

## Analyse détaillée des besoins de locaux (phase 1)

### St-François en action

### auprès des organismes du quartier et de ses partenaires

#### Table des matières

Contexte et mandat .....	3
<b>ANALYSE DÉTAILLÉE DES BESOINS (PHASE 1).....</b>	<b>5</b>
Présentation de l'organisme .....	5
Portrait du quartier .....	8
Offre de locaux collectifs ou privés .....	10
Analyse détaillées des besoins auprès des organismes du quartier et des partenaires ....	13
Méthodologie .....	13
Constats.....	15
Résultats détaillés des entrevues et sondages.....	16
Analyse comparative de projets d'immeubles collectifs .....	24
Méthodologie .....	24
Constats.....	24
Sommaire comparatif.....	25
Constats et recommandations générales pour la réalisation de la phase 2 – Analyse de faisabilité technique et financière.....	30
Annexe 1 – Profil socio économique de la population .....	32
Annexe 2 – Centres communautaires localisés dans le quartier / Fiches détaillées .....	39
Annexe 3 – Projets d'immeubles collectifs / Fiches détaillées .....	40
1. Corporation Mainbourg (www.mainbourg.org).....	41
2. Centre communautaire Ahuntsic.....	45
3. Coopérative de solidarité Jarry/2e .....	51
4. Coopérative de solidarité Jarry .....	54
5. Coopérative de solidarité Notre-Dame-du-Rosaire.....	57
6. Corporation de développement communautaire de Rosemont .....	60
7. Regroupement de Lachine.....	63
8. Carré Saint-Louis de Joliette.....	67
Annexe 4 – Autres centres communautaires à Laval / Fiches détaillées .....	72

---

## Contexte et mandat

---

### Description de l'organisme promoteur<sup>1</sup>

L'histoire de Saint-François en action a commencé avec le projet « **St-François, Mythes et Réalités** » en 2004, initié par la Table de concertation jeunesse du territoire des Mille-Îles. Cette première étape du projet a donné lieu à la recherche *Sentiment de sécurité et climat social à St-François de Laval* dont le rapport a été déposé en 2005. En 2006, il y a eu une consultation publique auprès des résidents de St-François dans le but de mieux cerner la manière dont ces derniers voulaient voir améliorer leur quartier (pistes de solution aux problèmes soulevés). Les principales recommandations visaient à **améliorer la cohésion sociale et la cohabitation harmonieuse dans le quartier**.

Depuis 2006, deux comités se sont ajoutés au **Comité aviseur**<sup>2</sup>, initiateur et gestionnaire du projet :

- ▶ le **Comité des partenaires** formé du milieu scolaire, d'organismes communautaires et d'institutions du quartier<sup>3</sup>
- ▶ et le **Comité de citoyens/nes** regroupant des résidents de St-François.

Les citoyens impliqués dans le projet ont participé à l'élaboration d'un **plan d'action en 2006** qui a permis la concrétisation de divers projets et activités : animateurs urbains, conférences et table ronde, ateliers, théâtre forum avec les écoles primaires l'Escale et Fleur Soleil, forum de discussion et une formation en relations interculturelles.

Le rapprochement interculturel et intergénérationnel, l'implication des jeunes et le soutien aux familles sont les sous-objectifs visés par le plan d'action lequel est structuré en trois principaux volets :

- ▶ Formation et sensibilisation (éducation populaire)
- ▶ Mobilisation, Implication et Rapprochement
- ▶ Information

Ce projet a été financé en partie par le Centre national de prévention du crime de Sécurité publique Canada, Centraide, une entente spécifique entre le Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles, la Conférence régionale des élus (CRÉ) de Laval et Ville de Laval, le Comité aviseur de Saint-François en action, le Comité de partenaires et l'Agence de santé et des services sociaux de Laval.

---

<sup>1</sup> Sources : Rapport d'activités et évaluation de la phase II, Saint-François en action, Janvier 2008; Plan d'action de Saint-François en action, 21 février 2007; Dépliants promotionnels.

<sup>2</sup> Le comité aviseur est constitué du Centre Défi-jeunesse de St-François, du CSSSL/installation Mille-Îles, du Centre communautaire le Coumbite de Laval, du Bureau municipal lavallois et du Poste de police du quartier St-François de Ville de Laval.

<sup>3</sup> Les membres du comité des partenaires sont : Commission scolaire de Laval, Centres Jeunesse de Laval, Service Canada, École primaire Fleur Soleil, École primaire L'Escale, École secondaire Leblanc, Centre l'Impulsion, École primaire Hébert, École primaire Notre-Dame-du-Sourire, Maison de la famille de St-François, Mesures alternatives jeunesse de Laval, TRIL, AVSEC des écoles, Intervenants/tes/autres.

## Problématique liée aux locaux à St-François

Jusqu'à tout récemment, Saint-François en action a bénéficié de la générosité du Centre Défi-jeunesse lequel offrait un espace bureau à la chargée de projet. Faute de pouvoir y loger tous les employés (animateurs urbains et autres), considérant de plus le manque de disponibilités d'espaces communautaires dans le quartier, l'organisation des activités et des projets a été difficile et compliquée.

Afin de mieux répondre aux besoins des citoyens/nes et de leur permettre de mieux s'identifier au regroupement, Saint-François en action a donc souhaité avoir son propre local « pignon sur rue » lequel comprendrait un nombre suffisant d'espaces fermés (3 possiblement) et un espace ouvert pour les rencontres. Le Bureau de consultation jeunesse était disposé à partager les frais pour l'utilisation d'un tel espace.

C'est en partie chose faite et les deux organismes partagent un local au 2<sup>e</sup> étage d'une clinique médicale comprenant deux bureaux et une grande salle pour les rencontres et les activités.

Le regroupement a constaté également un manque de locaux collectifs à tous les niveaux dans le quartier : pour les organismes, les loisirs, les citoyens et les jeunes. De plus, l'offre d'espace locatif privé semblait très réduite à première vue.

## Mandat et démarche proposée

Dans le but de se donner une vision globale à plus long terme, Saint-François en action a retenu les services de MBMA dont le mandat a été de réaliser une analyse détaillée des besoins de locaux auprès des organismes du quartier et des partenaires du regroupement, incluant des recommandations relatives aux différentes possibilités de localisation selon les différentes tenures possibles (location ou copropriété – achat/rénovation, construction).

Afin de répondre aux besoins du regroupement, MBMA a proposé de réaliser une première phase relative à **l'analyse détaillée des besoins** laquelle permettra de mieux positionner la deuxième phase liée plus spécifiquement à **l'analyse de faisabilité technique et financière**. Cette deuxième phase devrait être réalisée par des experts, un GRT (Groupe de ressources techniques), par exemple, ou un chargé de projet spécialisé dans ce type de mandat (inventaire et évaluation des immeubles publics et des terrains disponibles – salubrité des locaux, contamination des terrains, règlements et zonages, travail architectural requis, équivalence de coûts, etc.).

Les principales étapes de la démarche sont les suivantes :

- ❶ Présentation détaillée de l'organisme promoteur
- ❷ Offre de locaux collectifs ou privés dans le quartier
- ❸ Analyse détaillée des besoins de locaux à court, moyen et long terme, ainsi que du potentiel de mobilisation via un sondage téléphonique et des entrevues auprès des organismes du quartier et des principaux partenaires
- ❹ Analyse de projets similaires
- ❺ Constats et recommandations générales pour la réalisation de la phase 2

---

## Analyse détaillée des besoins (Phase 1)

---

### Présentation de l'organisme<sup>4</sup>

---

#### « St-François, Mythes et Réalités » - Phase I Diagnostic

L'histoire de Saint-François en action a commencé en 2004 avec le projet « St-François, Mythes et Réalités », sous l'initiative de la Table de concertation jeunesse du territoire des Mille-Îles. Cette première étape du projet a donné lieu à la recherche *Sentiment de sécurité et climat social à St-François de Laval* dont le rapport a été déposé en 2005.

Cette recherche avait pour objectif de recueillir le point de vue des citoyens (enfants, adolescents, adultes) de St-François (secteur St-Noël Chabanel) sur le climat social et le sentiment de sécurité dans le quartier. Le but final de la consultation était d'établir la pertinence d'un plan d'action pour améliorer la situation décrite par les citoyens ayant participé à la recherche.

#### St-François en action – Phase II

##### Volet 1 – Élaboration du plan d'action (d'avril 2006 à octobre 2006)

Le plan d'action a été élaboré suite à une consultation publique tenue en mars 2006 et au travail du Comité de citoyens constitué pour ce projet. Il a été validé par le Comité aviseur responsable de la réalisation du projet.

La consultation auprès des résidents de St-François a permis de mieux cerner la manière dont ces derniers voulaient voir améliorer leur quartier (pistes de solution aux problèmes soulevés). Les principales recommandations visaient à **améliorer la cohésion sociale et la cohabitation harmonieuse dans le quartier** (secteur St-Noël Chabanel).

Le rapprochement interculturel et intergénérationnel, l'implication des jeunes et le soutien aux familles sont les sous-objectifs visés par le plan d'action qui est structuré en trois principaux volets :

1. Formation et sensibilisation (éducation populaire)
2. Mobilisation, Implication et Rapprochement
3. Information

##### Volet 2 – Mise en place du plan d'action (depuis novembre 2006)

Grâce à l'implication de citoyens, le **plan d'action** 2006 s'est concrétisé en divers projets et activités : animateurs urbains, conférences et table ronde, ateliers, théâtre forum avec les écoles primaires l'Escale et Fleur Soleil, forum de discussion et une formation en relations interculturelles.

---

<sup>4</sup> Sources : Résumé de la recherche *Sentiment de sécurité et climat social à St-François de Laval* (Secteur St-Noël Chabanel), Projet « St-François, Mythes et Réalités », depuis juillet 2004, Phase I; Plan d'action de Saint-François en action, Phase II du projet « St-François, Mythes et Réalités »; Rapports d'activités et évaluation sommaire, 2006-2007 et 2007-2008; Dépliants promotionnels.

Certains de ces projets et activités sont encore en cours de réalisation ou ont été renouvelés depuis leur mise en œuvre comme, par exemple, le théâtre forum.

Les rapports d'activité 2006-2007 et 2007-2008 témoignent des réalisations de St-François en action.

### Structure

La Phase II de l'initiative a été renommée « St-François en action ».

St-François en action est composé de trois comités :

- ▶ le Comité aviseur<sup>5</sup>, initiateur et gestionnaire du projet;
- ▶ le Comité des partenaires formé de représentants du milieu scolaire, d'organismes communautaires et d'institutions du quartier<sup>6</sup>;
- ▶ et le Comité de citoyens/nes regroupant des résidents de St-François.

Le Comité aviseur continue de gérer et de veiller à ce que les objectifs soient atteints dans le respect de la philosophie du projet (mobilisation de la communauté). En plus de chapeauter le projet (instance décisionnelle), le Comité aviseur contribue, par le biais de chacun de ses membres, tant en ressources humaines, financières que matérielles, aux différentes activités dans lesquelles il s'implique ou qu'il organise.

La coordination est assurée par une chargée de projet.

### Financement

La **première phase** du projet a vu le jour grâce à une contribution financière de la Sécurité publique du Canada en collaboration avec le ministère de la Sécurité publique du Québec, dans le cadre de la Stratégie nationale pour la prévention du crime. Dans une moindre mesure, le ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec et l'Agence de santé et des services sociaux de Laval, dans le cadre du programme de subventions en santé publique, ont aussi contribué financièrement à la recherche.

Faute de financement, la **phase II** n'a commencé officiellement que début janvier 2006. Elle a pu débuter grâce aux contributions financières et non récurrentes de plusieurs partenaires : CSSS CLSC site Mille-Îles, Agence de santé et des services sociaux de Laval, Ville de Laval, Madame Michelle Courchesne, ministre responsable de la région de Laval et ministre de l'Emploi et de la Solidarité sociale, de Madame Lise Thériault, ministre de l'Immigration et des Communautés culturelles – Québec, et de Madame Margaret F. Délisle, ministre déléguée à la protection de la jeunesse et à la réadaptation.

**À partir d'avril 2006**, le projet a fonctionné grâce à une subvention reçue dans le cadre de la Stratégie nationale pour la prévention du crime, administrée par le CNPC, notamment pour la réalisation du plan d'action.

<sup>5</sup> Le comité aviseur est constitué du Centre Défi-jeunesse de St-François, du CSSSL/installation Mille-Îles, du Centre communautaire le Coumbite de Laval, du Bureau municipal lavallois et du Poste de police du quartier St-François de Ville de Laval, du Bureau de consultation jeunesse et de la Maison de la Famille de St-François. Le Centre communautaire Eben-Ezer a été membre du Comité jusqu'en avril 2007.

<sup>6</sup> Les membres du comité des partenaires sont : Commission scolaire de Laval, Centres Jeunesse de Laval, Service Canada, École primaire Fleur Soleil, École primaire L'Escale, École secondaire Leblanc, Centre l'Impulsion, École primaire Hébert, École primaire Notre-Dame-du-Sourire, Maison de la famille de St-François, Mesures alternatives jeunesse de Laval, TRIL, AVSEC des écoles, Intervenants/tes/autres.

De plus, deux subventions ont été accordées par Centraide : l'une en 2006 pour initier des projets et des activités, et l'autre à compter de 2007 pour assurer la continuité du projet, notamment via la rémunération de la chargée de projet.

L'Entente Ministère de l'Immigration et des Communautés culturelles (MICC)/Conférence régionale des élus (CRÉ) de Laval/Ville de Laval a financé le projet animateurs urbains en 2006-2007, 2007-2008 et 2008-2009. Le ministère de la Sécurité publique a financé aussi le projet en 2008-2009, lequel est actuellement en pause, faute de fonds suffisants.

L'Agence de santé et des services sociaux de Laval a aussi accordé des fonds non récurrents pour l'année 2007-2008. Le Comité aviseur et le Comité des partenaires contribuent via leurs ressources humaines (participation aux rencontres et aux sous-comités de travail), Le Comité des citoyens/nes contribue également sous forme de temps bénévole, auquel il faut ajouter les contributions ponctuelles des résidents du quartier.

**Au 31 mars 2009**, les produits du regroupement totalisent 88 488 \$ dont 30 000 \$ en provenance du ministère de la Sécurité publique, 50 000 \$ de Centraide, 12 500 \$ en surplus budgétaires des précédents exercices, 4 730 \$ de la Caisse populaire des Mille-Îles et 1 100 \$ de l'École Hébert.

Les charges totalisent 88 531 \$ dont la majeure partie (71 810 \$) représente les salaires et les charges sociales. Les frais d'activités totalisent 8 974 \$ alors que la gestion et supervision de projets totalisent 5 400 \$. Les autres frais (2 347 \$) sont liés aux déplacements, représentation et publicité, fournitures de bureau, communications, etc.

### **Réflexion stratégique en cours et enjeux préliminaires de développement**

Après trois ans d'opération et en vue de l'élaboration du prochain plan d'action, le regroupement, en lien avec ses différents comités, a amorcé une réflexion stratégique sur le développement et la consolidation de Saint-François en action.

Les points de vue recueillis en 2009 auprès du Comité des partenaires et du Comité de citoyens(nes) sur les rôles et les limitations/attentes face au regroupement ont été présentés au Comité aviseur le 24 mars dernier au cours d'une journée de réflexion prévue à cet effet.

