014	2 796	42,2%	14,6%	43,2%	100,0%
2014-2015	2 227	39,6%	14,9%	45,6%	100,0%
<b>Contribution des différents partenaires en M\$</b>					
2008-2009	1 683	91,7 M\$	35,3 M\$	78,6 M\$	205,6 M\$
2014-2015	2 227	165,4 M\$	62,2 M\$	190,6 M\$	418,2 M\$
Source : SHQ, Profil statistique sur l'habitation au Québec, Édition 2014-2015, p. 17. Traitement Bâtir son quartier					

La subvention de la SHQ représente généralement 50 % des coûts reconnus par la SHQ et la part du milieu est fixée à 15 % de ces mêmes coûts. Pour 2014-2015, on peut déduire que les coûts reconnus ont été de 330,8 M\$, soit 79,1 % des coûts réels. La contribution du milieu représente ici 18,6 % des coûts reconnus. Il faut également se rappeler qu'en 2012 la SHQ a établi des mesures temporaires visant à réduire la part du milieu dans le financement des projets, ce qui se traduit effectivement dans les résultats du tableau ci-haut. Ces mesures ont pris fin en février 2015.

Le ralentissement de l'activité de la SHQ s'est traduit par des difficultés à rencontrer les objectifs de son plan stratégique 2011-2016. Le tableau 5 rapporte les écarts entre les cibles recherchées et atteintes. Aux écarts observés au tableau 5, il faut ajouter la non-reconduction de mesures temporaires facilitant la réalisation et l'abolition du programme Rénovation-Québec, qui favorisait le maintien en l'état du parc.

<b>Tableau 5 Interventions de la SHQ, année 2014-2015, en fonction du plan stratégique 2011-2015</b>		
Intervention	Cible	Réalisation
Accroître l'offre de logements abordables	2 500 logements	2 227
Maintenir et améliorer le parc HLM	43 000 logements	26 563
Soutenir financièrement les ménages à faible revenu	208 000 ménages	207 255
Adapter les logements aux besoins physiques	9 700 logements	7 399
Programme d'adaptation de domicile	pas de cible	* 1 438
* En augmentation par rapport à 2013-2014 (1 301 domiciles). Total des demandes d'adaptation de domicile reçues en 2014-2015 = 2 624		
Logements adaptés pour aînés autonomes	suspension du programme 1 <sup>er</sup> avril 2013. Aucun budget en 2014-2015	

### **UNE APPROCHE GAGNANTE**

La réflexion amorcée par la SHQ est l'occasion de redynamiser le programme Accès-Logis, d'en réduire les irritants et d'y consacrer de nouvelles ressources. Le Québec s'est doté d'un modèle de développement de l'habitation communautaire qu'il faut préserver. C'est un modèle de développement inclusif, solidaire et durable, qui va bien au-delà de la simple intervention individuelle.

#### **Les avantages de la formule actuelle**

- Le parc de logements sociaux et communautaires constitue un patrimoine pérenne qui assure la permanence de l'abordabilité : le loyer évolue selon les dépenses réelles et non en fonction de la recherche du profit.
- En milieu urbain comme en région, les projets ont un effet structurant sur le milieu; ils permettent de revitaliser, et parfois de sécuriser, le milieu dans lequel ils s'implantent.
- Les projets favorisent la mixité sociale dans les quartiers et contribuent à la cohésion sociale.
- Les projets répondent à des besoins auxquels le marché privé ne peut ou ne veut pas répondre.
- Chaque projet constitue un milieu de vie et d'appartenance, sécuritaire, favorisant l'autonomie de la personne, l'insertion sociale, l'implication et la prise en charge.
- Le modèle de développement mis en place mise sur l'implication et la concertation de toutes les parties prenantes : les citoyens désireux d'améliorer leurs conditions de vie, les concertations locales, les GRT, les municipalités, les gouvernements par leurs programmes, les professionnels, les fournisseurs de service. Cette approche unique favorise une plus meilleure acceptabilité sociale des projets.
- Cette façon de faire, intégrée et collaborative, permet d'agir en amont pour identifier les besoins et mobiliser les ressources requises pour l'émergence des projets, leur prise en

charge par le milieu et leur réalisation, en tenant compte des caractéristiques du milieu d'insertion.