Les principaux enjeux sont actuellement les suivants :

- ▶ **Récurrence du financement et diversification des fonds**, sachant que la Ville de Laval et l'Agence de la santé et des services sociaux de Laval ne financent pas les initiatives de quartier, comme à Montréal, et que Centraide évalue à chaque année les organismes financés.
- ▶ Sachant qu'il y a peu d'organismes sur le territoire pour répondre à d'autres besoins spécifiques constatés par le regroupement, il a **été jusqu'à maintenant à la fois initiateur et porteur de projets et d'activités**, ce qui ne s'inscrit totalement pas dans sa mission et le cadre de financement de Centraide, lequel est prévu pour la concertation et la mobilisation. De plus, le fonds de roulement initial de 48 000 \$ octroyé par Centraide pour les activités s'épuise actuellement.
- ▶ **Incorporation du regroupement** (le Centre Défi-Jeunesse est actuellement fiduciaire) : avantages et désavantages en raison des critères de reconnaissance et d'attribution des bailleurs de fonds, incluant une possible modification de structure.

---

## Portrait du quartier

---

### Profil socioéconomique de la population<sup>7</sup>

En 2006, la population de St-François est estimée à 16 140 habitants. Sa **population est relativement jeune** avec 27% des personnes âgées de 6 à 19 ans et 32% de 20 à 44 ans. Les personnes âgées de 65 ans et plus forment 9,8% de la population, une proportion inférieure à celle de Laval (13,9%).

St-François est un **quartier homogène sur le plan linguistique** alors que 83% de la population est de langue maternelle française et que plus de 90% parle cette langue à la maison. La diversité culturelle du quartier se manifeste par une présence importante des minorités visibles qui représentent 18,4% de la population. Les immigrants proviennent principalement d'Haïti (48,1%), d'Italie (7,4%) et du Salvador (6,8%).

La **structure des ménages demeure familiale** avec 82,7% des ménages familiaux. La taille de ces ménages (2,9 personnes par ménage) est supérieure à celle de Laval (2,5). Dans St-François, le nombre de **familles monoparentales** est en croissance, passant de 15,9% en 2001 à 16,9%.

St-François demeure un des quartiers de Laval où la **maison unifamiliale** domine complètement le paysage résidentiel et 87,8% des ménages sont propriétaires de leur logement qui est une maison unifamiliale dans 86,8% des cas.

Le **taux de scolarité de St-François demeure inférieur** à celui de Laval avec 74,5% de la population de 15 ans et plus ayant au moins un diplôme secondaire (Laval 78%) et une faible proportion de résidents (13,2%) ayant atteint le niveau universitaire (Laval 22,2%). Trois des quatre écoles primaires ainsi que l'école secondaire sont reconnues par le ministère de l'Éducation, des Loisirs et des Sports comme étant défavorisées quant à l'indice de faible revenu et elles le sont toutes en ce qui a trait à l'indice de milieu socioéconomique. Il est à noter que 30% des étudiants fréquentant le Centre d'éducation des adultes l'Impulsion, situé dans le quartier Saint-Vincent-de-Paul, proviendraient de St-François.

Le **revenu moyen des familles** est estimé à 71 194 \$, soit près de 7 000 \$ inférieur à celui de la moyenne lavalloise. Il existe toutefois, dans St-François, des poches de pauvreté où l'on retrouve des résidents ayant des revenus moins élevés, comme par exemple ceux du secteur situé entre l'autoroute 19 et le boulevard Lesage, dont le revenu moyen des familles est estimé à 60 238 \$.

### Sommaire des problématiques de l'offre de service municipale et scolaire<sup>8</sup> quant à l'adoption d'un mode de vie physiquement actif

Au **niveau municipal**, des problématiques ont été relevées pour pouvoir offrir plus d'activités physiques :

- ▶ manque de locaux (grande salle ou gymnase) et d'infrastructures;
- ▶ manque d'animation dans les lieux municipaux (parcs, piscines, plateaux sportifs);

---

<sup>7</sup> Source : Recensement 2006 par ex-municipalités, site Internet, Ville de Laval. Voir Annexe 1 pour plus de détails.

<sup>8</sup> Source : État de la situation, Formulaire de demande de soutien 2009-2010, Québec en forme. Ces données portent sur les quartiers de Duvernay, St-Vincent-de-Paul et St-François.

- ▶ manque de plage horaire disponible dans les arénas et les piscines;
- ▶ manque de protocoles d'entente entre les écoles et la Ville, entre organismes et écoles, etc., afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes;
- ▶ sentiment d'éloignement de la part des organismes et des résidents de St-François.

Au niveau du **milieu scolaire**, les problématiques relevées sont :

- ▶ manque d'espace pour pratiquer l'activité physique;
- ▶ manque de ressources financières et humaines;
- ▶ manque de protocoles d'entente entre organismes et écoles et/ou Ville de Laval afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes.

### **Aperçu sommaire du développement urbain prévisible<sup>9</sup>**

Le projet de parachèvement de l'autoroute 25 risque d'avoir des impacts sur le territoire et la population de St-François.

Ce projet est constitué d'une route de 7,2 km, dont un pont d'environ 1 km sur la Rivière-des-Prairies, entre d'une part, la jonction de l'autoroute A-25 et de l'avenue Marcel-Villeneuve à Laval et d'autre part, celle du boulevard Henri-Bourassa et de l'autoroute A-25 à Montréal.

En facilitant la circulation routière dans l'Est de Laval ainsi que les liens avec Montréal, le projet du Pont dans l'Est pourra avoir, entre autres, comme impact :

- ▶ une diminution du temps consacré au transport pour les familles;
- ▶ une accessibilité accrue aux services de santé, d'emploi et de culture sur l'île de Montréal, pour les résidents de Laval;
- ▶ la création potentielle d'emplois par une mise en valeur d'un secteur industriel identifié;
- ▶ la consolidation du transport en commun dans l'Est de Laval;
- ▶ la réduction des gaz à effet de serre.

En conséquence, il est prévisible que l'attractivité du secteur de St-François soit augmentée pour le développement domiciliaire.

Les acteurs réunis dans St-François en action espèrent que ce projet entraînera aussi le développement de services de proximité et qu'il n'aura pas, comme effet, la ghettoïsation de certains secteurs du quartier.

<sup>9</sup> Source : Conférence régionale des élus de Laval, Mémoire concernant le parachèvement de l'autoroute 25 entre l'autoroute 440 et le boulevard Henri-Bourassa, juin 2005.



## Offre de locaux collectifs ou privés

### Ville de Laval

Sous la propriété (ou location) de Ville de Laval, les espaces suivants sont disponibles, sur réservation et sans frais, pour les organismes communautaires reconnus.

Il en ressort toutefois que ces installations, bien que parfois éloignées du centre-ville, sont utilisées à pleine capacité, sur base permanente ou ponctuelle.

ESPACE	DESCRIPTION	USAGE
Centre communautaire Félix-Leclerc, 455, montée du Moulin	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Deux étages et demi, incluant sous-sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Occupé entièrement par le Centre Défi-Jeunesse (Maison des Jeunes)</li> <li>– Possibilité d'utiliser la salle de réunion et l'espace ouvert au sous-sol, en dehors des heures d'ouverture</li> </ul>
Centre communautaire Saint-Noël-Chabanel, 8555, boul. Lévesque Est  Voir plus de détails à l'annexe 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 grande salle d'activités – danse, gymnastique, etc. (capacité de 150 personnes)</li> <li>– 1 petite salle d'activités – cours, réunions, etc. (capacité de 50 personnes)</li> <li>– Salle de quilles au 2<sup>e</sup> étage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sans frais pour les organismes communautaires reconnus pendant les heures d'ouverture du Centre, moniteur sur place</li> <li>– Salles polyvalentes utilisées par beaucoup d'organismes (Loisirs St-François, Âge d'or – trois après-midi par semaine et Centre Le Coumbite – une journée par semaine, en responsabilité partagée, etc.)</li> <li>– Locaux permanents dédiés à des organismes pour entreposage de matériel</li> </ul>
Centre communautaire Boileau, 7100, boul. des Mille-Îles  Voir plus de détails à l'annexe 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ancienne école de rang, non localisée au cœur de Saint-François</li> <li>– 1 grande salle d'activités (capacité de 175 personnes)</li> <li>– 4 salles polyvalentes</li> <li>– L'Annexe (autrefois, les chambres des religieuses)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Assez éloigné du centre-ville</li> <li>– Utilisé à pleine capacité</li> <li>– Salles polyvalentes utilisées en totalité par les Cadets le jeudi soir et les Scouts le vendredi soir</li> <li>– Locaux permanents dédiés à des organismes (Boutique Le Coup de pouce, Les sculpteurs de Laval, etc.)</li> <li>– Idem pour L'Annexe (l'entrepôt des Cadets, autres petites associations)</li> <li>– L'APARL y a eu auparavant un point de service</li> </ul>
BML	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Salle polyvalente (capacité d'environ 25 personnes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Réunions et activités, sans frais, sur réservation</li> </ul>
Chapelle Saint-Mathieu (Théâtre du bout de l'île), 10585, boulevard Lévesque Est	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Salle de diffusion/réception</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Géré par un organisme culturel</li> <li>– Loué à l'occasion par des organismes pour des événements plus importants</li> <li>– Assez éloigné du centre-ville (6 km)</li> </ul>

ESPACE	DESCRIPTION	USAGE
Autre petite bâtisse (non identifiée)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas très bien située</li> <li>- Utilisée par l'Association du patinage artistique</li> </ul>
Chalet du parc du Moulin		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est projeté qu'il soit agrandi, incluant une salle de réunion de 25 personnes</li> </ul>

### Écoles du quartier

Les cinq écoles du quartier disposent d'un gymnase disponible aux différents organismes, selon les conditions établies par chacun des établissements, le protocole d'entente avec la Ville de Laval n'étant plus en vigueur depuis quelques années.

ESPACE	DESCRIPTION	USAGE
École primaire Hébert, 50, rue Paré	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gymnase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éloigné du centre-ville</li> </ul>
École primaire Fleur-Soleil, 8585, rue de l'Église	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gymnase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tarif d'utilisation, peut représenter 60 \$ - 80 \$ par soir (période de 2 heures et demi)</li> <li>- Espace jugé adéquat, à proximité, beaucoup en demande</li> </ul>
École primaire L'Escale, 8050, rue Mylène	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gymnase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De petite dimension</li> <li>- Tarif d'utilisation</li> </ul>
École primaire Notre-Dame-du-Sourire, 240, rue des Sapins, Duvernay Est	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gymnase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De petite dimension</li> <li>- Tarif d'utilisation</li> </ul>
École secondaire Leblanc, 1750, montée Masson, Duvernay	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grand gymnase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éloigné du centre-ville</li> <li>- Tarif d'utilisation</li> </ul>

### Autres espaces communautaires

D'autres espaces sont également disponibles à des coûts plus élevés.

ESPACE	DESCRIPTION	USAGE
Sous-sol de l'église (Fabrique)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaux</li> <li>- Grande salle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces loués (2) à la Popote roulante</li> <li>- Loué à l'occasion par des organismes pour des événements plus importants; peut représenter entre 350 \$ et 400 \$ de frais, moins dispendieux par l'intermédiaire de la Ville</li> </ul>
Salle des Chevaliers de Colomb, 7355, boul. Lévesque Est (près de la rue Tangara, entre rue des Mésanges et avenue des Pélicans)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grande salle de réception (capacité de 225 places)</li> <li>- Pré-maternelle logée au sous-sol</li> <li>- Autre petite salle disponible au sous-sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coût de 35 \$ /heure; 300 \$ (15 h à 3 h)</li> <li>- Utilisée principalement par les familles le dimanche et deux après-midi par semaine par les Chevaliers de Colomb</li> <li>- Peu occupée les fins de</li> </ul>

		semaines et les après-midi – Pas de location l'été (non climatisé) – Un peu éloignée du centre-ville – À un kilomètre du nouveau pont (développement résidentiel anticipé) – Souhaite rentabiliser davantage (frais d'administration et d'opérations)
--	--	---

### Propriétaires privés

Très peu d'espaces locatifs privés sont disponibles, au prix du marché, à des conditions pas toujours attrayantes.

ESPACE	DESCRIPTION	USAGE
Clinique Médicale St-François, 8495, Rue Adrien	– Espaces professionnels à louer	– Espace loué à St-François en action – voir prochaine section
Galeries du Moulin, 600 Montée du Moulin (angle de l'avenue Marcel-Villeneuve)	– Espaces commerciaux à louer – Édifice mal entretenu, plusieurs espaces vacants, services inadéquats (entretien, toilettes, etc.)	– Espace loué au Centre communautaire Petit-Espoir – voir prochaine section
	– Autre édifice, même propriétaire, mêmes difficultés	– BML, Service de police et bibliothèque – Salle polyvalente

## Analyse détaillées des besoins auprès des organismes du quartier et des partenaires

### Méthodologie

Afin de réaliser une analyse détaillée des besoins, un sondage téléphonique et des entrevues individuelles ont été réalisés auprès des partenaires du regroupement et des organismes du quartier (ou desservant le quartier) dont la liste est présentée ci-dessous.

### Liste des partenaires/organismes

PERSONNES-RESSOURCES ET COORDONNÉES	
<b>ORGANISMES COMMUNAUTAIRES LOCALISÉS DANS LE QUARTIER</b>	
– St-François en action	– 8495, Adrien – Yasmine Delice, coordonnatrice, (450) 936-2557
– Centre Défi-Jeunesse (Maison des jeunes)	– 455, Montée du Moulin – Josée Talbot, coordonnatrice, (450) 665-3049
– Centre communautaire Petit-Espoir	– 1235, Montée du Moulin, bureau 3 – Bintou Touré, coordonnatrice, (450) 936-1922
– Maison de la famille	– 8190, boul. Lévesque Est – Francine Lemay, coordonnatrice, (450)
– Popote roulante Saint-Noël-Chabanel	– 8560 de l'Église. Laval, Qc H7A 1K9 – Mme Nicole-L. Bouchard, directrice, (450) 665-4275
<b>ORGANISMES DE LOISIRS</b>	
– Association de basketball de Saint-François	– Éric Denis, (514) 464-5203, pas d'adresse permanente
– Loisirs St-François	– Case postale – Michel Perron, président, (450) 665-0452
<b>CPE/GARDERIES PRIVÉES</b>	
– CPE Chez nous c'est chez vous	– 1605, rue de l'Harmonie – Sylvie Durand, directrice générale, (450) 665-1150, poste 21
– CPE L'Enfanterelle	– 8040 Mylène, Laval, Québec, H7A-1G3 – Diane Morin, directrice générale, (450) 665-2714
– Garderie Jardin Au Bois Fleuri	– 945, Montée du Moulin – Mirella Mancini, propriétaire, (450) 665-3299
– CPE Force Vive (bureau coordonnateur)	– Danielle Drouin, directrice générale, (450) 664-2022, poste 1
– Autre garderie privée (à compléter par le regroupement)	– 8038 Marcel-Villeneuve, (450) 688-8123

PERSONNES-RESSOURCES ET COORDONNÉES	
<b>AUTRES ORGANISMES DESSERVANT SAINT-FRANÇOIS</b>	
– Centre Le Coumbite (point de service)	– 111, boul. des Laurentides (Pont-Viau) – Josfère Michel, coordonnateur, (450) 662-9771
– Bureau de Consultation Jeunesse (nouveau point de service)	– 3696, boul. Lévesque (Chomedey) – Johane Lamer, travailleuse communautaire, (450) 688-2401
– APARL (point de service jusqu'à tout récemment)	– 490, rue Saint-Joseph (Saint-Vincent-de-Paul) – Nicole Gauthier, directrice générale, (450) 661-5252
– TRIL (à compléter par le regroupement)	– 106, boul. des Laurentides (Pont-Viau) – Carol Pagé, (titre à compléter), (450) 662-6444
– Mesures Alternative Jeunesse de Laval	– 234, boul. des Laurentides (Pont-Viau) – Marie-Ève D'Amour, (titre à compléter), (450) 663-7674
<b>PARTENAIRES INSTITUTIONNELS</b>	
– Bureau municipal lavallois (BML), incluant les services de police et la bibliothèque municipale	– Véronique Nuckle, animatrice de vie de quartier, (450) 978-6888, poste 2175
– CSSL – CLSC des Mille-Îles, Famille-Enfance-Jeunesse	– Jacynthe Girard, organisatrice communautaire, (450) 661-5372, poste 288
– CSSL – CLSC du Marigot, Aînés	– André Rodrigue, organisateur communautaire, (450) 668-1804, poste 4035

### Grille d'entrevue

Objectifs visés :

- ▶ Partager et enrichir les constats du regroupement, les problématiques identifiées et la pertinence du projet
- ▶ Mieux comprendre les activités et les projets de développement de l'organisation, et ce, dans le contexte du développement régional lié au quartier
- ▶ Valider l'intérêt éventuel comme partie prenante dans un projet d'immeuble collectif, en totalité ou en partie, sur une base régulière ou ponctuelle
- ▶ S'il y a lieu, préciser les besoins à court, moyen et long terme, en termes d'espaces, de fréquence d'utilisation et de coûts, comparativement à la situation actuelle
- ▶ S'il y a lieu, valider l'intérêt selon les différentes tenures possibles (location, copropriété ou coopérative – achat/rénovation, construction neuve), notamment en évaluant sommairement la capacité à investir une partie du capital nécessaire ou de payer un loyer additionnel, ainsi que l'intérêt à gérer potentiellement un immeuble commun avec d'autres organismes/partenaires
- ▶ Enrichir le projet, notamment en identifiant des scénarios probables (locaux disponibles, terrains vacants, etc.) et en suggérant des pistes d'action

## Constats

Les résultats détaillés des entrevues sont présentés dans les pages suivantes. Il en ressort que :

- ▶ Des problématiques diverses liées aux locaux collectifs ou privés sont constatés, soit en termes de proximité, de disponibilité ou flexibilité d'horaire, de capacité et de coûts pour :
  - ▶ Activités physiques (gymnase)
  - ▶ Réunions et activités diverses (salles polyvalentes)
  - ▶ Locaux administratifs ou d'entreposage sur une base permanente
- ▶ Les besoins sont différents selon l'importance de l'organisme (nouvel/petit organisme communautaire, organisme communautaire mature, organisme de loisir, organisme régional avec un point de service).
- ▶ Sur les cinq organismes communautaires localisés à Saint-François,
  - ▶ Deux nouveaux organismes (Saint-François en action et Centre communautaire Petit-Espoir) ont dû louer des espaces sur le marché privé, à des coûts assez élevés (entre 12 \$ et 15 \$ du pied carré), ne répondant pas nécessairement à leurs besoins à court terme et à leurs besoins de développement. Ils sont grandement intéressés par un projet collectif, bien qu'ils ne pourraient s'engager financièrement en raison du statut encore précaire de l'organisme.
  - ▶ Le Centre Défi-Jeunesse (Maison des jeunes) se dit entièrement satisfait des locaux fournis par la Ville (Centre communautaire Saint-Noël), bien qu'intéressé à collaborer au projet sous d'autre forme que financière.
  - ▶ La Maison de la famille de Saint-François, en raison du contexte actuel vis-à-vis son propriétaire, pourrait représenter un potentiel intéressant à plus ou moins long terme, le besoin de consolider sa situation ou d'envisager une relocalisation étant une préoccupation actuelle, sachant que d'autres éléments doivent également être pris en compte.
  - ▶ Quant à la Popote roulante Saint-Noël/Chabanel, les locaux actuels répondent bien à ses besoins et aucun développement significatif de l'organisme n'est prévu.
- ▶ Quant aux organismes de loisirs, bien que satisfaits des infrastructures fournies par la Ville, ils reconnaissent un manque de locaux pour les activités ponctuelles (demande croissante) ou récurrentes (espaces administratifs ou d'entreposage). Leur rêve : un centre communautaire à l'image de celui du Bois Papineau doté d'un gymnase et d'une piscine... Leur situation financière ne leur permet toutefois pas d'envisager investir dans un projet collectif.
- ▶ D'autres organismes régionaux ont exprimé un certain intérêt pour un projet d'immeuble collectif afin de mieux répondre aux besoins de la clientèle du quartier, sans toutefois vouloir s'engager sur une base permanente et financièrement. Pour sa part, Le Coumbite souhaiterait également que le quartier puisse se doter d'un centre à l'image de celui du Bois Papineau (nombre et variété des salles polyvalentes). Quant à l'APARL, qui tenait un point de service à Saint-François jusqu'à tout récemment, ils souhaitent grandement être tenus au courant du projet, voire même s'impliquer auprès du regroupement.
- ▶ Afin d'identifier d'autres partenaires majeurs potentiels, une revue sommaire des installations existantes des garderies et des CPE a été faite. Bien qu'intéressés à suivre l'avancement du projet pour répondre éventuellement à des besoins ponctuels, ils se disent satisfaits de leurs locaux capables de répondre à leur projet de développement.

## Résultats détaillés des entrevues et sondages

### Organismes communautaires

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
St-François en action, 8495, rue Adrien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jusqu'à tout récemment, Saint-François en action a bénéficié de la générosité du Centre Défi-jeunesse lequel offrait un espace bureau à la chargée de projet. Faute de pouvoir y loger tous les employés (animateurs urbains et autres), considérant de plus le manque de disponibilités d'espaces communautaires dans le quartier, l'organisation des activités et des projets a été difficile et compliquée.</li> <li>- Utilisation ponctuelle de salle de réunion au BML (réunions du regroupement)</li> <li>- Partage des locaux depuis mars 2010 avec le Bureau de Consultation Jeunesse</li> <li>- Local de 720 pieds carrés, situé au 2<sup>e</sup> étage de la Clinique médicale St-François, comprenant :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 bureau dédié au Bureau de Consultation Jeunesse</li> <li>- 1 bureau dédié à la chargée de projet Saint-François en action</li> <li>- 1 grande salle pour les rencontres et les activités</li> </ul> </li> <li>- Il en coûte à chacun 500 \$ par mois, incluant les taxes, soit l'équivalent d'un loyer brut de 14,77 \$ du pied carré</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de mieux répondre aux besoins des citoyens/nes et de leur permettre de mieux s'identifier au regroupement, Saint-François en action souhaitait avoir son propre local « pignon sur rue » lequel comprendrait idéalement un nombre suffisant d'espaces fermés (3 possiblement) et un espace ouvert pour les rencontres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enjeux actuels de développement lié au financement récurrent et à son incorporation éventuelle</li> </ul>

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
Centre Défi-Jeunesse (Maison des Jeunes), 455 Montée du Moulin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisé depuis 1998 au Centre communautaire Félix-Leclerc (propriété de la Ville de Laval, ancienne bibliothèque Marius-Barbeau)</li> <li>- Deux étages et demi, incluant sous-sol, studio de musique, chambre noire, bureaux administratifs</li> <li>- Locaux fournis gracieusement par la Ville, sauf entretien intérieur à la charge du Centre Défi-Jeunesse</li> <li>- Usage exclusif, avec espace ouvert et salles de réunion au sous-sol disponibles pour les autres organismes en dehors des heures d'ouverture (Groupe Alpha, par exemple)</li> <li>- Utilisation ponctuelle des salles au Centre communautaire St-Noël-Chabanel et de gymnases dans les écoles (considérant les restrictions énoncées précédemment)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Situation actuelle satisfaisante, répond bien aux besoins, en termes d'espace et de coûts</li> <li>- Utilisation ponctuelle de salles à l'extérieur, à moindre coût</li> <li>- Possibilité de faire des maillages avec d'autres organismes pour offrir des services additionnels à la clientèle, s'il y avait lieu</li> <li>- Idéalement pour le quartier, un édifice abritant un gymnase, des salles polyvalentes, des espaces réservés pour les organismes, géré et entretenu par la Ville de Laval</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne peut être partie prenante en l'absence de capital, de budget additionnel de fonctionnement et de la capacité de gestion</li> <li>- Peut toutefois soutenir la réalisation d'un tel projet</li> </ul>
Centre communautaire Petit-Espoir	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loue depuis 2009 un grand espace ouvert aux Galeries du Moulin</li> <li>- Coût de 850 \$ par mois, incluant les taxes, pour une superficie de 750 pieds carrés, soit l'équivalent d'un loyer brut de 12,10 \$ du pied carré</li> <li>- Utilisation ponctuelle de salles de réunion</li> <li>- Utilisait auparavant une salle à la bibliothèque pour des formations privées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un grand espace avec 2 salles de réunion/formation et un bureau privé</li> <li>- Un immeuble pour loger des organismes à moindre coût, incluant une salle polyvalente accessible de plus grande capacité (au moins 50 personnes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne peut s'engager sur plus d'un an pour l'instant (subvention de base de l'Agence et financement par projet)</li> <li>- Espère que d'ici 2 à 3 ans, ils pourront s'engager à plus long terme</li> <li>- Souhaiterait bénéficier des locaux de la Ville de Laval</li> </ul>



PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
<p>Maison de la famille de St-François, 8190, boul. Lévesque Est</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locataire d'une maison (ancien restaurant) appartenant à la Fondation du CLSC des Mille-Îles</li> <li>- Pendant 5 ans, loyer gratuit, incluant électricité et chauffage; en contrepartie, les frais d'entretien et de rénovation étaient à la charge de l'organisme (toiture, cour, plomberie, déneigement, système de chauffage, etc.)</li> <li>- Depuis 2002, bail renégocié à chaque année avec un loyer à la hausse</li> <li>- Coût actuel de 1000 \$ par mois, pour une superficie de 1 800 pieds carrés, soit l'équivalent d'un loyer net de 6,67 \$ du pied carré, plus entretien, plus électricité et chauffage, assurances (au total, représente environ 10 \$ du pied carré)</li> <li>- Prévoit que le loyer pourrait augmenter à 1 750 \$ - 2 500 \$ par mois, à moyen/long terme, ce qui serait beaucoup trop dispendieux pour l'organisme</li> <li>- Le propriétaire pourrait avoir des visées d'agrandir et de trouver un locataire additionnel</li> <li>- Utilise à l'occasion le Théâtre du bout de l'île pour des événements plus importants, de reconnaissance des bénévoles, par exemple</li> <li>- Prête des espaces de réunion à l'occasion à des comités qui n'ont pas de permanence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaux commencent à être petits, pourrait être intéressant d'avoir une autre salle</li> <li>- Loyer à coût abordable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A vécu un projet semblable à Victoriaville, très intéressant</li> <li>- Intérêt potentiel dans un tel projet collectif, reconnaissant toutefois l'attachement au lieu actuel</li> <li>- Intéressant d'entrevoir toutes les possibilités</li> </ul>

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
Popote roulante Saint-Noël-Chabanel, 8560 de l'Eglise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupe 2 petits locaux (cuisine et livraison) au sous-sol de l'église</li> <li>- A livré 4 270 repas en 2009-2010 (représente 35 à 40 repas par jour les mardis et les jeudis, 25 repas les mercredis); prévoit une augmentation en raison de la population vieillissante</li> <li>- Coût de 100 \$ par mois payé à la Fabrique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaux satisfaisants, permettant de répondre à la demande</li> <li>- OBNL, constitué essentiellement de bénévoles, ne souhaite pas se développer davantage; pour ce faire, devrait s'incorporer, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'intérêt</li> </ul>

#### Organismes de loisirs

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
Association de basketball de Saint-François, pas de local permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilise des plateaux extérieurs : l'été au parc du Moulin et, l'hiver à l'école Leblanc (sans frais, par l'intermédiaire de la Ville</li> <li>- Pas de locaux fixes pour rencontrer les jeunes (accompagnement scolaire, etc.), tenir des réunions, etc.</li> <li>- Utilise la salle polyvalente du BML, à raison d'une à deux fois par semaine, dépend de la disponibilité des salles, conflits d'horaire à l'occasion</li> <li>- Pas de locaux pour l'entreposage des équipements, est amené à déménager régulièrement le matériel (à la maison, ou ailleurs) donc, pas central et pas facilement accessible</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plateaux pour les activités sportives sont satisfaisants</li> <li>- Souhaiterait un local administratif pouvant recevoir 15 jeunes à la fois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêt à assumer des locaux, à un coût minimum toutefois</li> <li>- Pas de place disponible actuellement</li> </ul>
Loisirs St-François, case postale seulement, pas de local permanent	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Principal utilisateur des installations municipales (Centre communautaire St-Noël-Chabanel, Centre communautaire Boileau, Parc du Moulin, Théâtre du bout de l'île - cours de Tai-Chi) et du sous-sol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bien que satisfait des espaces actuels, l'idéal (le rêve) serait un autre centre communautaire avec plus de salles, plus fonctionnel, plus moderne, comme celui du Bois Papineau (petits</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beaucoup d'intérêt</li> <li>- Incapacité d'investir, organisme constitué essentiellement de bénévoles (9), budgets serrés, autofinancement</li> </ul>

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
	<p>de l'église</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de local permanent, réserve au besoin une salle pour les réunions</li> <li>- Offre de service limitée par le manque de locaux, demande croissante depuis 5 ans, les inscriptions aux activités se font rapidement</li> <li>- Actuellement, à la merci des écoles pour les gymnases et ce n'est pas facile de transiger avec chacune d'elles. Ont dû abandonner le volley-ball à l'école Leblanc. Le hockey cosom se tient à l'école Fleur-Soleil, coût d'environ 80 \$ par soir. Les autres gymnases (Notre-Dame-du-Sourire et l'Escale) sont petits. Nouvelle entente avec l'école Hébert à compter de septembre.</li> </ul>	<p>bureaux, grande salle, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Et un gymnase...</li> <li>- Et une piscine intérieure...</li> <li>- L'autoroute 25 va accélérer le développement résidentiel et devrait permettre le développement de nouveaux services, au niveau de l'avenue Marcel-Villeneuve et Harmonie, par exemple</li> </ul>	<p>tout juste des activités</p>

#### Autres organismes régionaux desservant le quartier Saint-François

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
Centre Le Coumbite, 111 boul. des Laurentides (Pont-Viau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Point de service au Centre communautaire St-Noël-Chabanel, dans le cadre d'un projet pour les aînés - Cuisine et santé pour le mieux-être (programme Nouveaux Horizons)</li> <li>- Loue actuellement, au besoin, le sous-sol de l'église auprès de la Fabrique pour de grands événements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoin d'un autre espace plus important pour de grands événements (avec le CSSSL et le ministère de l'Immigration, par exemple), semblable à celui du Centre communautaire du Bois Papineau (capacité de 200 à 300 personnes)</li> <li>- Idéalement, un centre communautaire comme celui du Bois Papineau (petites salles pouvant accueillir une vingtaine de personnes, grandes salles dont l'une pouvant accueillir jusqu'à 200 à 300 personnes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oui, souhaite qu'un tel projet collectif se réalise mais ne pourrait s'impliquer financièrement</li> </ul>