- L'habitation communautaire livre un produit de qualité; certains projets ont obtenu des prix, d'autres innove avec une approche plus durable (projets LEED).
- Depuis 35 ans, il y a peu ou pas de reprise au sein du parc de 50 000 logements réalisés, et sont pratiquement sans risque pour le gouvernement.
- L'expérience et l'expertise des GRT garantissent la réalisation de projets qui répondent à une variété de projets de façon efficace et transparente pour les bailleurs de fonds.
- La réalisation de projets a un impact important sur l'économie générale du Québec, chaque dollar investi en rapportant au moins le double.

Les projets d'habitation communautaire réalisés par les GRT sont portés par des organismes autonomes, engagés dans leur milieu, qui s'assurent de gérer ce patrimoine selon des valeurs de coopération et une approche partenariale, en demeurant centrés sur les résultats et la performance afin de maintenir des loyers à coûts avantageux pour les ménages qui y vivent.

Pour illustrer ces avantages, nous avons placé en annexe des fiches décrivant certains des projets réalisés par *Bâtir son quartier*.

### **Se concentrer sur le PSL serait une erreur**

L'argument invoqué pour opposer le PSL au programme ACL est son faible coût, ce qui permettrait de desservir un plus grand nombre de ménages. L'argument ne résiste pas à l'analyse. La première raison, évidente, est que le marché privé ne répond pas ou répond mal aux besoins des ménages qui ont des besoins particuliers ou disposent de revenus faibles ou modestes. L'utilisation du programme de soutien au loyer dans le marché privé n'a pas pour effet d'améliorer l'offre. Au contraire, elle crée des distorsions persistantes relativement au prix des loyers.

De plus, utilisé seul, le PSL ne fournit pas d'effet de levier, n'a pas d'effet structurant dans les milieux visés, n'améliore pas le cadre bâti. Il n'offre aucune garantie de protéger la pérennité du logement abordable et ses retombées économiques sont faibles.

Le PSL ne peut donc, en aucun cas, être un substitut du programme ACL. Son utilisation devrait en être une de dépannage, en cas d'urgence ou de situations atypiques. Il est aussi un complément au programme ACL pour les ménages qui ont des besoins impérieux dans les projets d'habitation communautaire.

Son utilisation dans le marché privé devrait être limitée et encadrée afin d'éviter que des ménages admissibles soient logés dans certains types d'immeubles qui, par leur état ou leur environnement, sont plus difficiles à louer ou confinés dans des secteurs critiques.

En resituant l'investissement dans l'habitation communautaire dans un contexte de développement durable, qui prend en compte les aspects économiques, sociaux et environnementaux, force est de constater que le rendement est supérieur et solidement adossé à des actifs.

### **COMMENT FAIRE MIEUX**

Le programme ACL a soutenu la construction de nouveaux logements abordables, qui correspondent aux besoins des ménages. L'habitation communautaire est d'ailleurs le principal acteur dans le développement de logements de ce type.

Depuis sa mise en place en 1997, le programme s'est alourdi, les normes et les contrôles se sont ajoutés, les exigences se sont accumulées, générant des délais coûteux. Les coûts admissibles maximum n'ont pas été indexés depuis 2009.

Le programme ACL devrait gagner en flexibilité. Le guide actuel est inutilement compliqué. Le cadre normatif devrait constituer un guide plutôt qu'une règle absolue. L'allègement de certaines règles, les modes de construction, ou le type de contributions imposées, permettrait de réduire les coûts de réalisation. De plus, cette approche favoriserait l'innovation, qui par définition, s'exprime mal dans un cadre contraint.

Le programme devrait s'adapter à la réalité du marché. Le choix des matériaux et le coût des produits et des services doivent être reconnues et témoigner de la réalité du secteur. Cette adéquation doit se retrouver à toutes les phases de développement du projet, y compris au prédémarrage, où les fonds sont insuffisants.

Il devrait aussi s'adapter à la réalité régionale. À Montréal, il y a peu de terrains disponibles. Il faut donc décontaminer, convertir, requalifier ou bâtir en hauteur. Cela entraîne des coûts additionnels qui ne sont pas pris en compte à leur juste valeur.

Enfin, il faut réduire les délais en assouplissant les contrôles administratifs mis en place depuis le début du programme et qui se sont complexifiés. L'expérience a montré qu'on peut miser sur la responsabilité des partenaires pour assurer une livraison efficace des unités. La reddition de comptes demeure importante, mais la multiplication des autorisations séquentielles n'est pas efficace.

Enfin, comme nous le soulignons au gouvernement fédéral lors de sa récente consultation, le gouvernement doit trouver le moyen d'établir des collaborations interministérielles efficaces. Avec le vieillissement de la population, l'habitation et la santé doivent devenir des partenaires naturels. Il en va de même avec le ministère de l'environnement et son programme ClimatSol.