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plus un gymnase pour les jeunes, salle de théâtre et de sport...</li> </ul>	
Bureau de Consultation Jeunesse, 3696, boul. Lévesque Est (Chomedey)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Point de service à St-François, lié à un projet</li> <li>– Partage depuis peu un local de 750 pieds carrés avec St-François en action, 2<sup>e</sup> étage</li> <li>– 1 bureau dédié plus une salle de réunion partagée</li> <li>– Coût mensuel de 500 \$</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aimerais garder un « pied à terre » dans le quartier, à moindre coût</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Oui, souhaite qu'un tel projet collectif se réalise mais ne pourrait s'impliquer financièrement</li> </ul>
APARL, 4901, rue Saint-Joseph (Saint-Vincent-de-Paul)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Oeuvre depuis 35 ans sur le territoire est de Laval</li> <li>– Auparavant, un point de service au Centre communautaire Boileau (petit groupe avec des besoins spécifiques, qui s'est effrité par la suite – déménagement dans des résidences, etc.), ce qui répondait bien à leurs besoins (clientèle du secteur)</li> <li>– L'organisme a vécu plusieurs changements, en phase consolidation actuellement</li> <li>– Un de leurs défis est de se faire mieux connaître</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Besoin éventuel de développer un autre point de service à St-François, un quartier mal desservi actuellement (beaucoup de personnes vieillissantes, pas de facilités de transport, 1 seule épicerie, etc.)</li> <li>– Ce qui nécessiterait quelques locaux (cours, ateliers, etc.)</li> <li>– Ont développé une belle complicité avec la Ville de Laval pour l'occupation des locaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– A démontré beaucoup d'intérêt pour le regroupement St-François en action, se demande si l'APARL en devrait pas y être représenté</li> <li>– Aimerais être tenue au courant des développements</li> </ul>
TRIL, 106, boul. des Laurentides (Pont-Viau) (à compléter par le regroupement)	<ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>
Mesures Alternatives Jeunesse de Laval, 234, boul. des Laurentides (Pont-Viau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dessert tout le territoire de Laval</li> <li>– Les rencontres avec les jeunes et les parents se font dans leur bureau à Pont-Viau (nécessite un déplacement des jeunes et des parents)</li> <li>– Ont essayé quelquefois de réserver une salle au Centre communautaire St-Noël-Chabanel, peu disponible, peu pratique; utilisé quelquefois la Maison des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pourrait être intéressant d'avoir accès à des salles polyvalentes tranquilles (nécessiterait de revoir leurs façons de faire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Besoins ponctuels seulement, gracieusement, si possible</li> </ul>

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
	Jeunes		

### CPE/Garderies privées

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
CPE Chez-nous c'est chez-vous, 1605 rue de l'Harmonie (près de l'avenue Marcel-Villeneuve)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupe un nouvel édifice depuis 4 ans, à titre de propriétaire, lequel réunit à la fois les bureaux administratifs et une installation de 60 places</li> <li>- Les coûts de construction ont été subventionnés en presque totalité par le ministère de la Famille et des Aînés (MFA)</li> <li>- Une des principales difficultés a été de trouver un terrain vacant</li> <li>- Auparavant localisé dans une maison sur le boul. Lévesque, bureaux administratifs essentiellement, en milieu familial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aimerais se développer davantage mais pour le moment c'est un statu quo au ministère, la priorité est donnée aux garderies privées</li> <li>- Selon elle, pas de nouvelles places octroyées à Saint-François, sauf en ce qui concerne la nouvelle garderie privée de 80 places qui devrait ouvrir bientôt (en cours de rénovation), localisée à proximité du CPE dans un petit centre d'achat – voir à la page suivante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Satisfaite des locaux actuels, bien construits et fonctionnels</li> </ul>
CPE L'Enfanterelle, 8040 Mylène (à proximité de l'école primaire l'Escale)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créé en 1984, auparavant Garderie Pilou, laquelle a été transformée en CPE (52 places)</li> <li>- 4 ans auparavant, des investissements ont été réalisés dans la cour (clôture, etc.)</li> <li>- Collaboration avec l'école l'Escale pour des activités spéciales, au besoin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il y aurait eu un besoin d'agrandissement (plus grands locaux, plus grande salle, plus grands vestiaires, etc.) mais ils n'ont pas obtenu la subvention du MFA à cet effet (80% des coûts)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaux satisfaisants</li> <li>- Pourrait avoir un besoin pour des activités spéciales, tout dépendamment de la localisation d'un tel projet</li> </ul>
CPE Force vive (bureau coordonnateur)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirme qu'il n'y a pas actuellement de nouvelles places octroyées pour des CPE, statu quo au MFA</li> </ul>	
Garderie Jardin Au Bois Fleuri, 945, Montée du Moulin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupe une bâtisse commerciale achetée en 2008</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La bâtisse actuelle répond bien à leurs besoins, ne prévoit pas vendre ou louer</li> </ul>

PARTENAIRE/ORGANISME	SITUATION ACTUELLE	SITUATION SOUHAITÉE	INTÉRÊT COMME PARTIE PRENANTE DANS UN PROJET COLLECTIF
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Services de garde – 57 places</li> <li>- Occupation maximale des lieux, ne peut agrandir, pas de locaux disponibles pour d'autres organismes</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'intérêt à priori pour un projet collectif mais aimerait être tenue au courant</li> </ul>
Nouvelle garderie privée, 8038 Marcel-Villeneuve (à compléter)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Local en cours de rénovation dans un petit centre d'achat (station service, dépanneur Couche-Tard, complexe Smooth resto bar incluant des salles de réception)</li> </ul>	-	-

---

## Analyse comparative de projets d'immeubles collectifs

---

### Méthodologie

À Montréal, un certain nombre de projets d'immeubles collectifs sont implantés avec succès depuis quelques années ou en démarrage. Un projet localisé à Joliette fait également partie de l'étude.

Pour fins de comparaison, nous avons retenu les projets suivants :

1. Corporation Mainbourg, Pointe-aux-Trembles
2. Centre communautaire Ahuntsic, Ahuntsic
3. Coopérative de solidarité Jarry/2<sup>e</sup>, Saint-Michel
4. Coopérative de solidarité Jarry, Villeray
5. Coopérative de solidarité Notre-Dame-du-Rosaire, Villeray
6. Corporation de développement communautaire de Rosemont, Rosemont
7. Regroupement de Lachine, LaSalle-Lachine
8. Carré Saint-Louis, Joliette

### Constats

Le sommaire de l'analyse comparative est présenté dans les pages suivantes. Il en ressort les constats suivants<sup>10</sup> :

- ▶ Les différents modèles sont issus d'une volonté particulière (donner une nouvelle vocation à un édifice, regrouper des organismes communautaires sous un même toit, donner une meilleure accessibilité aux services, etc.).
- ▶ Les projets sont dans tous les cas initiés ou soutenus par un organisme de développement économique ou de concertation.
- ▶ Ce type de projet requiert temps (démarrage sur plusieurs années), énergie (mobilisation de tous les partenaires), ressources financières importantes et montage financier complexe (la recherche de financement est longue et fastidieuse).
- ▶ Les structures de propriété/gestion retenues sont
  - ▶ la coopérative de solidarité composée de membres usagers (locataires) et de membres de soutien (Coopérative de solidarité Jarry/2<sup>e</sup>, Coopérative de solidarité Jarry, Coopérative de solidarité Notre-Dame-du-Rosaire)
  - ▶ propriété et/ou gestion par un OSBL (Corporation Mainbourg, Regroupement de Lachine)
  - ▶ projet d'économie sociale portée par une table de concertation (Centre communautaire Ahuntsic),

---

<sup>10</sup> À noter que les informations obtenues sont parfois inégales selon la documentation existante ou le degré d'avancement du projet.

- ▶ co-propriété (CPE, OSBL, Coopérative d'habitation) (Carré Saint-Louis)
- ▶ propriété municipale en partenariat avec un CPE ou autre organisme majeur (Corporation de développement communautaire de Rosemont)
- ▶ La réussite d'un tel projet et sa viabilité à long terme s'inscrivent dans un partenariat institutionnel (soit à titre de promoteur ou de locateur) ou avec un organisme majeur ayant accès à du financement public et privé, et ce, autant au niveau du financement initial que de la tarification abordable du loyer pour les organismes communautaires. À cet égard, les modèles de la Corporation Mainbourg, du Centre communautaire Ahuntsic, de la Coopérative de solidarité Jarry/2<sup>e</sup> et de la Corporation de développement communautaire de Rosemont sont intéressants.
- ▶ Les principaux facteurs clés de succès sont la mobilisation des membres, la persévérance, ainsi qu'un bon chef de projet.
- ▶ Les principales contraintes et difficultés sont liées à la recherche de financement, aux évaluations financières en début de projet, le suivi des travaux, la cohésion et l'habilitation des organismes à gérer un immeuble collectif, l'implication en continu.
- ▶ Tous se disent satisfaits de leur projet : « Nous avons les locaux que nous voulions ».
- ▶ Enfin, bien que la motivation initiale puisse être forte, le rêve ne devient réalité qu'au moment où une opportunité se fait sentir (immeuble ou terrain vacant, arrivée d'un nouveau joueur, etc.)

## Sommaire comparatif

Le profil détaillé de ces projets/organismes est présenté à l'annexe 3.

<b>VOLET A – CONFIGURATION</b>	
Création	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 2 projets ont un peu plus d'une dizaine d'années d'opération (1 et 2)</li> <li>– 4 projets ont été inaugurés dans les 5 dernières années : en 2006 (6), 2007 (8), 2008 (4) et 2009 (3)</li> <li>– 2 projets sont à une phase plus ou moins avancée de démarrage (5 et 7)</li> </ul>
Historique	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Donner une nouvelle vocation à un édifice (1), une opportunité à saisir (5)</li> <li>– Regrouper des organismes communautaires sous un même toit dans une ancienne école (école Madame-de-la-Peltrie) louée à la CSDM (bail emphytéotique) (2)</li> <li>– Né dans le contexte de la RUI (3)</li> <li>– Né avec l'objectif de répondre à des besoins identifiés par la Table jeunesse du quartier, notamment le manque de lieux pour les jeunes adultes. Achat de l'ancien immeuble de la Caisse Cité du Nord (4)</li> <li>– Né du souhait d'un certains nombres d'organismes de se relocaliser (6)</li> <li>– Né avec l'objectif de se regrouper dans un même lieu pour mieux servir la population; s'inscrit également dans un contexte de revitalisation (7)</li> <li>– Se porter acquéreur d'un ancien immeuble (résidence religieuse) déjà habité par des organismes communautaires. Meilleure accessibilité aux ressources pour personnes à faible revenu (8)</li> </ul>



Promoteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CDC de la Pointe – Région Est de Montréal (1)</li> <li>- Solidarité Ahuntsic (table de quartier) plus autres promoteurs (2)</li> <li>- CPE populaire St-Michel, appuyé par la CDEC Centre-Nord (3)</li> <li>- Emploi-Jeunesse (4)</li> <li>- CDC Rosemont Petite-Patrie (6)</li> <li>- CDEC LaSalle-Lachine, CJE Marquette, CLD Lachine (7)</li> <li>- CLSC de Joliette interpellé par la communauté religieuse, a procédé à un appel d'offres dans le milieu (8)</li> </ul>
Propriétaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Corporation Mainbourg (gestionnaire) et CPE La Grosse Maison (1)</li> <li>- Bail emphytéotique d'une durée de 25 ans entre Solidarité Ahuntsic et la CSDM (2)</li> <li>- Coopérative de solidarité et Coopérative d'habitation (3)</li> <li>- 6 membres (4)</li> <li>- 4 à 5 organismes membres et un théâtre (5)</li> <li>- Ville de Montréal (6)</li> <li>- 4 proprios dont le CPE (7)</li> <li>- 3 organismes propriétaires dont la Maison Pauline Bonin, la Société de logements populaires (SLOP) et le Carrefour des organismes (communautaires) (8)</li> </ul>
Modèle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- OSBL reconnu comme entreprise d'économie sociale (1)</li> <li>- Projet d'économie sociale porté par une table (2)</li> <li>- Coopérative de solidarité (4) composée de membres usagers (locataires) et de membres de soutien (5) ,</li> <li>- Propriété de la Ville de Montréal avec location auprès d'organismes communautaires, culturels et de loisirs (6)</li> <li>- La CDEC est porteur et gestionnaire du projet; Création d'un OBNL en 2009; priorité donnée à la rentabilité, démarche entrepreneuriale (7)</li> <li>- 3 organismes propriétaires (3 lots distincts) (8)</li> </ul>
Missions et objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propriétaire et gestionnaire d'immeubles à vocation communautaire (1)</li> <li>- Regrouper, dans un esprit de solidarité, des organismes dans un même lieu, tout en leur permettant de bénéficier de services communs; être également un lieu de convergence pour les citoyennes et citoyens du quartier (2)</li> <li>- Partage de locaux et cohabitation d'organismes communautaires dans un même immeuble (6) et partageant les mêmes valeurs (3)</li> <li>- Devenir un lieu de référence pour les jeunes de 16 à 35 ans et loger à prix abordable des obnl (4)</li> <li>- Opportunité liée à l'acquisition d'un ancien immeuble (5)</li> <li>- Continuum de services pour les citoyens, retombées économiques (40 à 50 nouveaux emplois) et commerciales (7)</li> <li>- 4 volets : réinsertion sociale et professionnelle des femmes en difficulté, lieu d'apprentissage adapté pour les jeunes, logement social à prix abordable, Carrefour d'organismes (8)</li> </ul>
Clientèles cibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organismes communautaires et entreprises d'économie sociale; organismes publics et institutionnels (1)</li> <li>- Organismes communautaires et travailleurs autonomes (2)</li> <li>- Organismes communautaires, entreprise d'économie sociale ou coopérative (4)</li> <li>- Organismes communautaires (5)</li> <li>- Organismes communautaires, culturels et de loisirs (6)</li> <li>- OBNL et entreprises privés (valeurs communautaires) (7)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus spécifiquement, le Carrefour des organismes s'adresse aux organismes communautaires (8)</li> </ul>
Sources de financement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coût total du projet : 9,6 M; plus d'une dizaine de partenaires financiers (1)</li> <li>- Travail de mise aux normes fait par la CSDM; 2 principaux bailleurs de fonds dont le Fonds de développement de la métropole, 2 fondations privées (2)</li> <li>- Mise de fonds initiale par les membres et hypothèque correspondant à 15% de la valeur marchande du local occupé (4) (5), sous la forme de parts privilégiées, peut représenter de 28 000 \$ à 151 000 \$ (CPE), mise de fonds remises au départ de l'organisme (3)</li> <li>- Financement à hauteur de 14 millions. Partenaires financiers : RISQ, Caisse d'économie solidaire, CDC et Fiducie du Chantier (715 000 \$) (3)</li> <li>- Investissement de 1,7 – 1,8 millions pour la coopérative moins mise de fonds initiale des membres; Montage financier en cours d'élaboration (5)</li> <li>- L'Arrondissement Rosemont – Petite-Patrie : rénovation et opérations à 80-85% (6)</li> <li>- Fiducie du Chantier de l'économie sociale (204 000 \$) (7)</li> <li>- Fonds de capital à rayonnement régional, Accès-Logis (Maison Pauline Bonin et Logements d'Amélie), contributions du milieu (notamment pour le Carrefour des organismes) (8)</li> </ul>
<b>VOLET B – LIEUX PHYSIQUES ET OCCUPATION DES ESPACES</b>	
Mode Propriétaire/Locataire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mode propriétaire avec locataires (1)</li> <li>- Bail emphytéotique entre la CSDM et la Table de Solidarité Ahuntsic (2)</li> <li>- Membres de la coopérative et locataires (4) (5)</li> <li>- Ville de Montréal propriétaire, location auprès d'organismes (6)</li> <li>- 4 propriétaires dont le CPE (7)</li> <li>- Mode propriétaires avec locataires (Carrefour des organismes) (8)</li> </ul>
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 70 000 pieds carrés (1)</li> <li>- 30 516 pieds carrés dont une superficie de 15 198 pieds occupée par les organismes communautaires, 2 078 pieds carrés pour les salles communautaires et 13 240 pieds carrés d'espaces communs (2)</li> <li>- 14 000 pieds carrés (3)</li> <li>- 13 à 14 000 pieds carrés, 4 000 pieds carrés encore disponibles (5)</li> <li>- 50 000 pieds carrés au total, dont 60-65% pour les organismes communautaires et culturels, dont la CDC, et 35-40% pour le Service de loisirs (6)</li> <li>- Carrefour des organismes : 18 000 pieds carrés / 100 000 pieds carrés au total (8)</li> </ul>
Tarifification du loyer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,50 \$ / pied carré, plus les frais d'exploitation ajusté au réel (organismes communautaires), soit l'équivalent de 7 \$ brut en 2010 (1)</li> <li>- 13,13 \$ / pied carré, plus les frais d'exploitation ajusté au réel (organismes publics et institutionnels), soit l'équivalent de 21-22 \$ brut en 2010 (1)</li> <li>- 16 \$ / pied carré vs 18 \$ (prix du marché) Le souhait de maintenir le loyer à un niveau abordable vs le prix du marché a été rendu possible grâce au don reçu d'une fondation privée locale (équivalent de 5 \$ / pied carré sur 10 ans) (2)</li> <li>- Locaux non aménagés (base building) à 13,10 \$ du pied carré, légèrement inférieur au prix du marché (3)</li> <li>- Loyer de base mensuel permettant de couvrir l'hypothèque et les coûts d'entretien de l'immeuble (4); Les loyers reflètent les prix du marché, si surplus, redistribution à la coopérative et aux membres; Se donner les moyens de développer de nouveaux projets (5)</li> <li>- Organismes communautaires et culturels : en moyenne, entre 100 \$ et 300 \$ par mois; par exemple, 86 \$ par mois (1 bureau), 700 \$ par mois (pour une espace</li> </ul>

	<p>de 1 000 pieds carrés) (6)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Obtenir une meilleure autonomie financière à moyen terme, être attentif aux coûts d'acquisition et aux coûts de réaménagement, prix du marché minimum, ne pas mettre trop de pression sur les organismes (7)</li> <li>– Loyer nettement inférieur au prix du marché (espace privé occupé, sans % d'espaces communs, occupation flexible, selon les besoins), soit environ 10,10 \$ du pied carré tout inclus. Répond à l'objectif de proposer des loyers abordables (8)</li> </ul>
Convention de bail	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Politique d'attribution des locaux et une politique de loyers (2)</li> <li>– Convention entre les parties (8)</li> </ul>
<b>VOLET C – PROGRAMMES ET SERVICES OFFERTS</b>	
Principaux services offerts	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Locations de salles de conférence et de réunion (salle à manger, salle polyvalente, salle multimédia avec ordinateur et projecteur multimédia, etc.); Accès internet haute vitesse avec hébergement de courrier électronique; Service de téléphoniste et de réceptionniste (1)</li> <li>– Location de salles communautaires et photocopieur industriel partagé (2)</li> <li>– Salles de réunion, cuisinette, photocopieur et télécopieur (6)</li> <li>– Carrefour des organismes : salles de conférence et de réunion, cuisinette, photocopieur, télécopieur, conciergerie (8)</li> </ul>
Personnel du centre	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une dizaine d'employés à temps plein, dont le directeur général et le directeur général adjoint, et trois employés à temps partiel (1)</li> <li>– 2 concierges, 1 secrétaire-réceptionniste (gestion de l'immeuble). Le responsable du projet (environ ½ heure par semaine) est rémunéré via Solidarité Ahuntsic (2)</li> <li>– Pas de personnel dédié à la gestion, via chacun des organismes propriétaires (8)</li> </ul>
Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 9 administrateurs (1)</li> </ul>
<b>VOLET D – HISTORIQUE D'AFFAIRES ET CRITERES DE SELECTION</b>	
Nombre d'organismes	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 19 (1); une vingtaine (2)</li> <li>– 4 plus 1 à venir (3)</li> <li>– Regroupe des organismes communautaires (une dizaine), des organismes culturels (une douzaine), des salles de réunion (rez-de-chaussée) et trois organismes de la Ville dont TANDEM, Service des loisirs Angus-Bourbonnière (2<sup>e</sup> étage) (6)</li> <li>– Carrefour des organismes loue des espaces à une quinzaine d'organismes (8)</li> </ul>
<b>VOLET E - RECOMMANDATIONS</b>	
Facteurs clés de succès	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mobilisation des membres de la table et des organismes du quartier. Sommes reçues d'une fondation privée locale en réduction des loyers. (2)</li> <li>– Se donner du temps et se doter d'un bon chef de projet (3)</li> <li>– Persévérance, ressource dédiée à la charge de projet, désir de passer de locataire à copropriétaire pour les organismes, accompagnement des groupes (5)</li> <li>– Mobilisation du milieu, vision commune. Partenariat avec l'Arrondissement/la Ville. (6)</li> <li>– Une vision commune des partenaires, une opportunité immobilière (7)</li> <li>– Un bon maître d'œuvre et un bon chef de projet. Une bonne conciergerie capable d'assurer la gestion immobilière de l'immeuble. Cohésion. L'association à un CPE pour assurer la viabilité du projet à long terme (8)</li> </ul>
Contraintes et difficultés	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Recherche de financement : une étape longue et fastidieuse; Développement de nouvelles habiletés au niveau de l'équipe pour assurer le suivi des travaux;</li> </ul>

	<p>Respect des délais pour emménager dans les locaux; Multiples demandes d'accommodement; Sensibilisation auprès des groupes, etc. (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Processus complexe et long. Un organisme qui s'autogère, nécessite de la formation, etc. Le plus difficile a été le partage des valeurs (3)</li> <li>- Montage financier. Ne pas perdre de vue le projet collectif vs être locataire/demandeur essentiellement (6)</li> <li>- Plusieurs organismes différents qui se connaissent peu, maintenir l'autonomie et la cohésion, nécessite de la concertation, du dialogue, des décisions collectives, de la pédagogie, etc. (7)</li> <li>- Analyse structurelle insuffisante en début de projet. Analyse de la capacité de stationnement, importance sous-estimée (8)</li> </ul>
Informations supplémentaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Passer d'une table de quartier à celui d'une table qui gère un projet; Formation des organismes communautaires; Recommandation si c'était à refaire : coopérative de solidarité; poids financier pèse sur la Table (2)</li> <li>- Autonomie et flexibilité dans la gestion et les services rendus (2)</li> <li>- Nous avons les locaux que nous voulions (3)</li> <li>- Recherche d'opportunités vs étude des besoins (5)</li> <li>- Beaucoup d'organismes recherchent des loyers à moindre coût (5)</li> <li>- Autre projet intéressant à Joliette : CEPAP (Centre d'Éducation Populaire Académie Populaire) (8)</li> </ul>

---

## **Constats et recommandations générales pour la réalisation de la phase 2 – Analyse de faisabilité technique et financière**

---

**Le portrait du quartier Saint-François fait ressortir les tendances et problématiques suivantes :**

- ▶ un développement résidentiel anticipé, lié au parachèvement de l'autoroute 25 et au Pont de l'Est, et l'impact sur la demande de biens et de services,
- ▶ le manque de locaux (grande salle ou gymnase) pour offrir des activités physiques, tant au niveau municipal que scolaire.

**L'offre de locaux dans le quartier fait état :**

- ▶ de l'utilisation à pleine capacité des locaux collectifs (salles polyvalentes, locaux permanents),
- ▶ de la rareté des locaux privés et de leur coût élevé pour des organismes communautaires.

**L'analyse détaillée des besoins de locaux auprès des organismes à court, moyen et long terme démontre :**

- ▶ la pertinence de leur offre de service (demande croissante) et le souci de mieux répondre aux besoins de leur clientèle,
- ▶ la précarité financière de plusieurs de ces organismes,
- ▶ la difficulté de trouver des locaux (espaces administratifs et d'entreposage, salles polyvalentes de plus grande dimension, etc.) à moindre coût,
- ▶ un potentiel intéressant auprès d'un organisme implanté et reconnu depuis longtemps dans le quartier.

**L'analyse de projets similaires fait ressortir des facteurs clés de succès pertinents pour le regroupement :**

- ▶ la mobilisation des acteurs,
- ▶ les différentes structures de propriété/gestion possibles,
- ▶ un partenariat institutionnel, tant au niveau du financement initial que de la tarification abordable des loyers,
- ▶ un partenariat avec un organisme majeur, reconnu et implanté depuis longtemps dans le quartier ayant accès à des sources de financement,
- ▶ des démarches progressives sur une période de 5 à 10 ans,
- ▶ la collaboration d'un chef de projet bien au fait de ce type de projet.

**Dans le cas où Saint-François en action souhaiterait poursuivre ses démarches en vue de l'implantation d'un immeuble collectif, les prochaines étapes ou conditions de mise en œuvre seraient les suivantes :**

- ▶ Élaboration d'un plan d'action détaillé, incluant un calendrier de rencontre
- ▶ Visite de projets similaires ciblés en compagnie de leurs chefs de projets, notamment le Centre Communautaire Rosemont, la Coopérative de solidarité Jarry/2<sup>e</sup> à Saint-Michel et la Corporation Mainbourg à Pointe-aux-Trembles
- ▶ Rencontre avec les principaux partenaires (Centraide, Ville de Laval, CRÉ de Laval, etc.) et dépôt de l'analyse
- ▶ Visites de projets similaires à Laval, ceux mentionnés par les intervenants rencontrés, soit le Pavillon Bois-Papineau (salles polyvalentes et locaux permanents) et le Centre Accès dans Laval ouest (salles polyvalentes et locaux permanents), juxtaposé à un CPE – voir annexe 4
- ▶ Poursuite des échanges avec la Maison de la Famille, notamment en vue de l'élaboration éventuelle d'un projet hybride (CPE/organisme communautaire majeur et municipalité)

## Annexe 1 – Profil socio économique de la population

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Population totale	16 225	16 140	343 005	364 620
Variation	1996-2001 : -0,2%	2001-2006 : -0,005%	1996-2001 : 3,8%	2001-2006 : 6,3%

► Légère diminution de la population

ÂGE	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
0-19 ans	4 777 (29,46%)	4 390 (27,19%)	24,78%	24,55%
20-44 ans	5 838 (36,01%)	5 165 (32,00%)	36,68%	33,97%
45-64 ans	4 069 (25,10%)	4 970 (30,79%)	25,32%	27,60%
65 ans +	1 528 (9,43%)	1 585 (9,82%)	13,22%	13,87%

► Vieillesse de la population

SEXE	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Hommes	8 042 (49,60%)	7 985 (49,47%)	48,55%	48,58%
Femmes	8 170 (50,40%)	8 155 (50,53%)	51,45%	51,42%

LANGUE	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006		LAVAL 2001	LAVAL 2006
<b>Langue maternelle<sup>11</sup></b>					
Français	87,69%	83,08%		73,43%	68,05%
Anglais	2,65%	2,61%		6,06%	7,10%
Langues créoles	2,99%	6,01%		0,94%	1,40%
Italien	2,31%	1,89%		4,06%	4,39%
Espagnol	1,62%	2,79%		1,21%	2,21%
Grec	0	0		3,55%	3,86%
Arabe	0	0,09%		2,62%	3,93%
<b>Langue parlée à la maison</b>					
Français	90,39%	91,28%		76,30%	73,50%
<b>Connaissance des langues officielles</b>					
Français seulement	58,77%	59,29%		40,49%	39,52%
Français et anglais	40,37%	39,22%		54,27%	54,58%
<b>Langue utilisée au travail</b>					
Français	63,13%	n.d.		45,94%	n.d.

- Augmentation sensible de la population dont la langue maternelle n'est pas le français, principalement créole

<sup>11</sup> Pour le français et l'anglais les chiffres retenus tiennent compte seulement des réponses uniques.



IMMIGRATION	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Non immigrante	89,28%	84,63%	84,25%	79,50%

- ▶ Origine des immigrants
  - ▶ St-François 2001 : Haïti 48,86%, Italie 11,14%, France 7,39%
  - ▶ St-François 2006 : Haïti 48,14%; Italie 7,44%, Salvador 6,82%
  - ▶ Laval 2001 : Italie 11,82%, Grèce 11,43%, Liban 9,78%, Haïti 8,97%
  - ▶ Laval 2006 : Liban 11,12%, Haïti 9,90%, Grèce 9,08%, Italie 8,72%
- ▶ Période d'immigration
  - ▶ St-François 2001 : entre 1981-1990 : 44,77%, entre 1971-1980 30,95%
  - ▶ St-François 2006 : entre 1981-1990 : 32,44%, entre 1971-1980 25,62%, entre 2001 et 2006 : 8,05% (195 personnes)
  - ▶ Laval 2001 : entre 1981-1990 : 23,95%, entre 1971-1980 : 22,50%
  - ▶ Laval 2006 : entre 1991 et 2000 : 24,96%, entre 1981 et 1990 : 21,36%, entre 2001 et 2006 : 12,15% (8935 personnes)
- ▶ Citoyenneté canadienne
  - ▶ St-François 2001 : 98,59%; 2006 : 98,05%
  - ▶ Laval 2001 : 97,59%; 2006 : 96,45%
- ▶ Augmentation des immigrants, dans la même proportion que Laval : beaucoup d'Haïtiens, arrivée importante de Salvadoriens

MINORITÉS VISIBLES	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Non minorités visibles	80,27%	79,12%	91,32%	85,81%
Noir	10,63%	15,64%	3,21%	4,63%
Arabe	0,21%	2,79%	2,12%	3,84%

- ▶ Augmentation du nombre de personnes appartenant à des minorités visibles

FAMILLE	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Époux-épouse (marié ou union libre)	84,13%	83,35%	84,60%	83,61%
Monoparentale – homme	3,27%	3,37%	2,98%	3,28%
Monoparentale – femme	12,61%	13,49%	12,42%	13,10%
Nombre moyen de personnes par famille	3,1	3,1	3,0	3,0
Nombre moyen d'enfants par famille	1,2	1,2	1,1	1,1

MÉNAGES	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Familial	85,89%	82,68%	73,48%	71,99%
Nombre moyen de personnes par ménage	3,0	2,9	2,6	2,5

LOGEMENT	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
<b>Type de construction</b>				
Maison (individuelle non attenante)	92,89% (77,21%)	86,79% (70,27%)	61,89% (49,21%)	60,61% (48,23%)
Appartement (immeubles 5 étages et +)	7,11% (0%)	13,13% 0%	38,11% (6,87%)	39,39% (6,55%)
<b>Mode d'occupation</b>				
Propriétaire	86,27%	87,77%	66,42%	68,89%
Locataire	13,73%	12,23%	33,58%	31,11%
<b>Mobilité</b>				
Personnes n'ayant pas déménagé (1 an auparavant)	72,72%	91,80%	62,96%	89,59%

- ▶ Habitation type : maison individuelle non attenante habitée par les propriétaires

SCOLARITÉ	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
<b>Plus haut niveau atteint</b>				
Moins de 9 ans <sup>12</sup>	14,21%	n.d.	14,00%	n.d.
Au moins diplôme secondaire (études universitaires)	69,11% (12,60%)	74,47% (13,23%)	73,32% (20,78%)	77,94% (22,17%)

► Population moins scolarisée que le reste de Laval

### Écoles et établissements scolaires<sup>13</sup>

NOM DE L'ÉCOLE	NIVEAU OFFERT	NOMBRE D'ENFANTS		RANG DECILE IMSE <sup>14</sup>		RANG DECILE SFR <sup>15</sup>	
		2008- 2009	2007- 2008	2008- 2009	2007- 2008	2008- 2009	2007- 2008
Hébert	Primaire	369	397	5	5	6	7
Fleur-Soleil	Primaire	383	442	5	6	8	6
L'Escale	Primaire	285	338	5	6	8	6
Notre-Dame-du-Sourire	primaire	278	318	3	2	7	3
Leblanc	Secondaire	1 236	1 179	4	4	8	7

en gradation du moins défavorisé (1) au plus défavorisé (10)

<sup>12</sup> Pour le recensement de 2006, la catégorie est plutôt « aucun certificat, diplôme ou grade »; ce qui peut expliquer l'écart.