Réduire les irritants, donc. Mais surtout, réinvestir dans les programmes. Augmenter le nombre d'unités réalisées avec le programme ACL et réintroduire le programme Rénovation-Québec pour conserver le patrimoine bâti.

## **NOS RECOMMANDATIONS**

Nous ne pensons pas qu'il soit nécessaire de repenser une nouvelle forme d'intervention de l'État en matière d'habitation. L'expérience montre que, lorsqu'il est correctement provisionné, le programme AccèsLogis répond aux besoins des ménages en difficulté. Le modèle d'intervention communautaire développé au Québec a montré son efficacité et sa pertinence.

Cependant, au cours des années, des lourdeurs et des irritants se sont accumulés. Une meilleure utilisation des ressources va donc dans le sens d'une réduction des contraintes administratives, d'un ajustement continu aux coûts du marché et d'une plus grande prise en compte des réalités régionales. Depuis 1997, les partenaires ont appris à collaborer ensemble et démontré leur fiabilité. Il est temps aujourd'hui d'orienter la gestion des fonds publics alloués à l'habitation vers une approche de gestion par résultats.

C'est sur cette base que nous avons structuré nos recommandations.

### **Recommandation 1 : réinvestir dans le programme AccèsLogis**

- doter le Québec de budgets récurrents et prévisibles permettant de réduire les coûts et les délais et d'améliorer la fluidité dans la livraison des unités,
- mettre en place une programmation pluriannuelle quinquennale de 30 000 unités,
- limiter au cas d'urgence ou d'exception, les situations où le Programme de supplément au loyer est utilisé seul,
- maintenir l'utilisation de Programme de supplément au loyer en complémentarité au programme ACL, pour les ménages ayant des besoins impérieux.

### **Recommandation 2 : améliorer le cadre de financement**

- adapter, en continu, les coûts admissibles (choix des matériaux et coûts) à la réalité du marché,
- améliorer le soutien financier en phase de prédémarrage afin d'être en phase avec les coûts réels,
- soutenir les initiatives innovantes et durables.

### **Recommandation 3 : assouplir le cadre normatif**

- réduire les contrôles administratifs générateurs de délais,
- axer le contrôle sur les résultats et favoriser l'accompagnement durant la réalisation des projets,
- réviser les modes d'attribution des contrats en recherchant des voies plus efficaces et moins coûteuses que l'appel d'offres publics.

**Recommandation 4 : assurer une plus grande souplesse régionale**

- éviter les normes mur à mur et s'ajuster à la réalité des milieux,
- tenir compte des coûts différenciés selon les régions.

**Recommandation 5 : réintroduire le programme Rénovation QC**

- préserver le parc actuel, en collaboration avec le gouvernement fédéral,
- soutenir la reconversion ou la requalification des sites et des immeubles.

**Recommandation 6 : assurer la mise en œuvre du programme en partenariat**

- inclure des représentants des groupes de ressources techniques au sein du comité mixte sur les enjeux du logement social et communautaire créé dans la foulée des consultations menées par la SHQ en 2016
- Maintenir, par le biais de la contribution au secteur, un financement adéquat pour les organismes locaux impliqués dans la réponse aux besoins en logement et dans l'émergence des projets d'habitation communautaires partout au Québec

**Recommandation 7 : assurer des collaborations interministérielles soutenues et efficaces**

- favoriser le développement d'unités adaptées à une population vieillissante, tant d'un point de vue physique que social, en collaboration avec le ministère de la Santé et des Services sociaux,
- favoriser la mise en place d'un soutien communautaire pour les populations plus vulnérables, en collaboration avec le ministère de la Santé et des Services sociaux,
- soutenir les initiatives durables, en collaboration avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, notamment en resserrant les liens avec le programme ClimatSol,
- établir une collaboration avec le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports pour favoriser le développement d'unités d'habitation communautaire dans les zones TOD et les corridors de transport.,
- sensibiliser l'ensemble des ministères aux réalités des ménages locataires et explorer de nouvelles pistes de collaboration.

## ANNEXE

Fiches de projets exemplaires réalisés par *Bâtir son quartier*

## 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 s'insère dans la requalification de l'immense terrain de 1 000 000 pi<sup>2</sup> sur lequel était érigé l'ancien centre de tri de Postes Canada. Il offre 182 logements communautaires et accueille 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.