<sup>13</sup> Source : Ministère de l'Éducation, des Loisirs et des Sports, indices de défavorisation 2007-2008, 2008-2009

<sup>14</sup> Indice de milieu socio-économique (IMSE) est constitué de la proportion des familles avec enfants dont la mère n'a pas de diplôme, certificat ou grade (ce qui représente les deux tiers du poids de l'indice) et la proportion de ménages dont les parents n'étaient pas à l'emploi durant la semaine de référence du recensement canadien (ce qui représente le tiers du poids de l'indice).

<sup>15</sup> Indice du seuil de faible revenu (SFR) correspond à la proportion des familles avec enfants dont le revenu est situé près ou sous le seuil de faible revenu. Le seuil de faible revenu se définit comme le niveau de revenu selon lequel on estime que les familles consacrent 20 % de plus que la moyenne générale à la nourriture, au logement et à l'habillement. Il fournit une information qui sert à estimer la proportion des familles dont les revenus peuvent être considérés comme faibles, en tenant compte de la taille de la famille et du milieu de résidence (région rurale, petite région urbaine, grande agglomération, etc.).

POPULATION ACTIVE	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
<b>Hommes</b>				
Actif	78,4%	n.d.	75,8%	n.d.
Chômage	4,5%	n.d.	5,7%	n.d.
<b>Femmes</b>				
Active	62,6%	n.d.	59,9%	n.d.
Chômage	7,9%	n.d.	5,0%	n.d.
<b>Population totale</b>				
Active	n.d.	69,9%	n.d.	67,2%
Chômage	n.d.	4,9%	n.d.	5,5%
<b>Jeunes 15-24 ans</b>				
Actif	68,5%	62,3%	66,8%	65,1%
Chômage	7,0%	8,5%	5,7%	10,6%

TRAVAILLEURS	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Employés	90,83%	89,70%	89,54%	88,98%
Ventes et services	24,55%	24,43%	23,19%	24,46%
Métiers, transport et machinerie	19,77%	18,36%	13,90%	13,47%
Affaires, finance et administration	19,44%	19,92%	21,73%	21,67%

MODE DE TRANSPORT DES TRAVAILLEURS	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Auto, etc. (conducteur et passager)	82,72%	82,23%	82,77%	82,09%
Transport en commun	13,83%	14,29%	13,24%	13,74%
À pied	3,05%	2,87%	2,74%	2,93%
Bicyclette	0,13%	0,12%	0,61%	0,62%

LIEU DE TRAVAIL	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Laval	33,47%	n.d.	37,01%	n.d.

REVENUS MOYENS <sup>16</sup>	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Homme ayant un revenu d'emploi	34 249 <sup>17</sup>	35 600	37 557	40 375
Femme ayant un revenu d'emploi	22 705 <sup>18</sup>	24 849	25 129	27 439
Ensemble des familles	59 144	71 194	65 069	77 944
Familles monoparentales – parent homme	49 775 (160) <sup>19</sup>	59 504 (120)	52 653 (2 805)	64 532 (3235)
Familles monoparentales – parent femme	34 592 (618) <sup>20</sup>	48 404 (595)	38 121 (12 345)	48 258 (12960)
Ensemble des ménages	58 719	65 732	57 716	66 555

FAIBLE REVENU	ST-FRANÇOIS 2001	ST-FRANÇOIS 2006	LAVAL 2001	LAVAL 2006
Familles à faible revenu	11,99% (558) <sup>21</sup>	11,3%	12,96% (12 770)	12,3%
Personnes hors famille à faible revenu	40,34% (399) <sup>22</sup>	34,8%	39,94% (15 375)	39,6%

<sup>16</sup> Les chiffres pour 2001 ne distinguent pas s'il s'agit du revenu avant ou après impôt. Pour le recensement de 2006, il s'agit du revenu après impôt.

<sup>17</sup> 35% des hommes n'ont pas travaillé à temps plein, toute l'année.

<sup>18</sup> 50% des femmes n'ont pas travaillé à temps plein, toute l'année.

<sup>19</sup> 5,7% de l'ensemble de Laval en 2001, 3,7% de Laval en 2006

<sup>20</sup> 5,0% de l'ensemble de Laval en 2001, 4,6% de Laval en 2006

<sup>21</sup> 4,37% de l'ensemble de Laval

<sup>22</sup> 2,6% de l'ensemble de Laval

---

## **Annexe 2 – Centres communautaires localisés dans le quartier / Fiches détaillées**

---

Voir fiches détaillées dans les pages suivantes.

---

### **Annexe 3 – Projets d'immeubles collectifs / Fiches détaillées**

---

Voir fiches détaillées dans les pages suivantes

## 1. Corporation Mainbourg ([www.mainbourg.org](http://www.mainbourg.org))

VOLET A - CONFIGURATION	
<b>1 - NOM DE L'ORGANISME ET COORDONNÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Corporation Mainbourg</li> <li>– Coordonnées : 14 115, rue Prince-Arthur, bureau 255, Montréal (Québec) H1A 1A8, (51) 498-1677, <a href="mailto:info@mainbourg.org">info@mainbourg.org</a></li> <li>– Personne-ressource : François Claveau, directeur général, <a href="mailto:francoisclaveau@mainbourg.org">francoisclaveau@mainbourg.org</a></li> </ul>
<b>2 - ANNÉE DE CRÉATION ET HISTORIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Manque de locaux adéquats pour les organismes communautaires à un prix abordable</li> <li>– L'histoire de la Corporation Mainbourg débute à la fin de l'année 1995 alors qu'un groupe d'organismes communautaires propose de donner une nouvelle vocation à l'édifice de 90 000 pieds carrés appelé Centre Le Mainbourg. Le gouvernement du Québec venait d'annoncer qu'il n'avait plus besoin de cet édifice après l'avoir utilisé pendant 20 ans comme centre jeunesse. Auparavant, le bâtiment a abrité la Crèche Saint-François d'Assise pendant 40 ans.</li> <li>– Le projet s'est réalisé sur une période de 7 ans</li> </ul>
<b>3 - GESTION OU PARRAINAGE (PROMOTEURS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– En 1998, La Corporation Mainbourg est officiellement créée sur l'initiative de la CDC de la Pointe – Région Est de Montréal, et sa mission à cette époque, se résume simplement à acquérir le bâtiment, le rénover et en assumer la gestion.</li> <li>– Le 25 mai 2000, la Corporation Mainbourg et la Maison des Cols bleus deviennent copropriétaires de l'édifice, et en 2001 les Cols bleus se retirent du projet.</li> </ul>
<b>4 - PROPRIÉTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Corporation Mainbourg (gestionnaire)</li> <li>– CPE la Grosse Maison</li> </ul>
<b>5 – RÔLE DU GESTIONNAIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gestion immobilière</li> <li>– Perception des loyers</li> <li>– Remboursement de l'hypothèque</li> <li>– Entretien ménager</li> <li>– Entretien du bâtiment</li> <li>– Relation avec les organismes occupant</li> <li>– Accueil et information</li> <li>– Gestion des salles de rencontre</li> </ul>
<b>6 – MODÈLE (FORME JURIDIQUE – COOPÉRATIVE, ETC.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– OSBL reconnu comme entreprise d'économie sociale</li> </ul>
<b>7 – MISSION ET OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mission : La Corporation Mainbourg est une entreprise d'économie sociale propriétaire et gestionnaire d'immeubles à vocation communautaire qui participe activement au développement socio-économique du milieu ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de vie de la communauté locale.</li> <li>– Objectifs : Acquérir, rénover, construire et régir des immeubles destinés à la collectivité locale, principalement aux organisations communautaires et aux entreprises d'économie sociale.</li> </ul>
<b>8 – CLIENTÈLES CIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Organismes communautaires et entreprises d'économie sociale</li> <li>– Organismes publics et institutionnels</li> </ul>



<p><b>9 – SOURCES DE FINANCEMENT (POUR LES LOCAUX COLLECTIFS)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plus d'une douzaine de partenaires financiers s'engagent pour assurer le financement du projet ; dont le gouvernement du Québec et celui du Canada, par le biais du programme Travaux d'infrastructures Canada Québec 2001 (1,2 millions du fédéral et 1,2 millions du provincial)</li> <li>– Coût du projet total : 9,6 M\$</li> <li>– Partenaires</li> </ul>			
<p><b>VOLET B – LIEUX PHYSIQUES ET OCCUPATION DES ESPACES</b></p>				
<p><b>10 – MODE PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE / VIRTUEL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mode locataire</li> </ul>			
<p><b>11 – SUPERFICIE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 90 000 pieds carrés à l'origine</li> <li>– Superficie locative actuelle de 70 000 pieds carrés</li> </ul>			
<p><b>12 – RÉPARTITION DES ESPACES POUR LES ORGANISMES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– La ville de Montréal loue, au prix du marché, 50% des espaces (environ 35 000 pieds carrés, 4 étages) offerts gracieusement à 5-6 organismes des loisirs</li> <li>– Ce qui assure un financement récurrent et la stabilité des loyer; permet d'offrir aux organismes communautaires des espaces à moindre coût</li> <li>– Une dizaine d'organismes communautaires occupe 15 000 pieds carrés (11/2 étage environ)</li> <li>– Le CPE occupe 2 étages (15 000 pieds carrés) (160 places)</li> </ul>			
<p><b>13 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LES PROMOTEURS OU GESTION À DISTANCE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– La corporation occupe le reste des espaces (environ ½ étage)</li> </ul>			
<p><b>14– TARIFICATION DU LOYER</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Organismes communautaires : 1,50\$ / pied carré, plus les frais d'exploitation ajustés au réel (7 \$ / pied carré brut en 2010)</li> <li>– Organismes publics ou institutionnels : À partir de 13,13\$ / pied carré plus les frais d'exploitation ajustés au réel (21 -22 \$ / pied carré brut en 2010)</li> </ul>			
<p><b>15 – CONVENTION DE BAIL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>			
<p><b>VOLET C – PROGRAMMES ET SERVICES OFFERTS</b></p>				
<p><b>16 – PRINCIPAUX SERVICES OFFERTS / TARIFICATION / FOURNISSEURS DE SERVICES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>			
<p>– Équipement et soutien technique</p>				
<p>– Salles de conférence et de réunion</p>	Type	Org. Comm. 1 <sup>ère</sup> heure	Org. Comm. Heure supp.	Autres
	Salle à manger (80-100 p)	30 \$	15 \$	40 \$
	Salle polyvalente (50p)	30	10	35
	Salle 346 (70p)	30	10	35
	Salle 409 (multimédia) (70p)	30	10	35
	Salle 409A (20p)	20	5	30
	Salle 409C (multimédia) (40p)	30	5	30

	Salle 327B (20p)	15	5	30
	Salles 425, 426, 449 (8p)	10	5	25
- Bibliothèque	-			
- Affichage à l'intérieur et à l'extérieur	-			
- Service de téléphoniste et de réceptionniste	- oui			
- Service de poste et de messagerie	-			
- Secrétariat général	-			
- Tenue de livre	-			
- Télécopieur, photocopieur	-			
- Disposition sécuritaire de documents confidentiels	-			
- Télévision / Lecteur vidéo / DVD / projecteur	-			
- Ordinateur portable, projecteur	- Salles multimédia : ordinateur PC, projecteur multimédia			
- Système téléphonique et messagerie vocale	-			
- Accès Internet à haute vitesse	- Oui (incluant un hébergement de courrier électronique)			
- <b>Autres</b> - Entretien ménager - Aires de stationnement - Bâtiment adapté pour les personnes à mobilité réduite - Etc.	-			
<b>17 – PERSONNEL DU CENTRE</b>	- Directeur général : François Claveau - Directeur général adjoint : Richard Ledoux - Coordinatrice logements : Christine Bergeron - Secrétaire : Rachel Turcotte - Réceptionnistes : Céline Hébert, Annick Morel - Animatrice de milieu de vie : Lise Monette - Chef concierge : Mario Vermette - Concierges : Daniel Dauphin, Nicolas Ballard-Laliberté - Concierges temps partiel : Yvon Otis, Benjamin Racine, Pierre Vendette			
<b>18 – CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	- Présidente : Suzanne Bernard, CDC de la Pointe - Vice-président : Louis Bourgeault - Trésorier : Jim Orrell - Secrétaire : Danielle Élysée, CLERC - Administrateurs : o Liette Bernier, Ass. Spina-Bifida o Ron Rayside, Rayside Architecte o Josée Lafrenière, Carrefour familial les Pitchou o Sylvie Bibeau, ZIP Jacques-Cartier o Josée Lapratte, CRP Les Relevailles			

<b>VOLET D – HISTORIQUE D’AFFAIRES ET CRITERES DE SELECTION</b>	
<b>19A – NOMBRE D’ORGANISMES</b>	– 19
<b>19B – ORGANISMES OCCUPANTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– ALPHA</li> <li>– Association Spina-Bifida</li> <li>– Carrefour familial les Pitchou</li> <li>– CRP Les Relevailles</li> <li>– CDC de la Pointe</li> <li>– Centre Libres Expressions</li> <li>– CLERC</li> <li>– Comité ZIP Jacques-Cartier</li> <li>– CPE La Grosse Maison</li> <li>– Gymnacentre</li> <li>– Club d’haltérophilie de PAT</li> <li>– Jeunes en Mouvement</li> <li>– Juni Sport</li> <li>– Les Boules de l’île</li> <li>– Les Frères et Sœurs d’Émile Nelligan</li> <li>– CCL Le Relais du bout</li> <li>– UTAPI</li> <li>– Ville de Montréal (Arr. RDP/PAT)</li> <li>– YMCA (Alternative suspension)</li> </ul>
<b>20 – CRITERES DE SELECTION</b>	–
<b>VOLET E - RECOMMANDATIONS</b>	
<b>21- FACTEURS CLES DE SUCCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un modèle qui permet d’assurer un financement récurrent et une stabilité des loyers (via un locataire institutionnel – organisme public, etc.) et qui permet d’offrir des loyers à moindre coût aux organismes communautaires.</li> <li>– La période de réalisation (7 ans) a permis de préciser le projet en cours de route, plus collé aux besoins vs manque de ressources</li> <li>– Gestion professionnalisée vs autogestion par les organismes</li> </ul>
<b>22 – CONTRAINTES ET DIFFICULTES</b>	–
<b>23 – INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>	– Après le Centre communautaire le Mainbourg, le projet les Clairières du Mainbourg a été réalisé. Ce projet est un complexe domiciliaire de 175 logements communautaires, situé à l’arrière du Centre Mainbourg voués aux familles et aux personnes âgées.