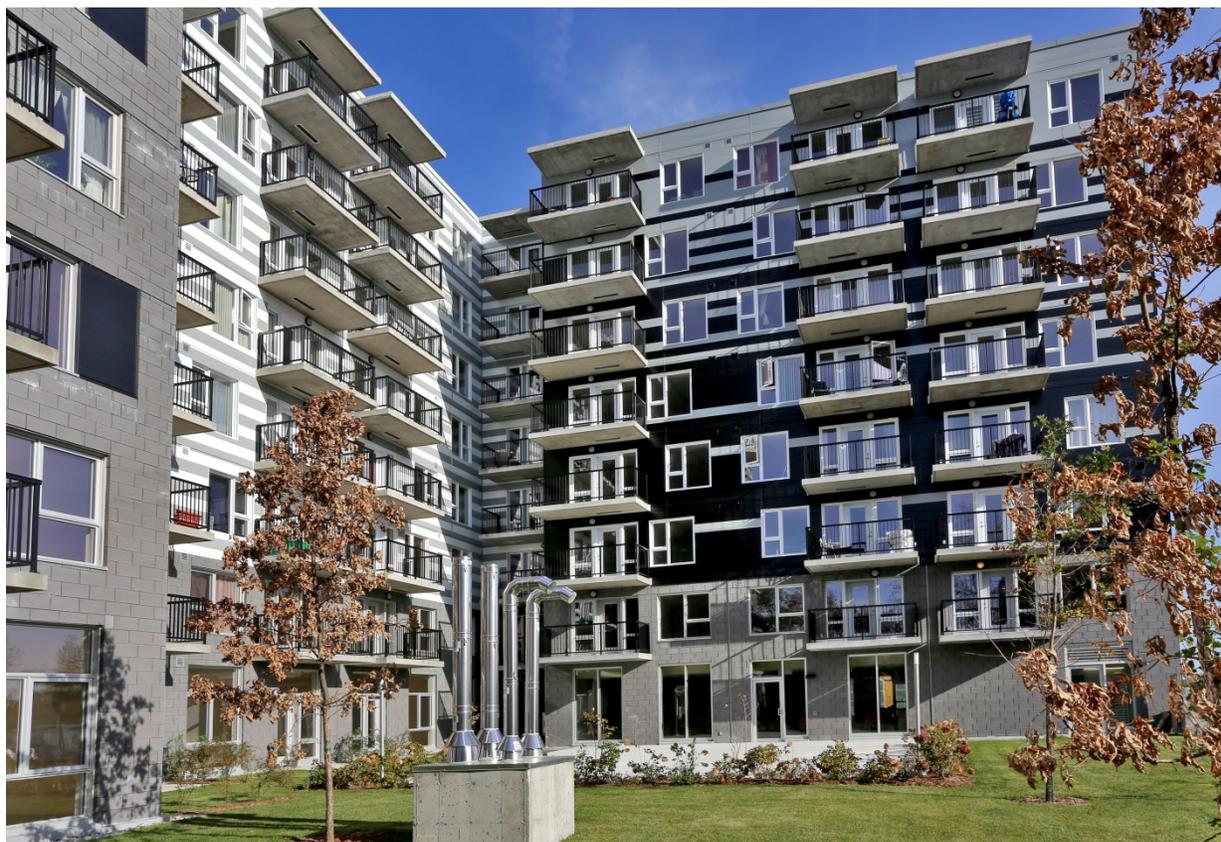
Les membres ont développé une structure de gouvernance novatrice avec la création d'une table inter-comités et un jumelage de chaque membre du conseil d'administration avec un des comités existants. Des comités inédits ont été créés afin de répondre aux défis que représente cette coopérative de grande 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 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 pi<sup>2</sup> 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 résolument 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, quelque 1150 unités résidentielles seront construites sur le site, dont Habitations Loggia-Pélican.