## 2. Centre communautaire Ahuntsic<sup>23</sup>

VOLET A - CONFIGURATION	
<b>1 - NOM DE L'ORGANISME ET COORDONNÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Centre communautaire Ahuntsic</li> <li>– Coordonnées : 10780 Rue Laverdure, Montréal, QC H3L 2L9, (514) 382-9090</li> <li>– Personne-ressource : Azzedine Achour (référé par Yasmine Delice)</li> </ul>
<b>2 - ANNÉE DE CRÉATION ET HISTORIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– En 1997, Solidarité Ahuntsic a réalisé un recensement auprès des organismes communautaires du quartier afin de connaître leurs besoins en termes de locaux. Parallèlement à cette démarche, le promoteur du projet a également entrepris un travail de prospection visant à identifier dans le quartier des bâtiments qui pourraient abriter plusieurs organismes. La bâtisse alors convoitée est l'<b>ancienne école Madame-de-la Peltrie</b>.</li> <li>– En 1998, les premières démarches sont entreprises par un organisateur communautaire du CLSC, qui est aussi membre du conseil d'administration de la table. La commissaire scolaire du quartier Ahuntsic s'est activement engagée à faire avancer le dossier auprès de la Commission scolaire de Montréal (CSDM). Un dossier, présentant le projet et les intentions, a été déposé en février 1999. À cette étape, Solidarité Ahuntsic a également recueilli l'appui d'organismes et de personnalités influentes du quartier pour faire avancer le dossier.</li> <li>– Au même moment, le projet a été élaboré et déposé auprès des bailleurs de fonds, notamment pour obtenir un financement permettant de couvrir les besoins d'aménagement, d'équipements et de fonctionnement du Centre communautaire. Des réponses des bailleurs de fonds qui ont été approchés commencent alors à arriver. C'est le cas du ministère des Affaires municipales et de la Métropole d'alors (aujourd'hui dénommé ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire - MAMROT) pour le financement des travaux d'aménagement et les équipements, de deux fondations locales pour des travaux d'accessibilité (à hauteur de 800 \$ / 1 M \$ pour la rénovation), du Fonds d'économie sociale de la CDÉC afin de couvrir les dépenses de fonctionnement pour les trois premières années de démarrage du projet tandis que la Ville de Montréal, de son côté, pouvait assumer une partie des dépenses de fonctionnement pour une durée d'un an.</li> <li>– En 2000, un <b>bail de location emphytéotique</b> d'une durée de vingt-cinq ans est négocié et signé entre <b>Solidarité Ahuntsic et la Commission scolaire de Montréal (CSDM)</b>. Ce bail est assorti d'un engagement de la part de la commission scolaire d'y effectuer les travaux de mise aux normes. Durant cette même période, diverses politiques portant sur la gestion du Centre, l'attribution de locaux et une politique de loyers sont soumises à la table pour être adoptées. Des travaux d'aménagements ont été réalisés et les premiers organismes ont pu intégrer le Centre communautaire le 15 octobre 2000. Un mois plus tard, les services offerts à la population y étaient disponibles.</li> <li>– Bien que l'entente signée avec la commission scolaire l'a été à la satisfaction de toutes les parties, le défi demeure d'assurer l'entretien du bâtiment et cela coûte pas mal de sous. En 2000-</li> </ul>

<sup>23</sup> Source : <http://www.quebec.ca/ptc/adsm/node/126>. Le site [www.ahuntsicendevenir.org](http://www.ahuntsicendevenir.org) est celui de Solidarité Ahuntsic et donne essentiellement des informations sur la démarche de planification stratégique du quartier.

	2001, les promoteurs ont donc travaillé à la consolidation de la gestion du Centre, <b>notamment en obtenant un soutien financier de la part d'une fondation privée locale. Ce financement avait pour but de maintenir le prix des loyers des organismes communautaires à un niveau abordable à comparer du prix réel que l'on retrouve sur le marché – voir Tarification des loyers</b>
<b>3 - GESTION OU PARRAINAGE (PROMOTEURS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Solidarité Ahuntsic</li> <li>– Les organismes communautaires du quartier, la commissaire scolaire d'Ahuntsic, la députée provinciale de Crémazie, le CLSC d'Ahuntsic, la Corporation de développement économique communautaire (CDÉC) Ahuntsic/Cartierville, le conseiller municipal d'Ahuntsic ainsi que deux citoyens du quartier.</li> <li>– Des bailleurs de fonds ont également soutenu le projet, notamment le ministère des Affaires municipales et de la Métropole, la Ville de Montréal et deux fondations privées, la Fondation Crémazie et la Fondation Bertiaume-du-Tremblay.</li> </ul>
<b>4 - PROPRIÉTAIRES</b>	– Bail emphytéotique entre Solidarité Ahuntsic et CSDM
<b>5 – RÔLE DU GESTIONNAIRE</b>	–
<b>6 – MODÈLE (FORME JURIDIQUE – COOPÉRATIVE, ETC.)</b>	– Projet d'économie sociale porté par une table de quartier
<b>7 – MISSION ET OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Le projet permet de regrouper, dans une bâtisse louée à la Commission scolaire de Montréal, une vingtaine d'organismes communautaires ainsi qu'un certain nombre de travailleurs autonomes offrant des ressources. Le but de ce projet est de plusieurs ordres. D'abord, il permet de regrouper, dans un esprit de solidarité, les organismes dans un même lieu, tout en leur permettant de bénéficier de services communs tels que la réception et la gestion administrative et financière.</li> <li>– Le Centre est également un lieu de convergence pour les citoyennes et les citoyens du quartier qui peuvent s'y rendre pour participer aux diverses activités offertes par les groupes ou encore, pour y créer des liens et briser leur isolement. Ce Centre, comme lieu de rencontres offrant des activités ouvertes et comme lieu d'échanges de services entre les organismes, représente donc un projet qui est transversal et bénéfique pour l'ensemble du quartier</li> </ul>
<b>8 – CLIENTÈLES CIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Organismes communautaires</li> <li>– Travailleurs autonomes offrant des ressources</li> </ul>
<b>9 – SOURCES DE FINANCEMENT (POUR LES LOCAUX COLLECTIFS)</b>	– Voir plus haut
<b>VOLET B – LIEUX PHYSIQUES ET OCCUPATION DES ESPACES</b>	
<b>10 – MODE PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE / VIRTUEL</b>	– Bail emphytéotique d'une durée de 25 ans
<b>11 – SUPERFICIE</b>	– Superficie totale : 30 516 pieds carrés
<b>12- RÉPARTITION DES ESPACES POUR LES</b>	– Superficie occupée par les organismes locataires : 15 198

<b>ORGANISMES</b>	<p>pieds carrés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Superficie dédiée aux salles communautaires : 2 078 pieds carrés</li> <li>– Superficie liée aux espaces communs (couloirs, escaliers, salles de chauffage et quelques locaux de stockage au sous-sol : 13 240 pieds carrés</li> </ul>
<b>13 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LES PROMOTEURS OU GESTION À DISTANCE</b>	–
<b>14 – TARIFICATION DU LOYER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Prix de revient incluant le loyer de base, toutes les dépenses incluant 2 concierges et 1 réceptionniste : 16 \$ du pied carré</li> <li>– Prix du marché : environ 18 \$ du pied carré</li> <li>– Prix payé par les organismes communautaires : 11 \$ du pied carré, <b>compensé par des sommes reçues d'une fondation privée, laquelle avait souhaité démarré un tel projet mais qui n'avait pas réussi à le faire. La Fondation a ainsi transféré 284 000 \$ au projet en 2000. À raison d'une subvention équivalente de 5 \$ du pied carré, on estime que la durabilité du Fonds sera de 10 ans.</b></li> <li>– Les revenus de loyer représentent au total 160 000 \$ par année</li> </ul>
<b>15 – CONVENTION DE BAIL</b>	– Politique d'attribution des locaux et une politique de loyers
<b>VOLET C – PROGRAMMES ET SERVICES OFFERTS</b>	
<b>16 – PRINCIPAUX SERVICES OFFERTS / TARIFICATION / FOURNISSEURS DE SERVICES</b>	–
– <b>Équipement et soutien technique</b>	–
– Salles de conférence et de réunion	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Salles communautaires louées à un prix très bas aux organismes occupants et à d'autres organismes extérieurs</li> <li>– Représentent environ 23 à 24 000 \$ de revenus</li> </ul>
– Bibliothèque	–
– Affichage à l'intérieur et à l'extérieur	–
– Service de téléphoniste et de réceptionniste	– Oui
– Service de poste et de messagerie	–
– Secrétariat général	–
– Tenue de livre	–
– Télécopieur, photocopieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Oui</li> <li>– Représentent environ 4 000 \$ de revenus (équipement commun avec code d'accès)</li> </ul>
– Disposition sécuritaire de documents confidentiels	–
– Télévision / Lecteur vidéo / DVD / projecteur	–
– Ordinateur portable, projecteur	–
– Système téléphonique et messagerie vocale	–

– Accès Internet à haute vitesse	–
– <b>Autres</b> – Entretien ménager – Aires de stationnement – Bâtiment adapté pour les personnes à mobilité réduite – etc	– Réception, gestion administrative et financière
<b>17 – PERSONNEL DU CENTRE</b>	– 2 concierges  – 1 secrétaire-réceptionniste (location de salles, appels de service, facturation, dépôts, etc.)  – Monsieur Achour agit comme gestionnaire du projet, à raison d'une demi-heure par semaine. Il est lui-même rémunéré par Solidarité Ahuntsic
<b>18 – CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	–
<b>VOLET D – HISTORIQUE D'AFFAIRES ET CRITERES DE SELECTION</b>	
<b>19A – NOMBRE D'ORGANISMES</b>	– Une vingtaine incluant quelques des travailleurs autonomes
<b>19B – ORGANISMES OCCUPANTS (PEUT ETRE LIEE A LA POLITIQUE DES LOYERS)</b>	–
<b>20 – CRITERES DE SELECTION</b>	–
<b>VOLET E - RECOMMANDATIONS</b>	
<b>21- FACTEURS CLES DE SUCCES</b>	–
<b>22 – CONTRAINTES ET DIFFICULTES</b>	<p>– La recherche de financement pour les travaux d'aménagement et l'équipement du Centre a été une étape à la fois longue et fastidieuse. Cette difficulté a été compensée par la mobilisation des membres de la table et plus particulièrement des organismes communautaires du quartier qui, à force de pression sur les personnes élues localement, ont joué un rôle déterminant pour que le projet obtienne les fonds nécessaires. La réalisation du projet a également nécessité que l'équipe de travail développe de nouvelles habiletés notamment pour apprendre à assurer le suivi des travaux d'aménagement, pour la mise en place des procédures de gestion du Centre en s'inspirant de ce qui se fait ailleurs, ainsi que pour maîtriser le suivi de la trésorerie.</p> <p>– Une part de difficulté est également venue des organismes communautaires. Parmi ces difficultés, notons celle à l'effet que les organismes respectent les délais requis pour emménager dans les lieux. Les porteurs du projet ont également dû faire face à toutes sortes de demandes d'accommodements provenant des groupes et ce, tout en veillant à ce qu'elles ne pèsent pas sur les finances du Centre. De la sensibilisation a également dû être faite auprès des groupes concernant les standards d'hygiène et de sécurité et, finalement, un défi s'est posé pour les mobiliser autour d'activités communautaires collectives portées par un comité de locataires.</p>

<p><b>23 – INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Le travail de l'organisme est passé de celui de table de concertation de quartier à celui de table qui gère un projet d'économie sociale. Comme les organismes locataires au Centre communautaire sont aussi des membres de la Table, ceux-ci avaient tendance à confondre la routine du Centre avec les débats qui concernent le développement social du quartier. Cette confusion a amené l'organisme à trouver une nouvelle façon de faire pour remédier à la situation. Des assemblées et des journées de réflexion, réservées exclusivement au Centre communautaire, ont donc été mises en place. Le Centre a donc permis de concentrer l'essentiel des ressources communautaires sous un même toit. L'accès de la population aux ressources ainsi rassemblées est devenu plus facile. Les communications et les échanges solidaires entre les organismes et avec l'ensemble des citoyens et des citoyennes se sont améliorés et accrus.</li> <li>– Si c'était à refaire : Selon Solidarité Ahuntsic, le Centre gagnerait à être transformé en coopérative de travail. Cette formule aurait dû être adoptée alors que le Centre n'était encore qu'à l'étape de projet et ce, pour responsabiliser d'avantage les organismes et diminuer la pression sur le fonctionnement de la table afin de se consacrer aux processus de mobilisation dans les poches de pauvreté du quartier. Aujourd'hui, les organismes communautaires ont appris à se contenter de recevoir un service et se sont organisés pour s'assurer d'en payer le prix. Une réflexion a présentement cours sur un tarif de location différencié qui serait facturé selon que l'organisme est membre de la Table de concertation de quartier ou simple locataire et usager de cette infrastructure. Doit-on prendre cette orientation? La réponse n'est pas encore arrêtée, bien que l'on constate que le prix de location chargé actuellement (incluant les services de conciergerie et d'entretien des équipements) s'avère nettement compétitif par rapport au prix chargé ailleurs dans le quartier. Enfin, jusqu'où la différence entre le prix chargé et le coût réel revient à la charge de la Table pour trouver les subventions appropriées? Ces questions arrivent inévitablement, maintenant que les subventions obtenues du Fonds d'économie sociale lors de la phase de démarrage d'une durée de trois ans, sont maintenant écoulées.</li> <li>– Transférabilité : L'organisation et les méthodes de gestions utilisées pour le Centre pourraient être facilement transférables, notamment en ce qui concerne le système de financement, de gestion des locaux et d'administration des services communs. Les avantages d'une information centralisée et l'accès facile à une personne responsable, la rationalisation des dépenses d'entretien les fins de semaine, l'expérience de gestion des difficultés de cohabitation qui ont pu être surmontées et résolues à l'amiable entre les organismes locataires, l'élaboration de critères d'attribution des locaux, la manière de s'assurer que la discipline ne se relâche pas en matière de conciergerie, les ajustements et les accords qu'il a fallu concéder pour s'assurer d'une cohabitation harmonieuse avec le voisinage immédiat, voilà autant d'éléments que nous pouvons mettre à profit au bénéfice d'autres organismes ou lieux de concertation qui souhaiteraient se lancer dans une telle aventure.</li> </ul>
<p><b>AUTRES INFORMATIONS OBTENUES LORS DE L'ÉCHANGE TELEPHONIQUE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'analyse des besoins réalisés au départ auprès d'une dizaine d'organismes a servi d'argumentaire au projet</li> <li>– M. Achour recommande de se trouver une fondation pour amortir le coût du loyer. Selon lui, Centraide pourrait accepter de subventionner globalement le coût des loyers des organismes.</li> <li>– Le plus grand problème a été d'obtenir une bâtisse, ça aura pris 15 ans pour le faire</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'un des atouts du projet : la Table de quartier contrôle entièrement le Centre (vs centres communautaires gérés par la Ville) et peut ainsi offrir plus de flexibilité aux organismes (location de salle, heures d'ouverture, etc.)</li><li>- Suggère un mode coopératif pour une plus grande appropriation par les locataires (membres occupants)</li></ul>
--	---