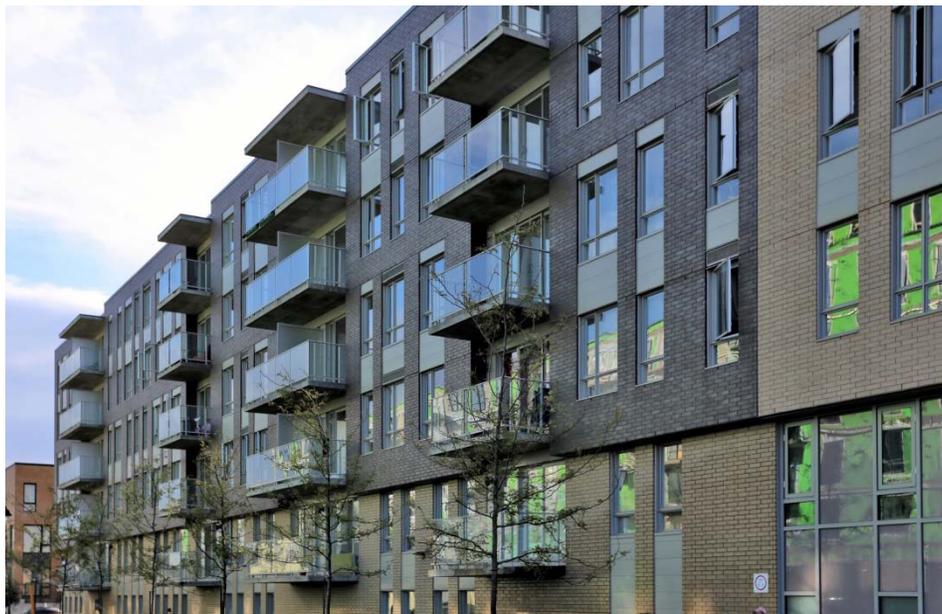
On retrouve dans l'immeuble nommé Le Pélican, habité depuis l'automne 2015 : 108 logements pour aînés et aînées en légère perte d'autonomie et 61 logements pour personnes seules et petits ménages de 50 à 64 ans. L'immeuble accueille aussi 10 personnes vivant avec un handicap physique qui sont accompagnées 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](http://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 offrant 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) 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. Les premiers membres de la coopérative ont emménagé à l'été 2016.

*Architecture : Antoine Chaloub, architecte*

*Crédit photos : Denis Tremblay*

## 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](http://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 dans 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](http://www.maisonleparcours.ca)

*Architecture : Workshop*

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

## 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. L'immeuble comprend 46 logements de une à cinq chambres, dont 9 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. Au moment de la sélection initiale, les 10 premiers ménages membres comptaient au total 23 enfants, ce qui en fait un projet résolument familial.

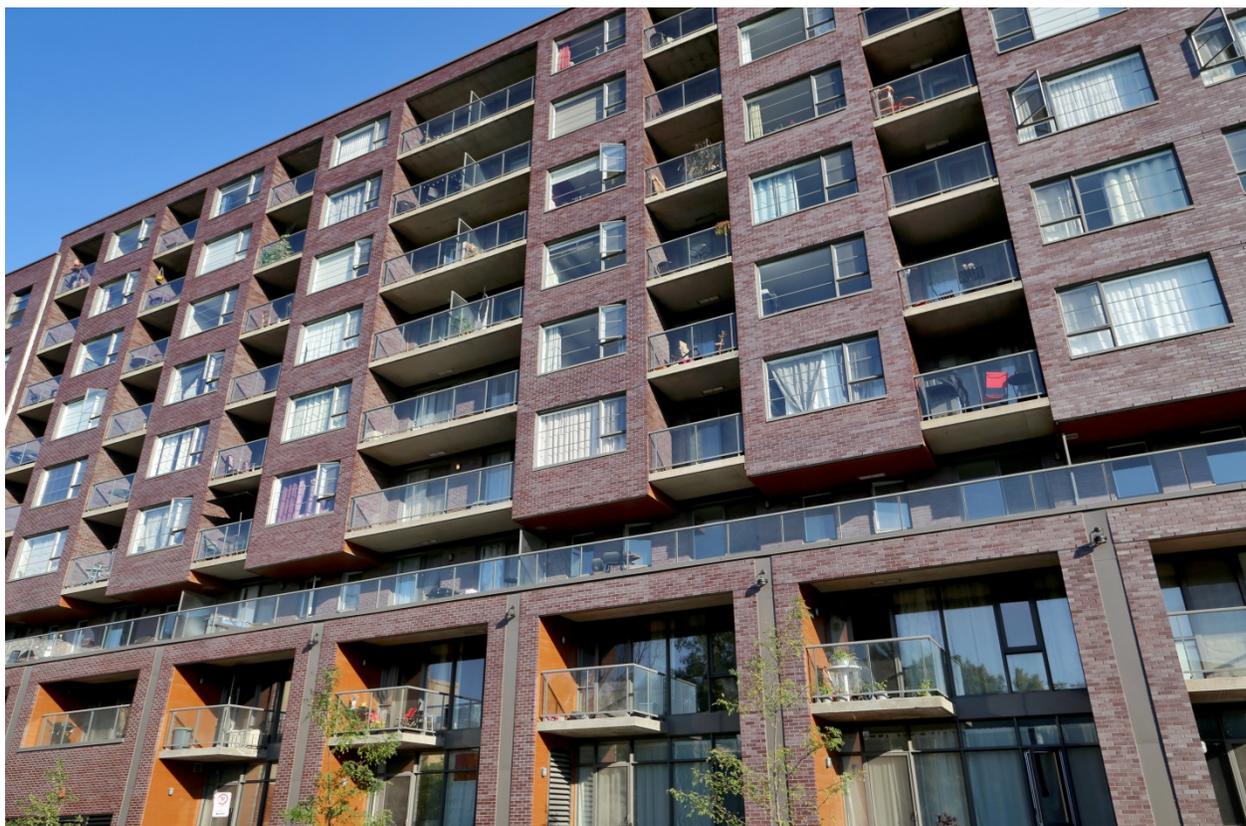


Le projet, se marie harmonieusement à la trame urbaine, avec son nom affiché bien en vue pour les passants, a notamment été rendu possible grâce à une contribution supplémentaire de l'arrondissement de Verdun.

*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. Tiohtia:ke 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*

## HABITATIONS COMMUNAUTAIRES MAINBOURG : UNE COLLECTIVITÉ QUI STRUCTURE SON QUARTIER



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

*Architecture : Rayside | Labossière*

*Crédit photo : Denis Tremblay*

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



Une multitude de partenaires s'est mobilisée autour du projet ambitieux de 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 milieu de vie

évolutif pour les aînés, jumelé à un pôle d'emplois 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. De plus, 62 chambres sont aménagées pour des personnes âgées en perte d'autonomie à qui l'on offrira des soins adaptés à leur état de santé (en collaboration avec l'Agence de la santé et des services sociaux). Bâtir son quartier a coordonné ce projet d'envergure, de près de 200 000 pi<sup>2</sup>,



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*

## 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, a pris forme sur la rue Lacasse, dans le quartier St-Henri. L'immeuble construit en 2015 accueille 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 privatives 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<sup>e</sup> 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 date de 1873. Le maire de la ville, Ovide Dufresne, l'achète et en fait sa demeure en 1886. L'immeuble abritera par la suite l'Hôpital métropolitain. En 1950, les religieuses Trinitaires en font un centre pour personnes âgées. Le corps principal, le Couvent des Trinitaires, qui a logé les Sœurs à partir de 1962, 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 86 logements d'une et de deux chambres à coucher pour des aînés en légère perte d'autonomie. Des services alimentaires, d'animation et de sécurité sont également offerts. L'Office y a relocalisé ses bureaux, au rez-de-chaussée.

Ce projet de huit étages vise l'obtention d'une certification LEED Argent, notamment grâce à un système de géothermie 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

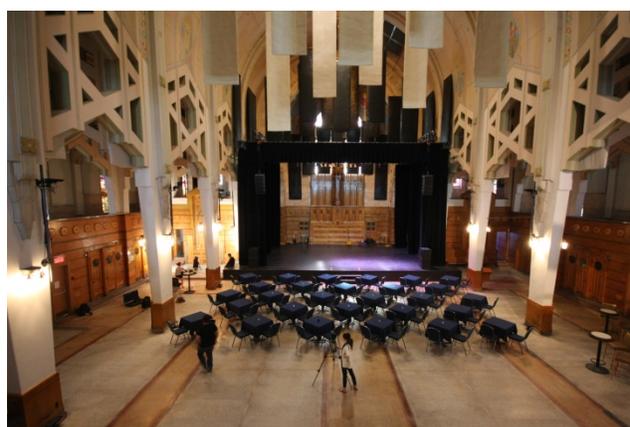
L'église Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours, dans le quartier Ville-Émard, accueille maintenant le Théâtre Paradoxe : une salle de spectacle multifonctionnelle gérée par le Groupe Paradoxe. Cette



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 poursuit la tradition historique de rassemblement du lieu et soutient le développement culturel, tout en donnant 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

## 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, inscrit dans une logique de développement durable où la préoccupation environnementale est mise 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. À terme, ce site comptera 868 unités résidentielles (avec les 148 logements existants des Habitations St-Vallier), dont 60 % seront des logements sociaux (42 %) ou communautaires (18 %) 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