### 3. Coopérative de solidarité Jarry/2e<sup>24</sup>

VOLET A - CONFIGURATION	
<b>1 - NOM DE L'ORGANISME ET COORDONNÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Coopérative de solidarité Jarry / 2<sup>e</sup></li> <li>– Personnes ressources : Lise Bélisle, présidente de la coopérative et directrice du CPE populaire Saint-Michel, (514) 729-1878 (référé par Yves Lévesque, Vivre Saint-Michel en santé)</li> </ul>
<b>2 - ANNÉE DE CRÉATION ET HISTORIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Projet débuté en 2002 et inauguré en 2009</li> <li>– Né dans le contexte de la RUI (revitalisation de la rue Jarry) alors que le CPE populaire de Saint-Michel désirait ouvrir une 2<sup>e</sup> installation.</li> <li>– Construction d'un immeuble collectif en copropriété sur un terrain vacant de la CSDM (qui ne voulait pas vendre en lots), situé à la jonction de la rue Jarry et de la 2<sup>ème</sup> avenue, en face de la Tohu, dans le quartier Saint-Michel</li> <li>– Appuyé par la CDEC Centre-Nord, recherche de partenaires, dont la coopérative d'habitation et autres organismes communautaires</li> <li>– Les espaces commerciaux en rez-de –chaussée (14 000 pieds carrés) permettent d'accueillir actuellement 4 entreprises d'économie sociale, dont le CPE populaire de Saint-Michel (60 nouvelles places), Tribu Terre Bistro (une entreprise d'économie sociale et une coopérative de solidarité), Atelier-boutique Vélogik, Fonds de développement-Emploi Montréal</li> <li>– Actuellement en recherche d'un autre organisme, resterait environ 1 500 pieds carrés à louer</li> <li>– De plus 74 nouvelles unités de logement y ont vu le jour sous la gestion de la Coopérative d'habitation Côté Soleil (<b>le partenariat avec une coopérative est une particularité de ce projet</b>)</li> </ul>
<b>3 - GESTION OU PARRAINAGE (PROMOTEURS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– CPE populaire de Saint-Michel appuyé par la CDEC Centre-Nord</li> </ul>
<b>4 - PROPRIÉTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Coopérative de solidarité regroupant les membres actifs (locataires) et les membres de soutien</li> <li>– Coopérative d'habitation</li> </ul>
<b>5 – RÔLE DU GESTIONNAIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– La location des espaces commerciaux et l'entretien (acte de propriétaires) sont assumées par les membres de la coopérative (ne comporte aucun effectif) comme bénévoles</li> </ul>
<b>6 – MODÈLE (FORME JURIDIQUE – COOPÉRATIVE, ETC.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Coopérative de solidarité</li> </ul>
<b>7 – MISSION ET OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lieux communs occupés par des organismes partageant les mêmes valeurs corporatives et environnementales (bâtiment vert)</li> </ul>
<b>8 – CLIENTÈLES CIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>
<b>9 – SOURCES DE FINANCEMENT (POUR LES LOCAUX COLLECTIFS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Financement à hauteur de 14 millions</li> <li>– Partenaires : Caisse d'économie solidaire, Investissement Québec, RISQ, Corporation de développement communautaire et Fiducie du Chantier de l'économie sociale (un investissement de</li> </ul>

<sup>24</sup> Source : [www.leprogresvilleray.com/article-270500-Inauguration-du-local-de-la-Cooperative-de-solidarite-Jarry.html](http://www.leprogresvilleray.com/article-270500-Inauguration-du-local-de-la-Cooperative-de-solidarite-Jarry.html); chdal.org

	715 000 \$ sous forme de capital patient immobilier) – Les membres font une mise de fonds initiale correspondant à 15% de la valeur marchande de la superficie occupée sous forme de parts privilégiées, variant de 28 000 \$ à 151 000 \$ (pour le CPE). Le montant est remis au départ de l'organisme.
<b>VOLET B – LIEUX PHYSIQUES ET OCCUPATION DES ESPACES</b>	
<b>10 – MODE PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE / VIRTUEL</b>	– Propriétaire et membres locataires
<b>11 – SUPERFICIE</b>	– 14 000 pieds carrés
<b>12- RÉPARTITION DES ESPACES POUR LES ORGANISMES</b>	– 4 organismes actuellement plus 1 autre à venir
<b>13 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LES PROMOTEURS OU GESTION À DISTANCE</b>	– N/A
<b>14 – TARIFICATION DU LOYER</b>	– Locaux non aménagés (base building) à 13,10 \$ du pied carré – Loyer légèrement inférieur au prix du marché – Faiblesse actuelle : pas d'entrepôt à offrir à des commerçants, par exemple
<b>15 – CONVENTION DE BAIL</b>	–
<b>VOLET C – PROGRAMMES ET SERVICES OFFERTS</b>	
<b>16 – PRINCIPAUX SERVICES OFFERTS / TARIFICATION / FOURNISSEURS DE SERVICES</b>	–
– Équipement et soutien technique	–
– Salles de conférence et de réunion	–
– Bibliothèque	–
– Affichage à l'intérieur et à l'extérieur	–
– Service de téléphoniste et de réceptionniste	–
– Service de poste et de messagerie	–
– Secrétariat général	–
– Tenue de livre	–
– Télécopieur, photocopieur	–
– Disposition sécuritaire de documents confidentiels	–
– Télévision / Lecteur vidéo / DVD / projecteur	–
– Ordinateur portable, projecteur	–
– Système téléphonique et messagerie vocale	–
– Accès Internet à haute vitesse	–

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commercialisation</li> <li>- Entretien ménager</li> <li>- Aires de stationnement</li> <li>- Bâtiment adapté pour les personnes à mobilité réduite</li> <li>- Etc.</li> </ul>	-
<b>17 – PERSONNEL DU CENTRE</b>	-
<b>18 – CONSEIL D’ADMINISTRATION</b>	-
<b>VOLET D – HISTORIQUE D’AFFAIRES ET CRITERES DE SELECTION</b>	
<b>19A – NOMBRE D’ORGANISMES</b>	-
<b>19B – ORGANISMES OCCUPANTS</b>	-
<b>20 – CRITERES DE SELECTION</b>	-
<b>VOLET E - RECOMMANDATIONS</b>	
<b>21- FACTEURS CLES DE SUCCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travail acharné de la directrice du CPE pendant 8 ans (forte croyance au projet), bien appuyé par la CDEC Centre-Nord</li> <li>- Se donner du temps, notamment pour trouver des partenaires et régler les aspects financiers, démarches légales, etc. en dessus-du travail régulier... Se doter d’un bon chef de projet (Denis Missoud)</li> </ul>
<b>22 – CONTRAINTES ET DIFFICULTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Processus avec beaucoup d’acteurs, très complexe et très long</li> <li>- Un organisme communautaire qui s’autogère, qui apprend, beaucoup de travail qu’on se répartit le mieux possible</li> <li>- Le plus difficile, le partage des valeurs au travail</li> </ul>
<b>23 – INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le côté positif : on a les locaux qu’on voulait, projet très rassembleur au niveau des expertises,</li> </ul>

#### 4. Coopérative de solidarité Jarry

<b>VOLET A - CONFIGURATION</b>	
<b>1 - NOM DE L'ORGANISME ET COORDONNÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coopérative de solidarité Jarry</li> <li>- Coordonnées : 205, rue Jarry est, Villeray</li> <li>- Personnes-ressources : Robert ?, président du C.A. Denis Missoud, chargé de projet, (514) 794-0802 (référés par Gilles Tardif, BCJ)</li> </ul>
<b>2 - ANNÉE DE CRÉATION ET HISTORIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inauguration 5 novembre 2008</li> <li>- Initiative de Emploi-Jeunesse en 2007</li> <li>- Objectif : répondre à des besoins identifiés par la Table jeunesse du quartier, notamment le manque de lieux pour les jeunes adultes</li> <li>- Achat de l'ancien immeuble de la Caisse Cité du Nord</li> </ul>
<b>3 - GESTION OU PARRAINAGE (PROMOTEURS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CDHAL (Comité pour les droits humains en Amérique Latine)</li> <li>- PACT de rue (jeunes)</li> <li>- CRI-PHASE (hommes abusés)</li> <li>- Emploi jeunesse</li> <li>- Autres membres :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Table de concertation jeunesse Villeray – La Petite Patrie</li> <li>o Corporation de développement économique Centre-Nord</li> </ul> </li> </ul>
<b>4 - PROPRIÉTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coopérative de solidarité</li> </ul>
<b>5 – RÔLE DU GESTIONNAIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<b>6 – MODÈLE (FORME JURIDIQUE – COOPÉRATIVE, ETC.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coopérative de solidarité</li> </ul>
<b>7 – MISSION ET OBJECTIFS</b>	<p>Source : Article Progrès Villeray</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loger à prix abordable des organismes à but non lucratif</li> <li>- Devenir un lieu de référence pour les jeunes de 16 à 35 ans</li> </ul> <p>source : CHDAL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquérir des immeubles pour offrir des locaux adéquats à ses membres.</li> <li>- Devenir un espace catalyseur de projets pour les jeunes adultes de 16 à 35 ans.</li> </ul>
<b>8 – CLIENTÈLES CIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Responsabilités comme membre de la Coop : Le membre de la Coop a la responsabilité de participer à sa gestion et, en tant qu'administrateur de celle-ci, il a l'obligation de participer activement aux rencontres mensuelles du conseil d'administration.</li> <li>- Le membre recherché est un organisme communautaire, une coopérative ou une entreprise d'économie sociale intéressé à s'impliquer à long terme en accord avec la mission de la Coop. Idéalement sa mission s'adresse à des jeunes adultes.</li> </ul>
<b>9 – SOURCES DE FINANCEMENT (POUR LES LOCAUX COLLECTIFS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les membres font une mise de fonds initiale correspondant à 15% de la valeur marchande de la superficie occupée</li> </ul>

<b>VOLET B – LIEUX PHYSIQUES ET OCCUPATION DES ESPACES</b>	
<b>10 – MODE PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE / VIRTUEL</b>	–
<b>11 – SUPERFICIE</b>	–
<b>12- RÉPARTITION DES ESPACES POUR LES ORGANISMES</b>	–
<b>13 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LES PROMOTEURS OU GESTION À DISTANCE</b>	– Une partie du sous-sol est loué à la carte
<b>14 – TARIFICATION DU LOYER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Loyer de base mensuel qui permet de couvrir l'hypothèque et les coûts d'entretien de l'immeuble</li> <li><b>Annonce site CDHAL, avril 2010</b></li> <li>– La Coopérative est présentement à la recherche d'un nouveau groupe.</li> <li>– L'espace à partager a les caractéristiques suivantes : 1064 pieds carrés dans un endroit ensoleillé situé au 2e étage. 2 bureaux fermés, avec aire commune de travail, coin cuisine, placards pour archives.</li> <li>– Prix : 1643\$/mois (sujet à augmentation annuelle de 2%)</li> <li>– Inclut : loyer, électricité, fonds de réserve, taxes municipales, assurances du bâtiment, déneigement, TPS et TVQ.</li> <li>– Parts sociales : 18 346 \$, les parts sociales sont remboursables sur départ du membre de la Coopérative.</li> <li>– Il est possible aussi d'offrir une partie en sous-location à 800 \$/mois avec le locataire actuel (aucune part sociale n'est requise).</li> </ul>
<b>15 – CONVENTION DE BAIL</b>	–
<b>VOLET C – PROGRAMMES ET SERVICES OFFERTS</b>	
<b>16 – PRINCIPAUX SERVICES OFFERTS / TARIFICATION / FOURNISSEURS DE SERVICES</b>	–
– <b>Équipement et soutien technique</b>	–
– Salles de conférence et de réunion	–
– Bibliothèque	–
– Affichage à l'intérieur et à l'extérieur	–
– Service de téléphoniste et de réceptionniste	–
– Service de poste et de messagerie	–
– Secrétariat général	–
– Tenue de livre	–
– Télécopieur, photocopieur	–
– Disposition sécuritaire de documents confidentiels	–
– Télévision / Lecteur vidéo / DVD /	–

projecteur	
– Ordinateur portable, projecteur	–
– Système téléphonique et messagerie vocale	–
– Accès Internet à haute vitesse	–
– <b>Commercialisation</b> – Entretien ménager – Aires de stationnement – Bâtiment adapté pour les personnes à mobilité réduite – Etc.	–
<b>17 – PERSONNEL DU CENTRE</b>	–
<b>18 – CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	–
<b>VOLET D – HISTORIQUE D'AFFAIRES ET CRITERES DE SELECTION</b>	
<b>19A – NOMBRE D'ORGANISMES</b>	–
<b>19B – ORGANISMES OCCUPANTS</b>	–
<b>20 – CRITERES DE SELECTION</b>	–
<b>VOLET E - RECOMMANDATIONS</b>	
<b>21- FACTEURS CLES DE SUCCES</b>	–
<b>22 – CONTRAINTES ET DIFFICULTES</b>	–
<b>23 – INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>	–

## 5. Coopérative de solidarité Notre-Dame-du-Rosaire

VOLET A - CONFIGURATION	
<b>1 - NOM DE L'ORGANISME ET COORDONNÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Coopérative de solidarité Notre-du-Rosaire : 955 Villeray</li> <li>– Personnes-ressources : Denis Missoud, chargé de projet (autrefois chargé de développement à la CDEC Centre-Nord), (514) 794-0802 (référé par Gilles Tardif, BCJ - référé par Jacynthe Girard)</li> </ul>
<b>2 - ANNÉE DE CRÉATION ET HISTORIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Acquisition du Centre Notre-Dame-du-Rosaire (gymnase au 2<sup>e</sup> étage et salle de quilles en demi-sous-sol) avec l'objectif de lui redonner une mission plus proche de la communauté</li> <li>– Devait être la phase 2 de la Coopérative de solidarité Jarry qui souhaitait accueillir plus de membres</li> <li>– Une opportunité à saisir</li> </ul>
<b>3 - GESTION OU PARRAINAGE (PROMOTEURS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Regroupe 4 à 5 organismes communautaires et le Théâtre DynamO (transformation du gymnase en salle de création)</li> <li>– Actuellement, en préparation du montage financier et des plans d'architecte</li> <li>– Pas encore de documents publicisés, travaux confidentiels</li> </ul>
<b>4 - PROPRIÉTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Coopérative de solidarité</li> </ul>
<b>5 – RÔLE DU GESTIONNAIRE</b>	–
<b>6 – MODÈLE (FORME JURIDIQUE – COOPÉRATIVE, ETC.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Coopérative de solidarité composé de membres usagers (locataires) et de membres de soutien (notamment la Fabrique vs la nécessité de créer des liens avec elle, la Table de concertation Jeunes, la CDEC, une résidente du quartier, etc.)</li> <li>– Projet élaboré sur les mêmes principes, avec le même chef de projet</li> </ul>
<b>7 – MISSION ET OBJECTIFS</b>	–
<b>8 – CLIENTÈLES CIBLES</b>	–
<b>9 – SOURCES DE FINANCEMENT (POUR LES LOCAUX COLLECTIFS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Investissement total de 3,4 millions dont 1,5 millions pour le 2<sup>e</sup> étage – Théâtre DynamO (financé par le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine), ce qui porte le financement requis pour la coopérative à 1,7 – 1,8 millions</li> <li>– Les membres font une mise de fonds initiale correspondant à 15% de la valeur marchande de la superficie occupée, ce qui représente environ 300 000 \$ au total</li> <li>– Montage financier en cours d'élaboration pour 1,3 millions (Fiducie du Chantier de l'économie sociale, RISQ, Caisse Cité du Nord, CDEC, etc.)</li> </ul>
VOLET B – LIEUX PHYSIQUES ET OCCUPATION DES ESPACES	
<b>10 – MODE PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE / VIRTUEL</b>	–
<b>11 – SUPERFICIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Environ 13 à 14 000 pieds carrés</li> <li>– 4 000 pieds carrés actuellement disponibles, attends une</li> </ul>



	réponse pour un espace de 2 000 pieds carrés (25 groupes ont appelé, beaucoup d'entre eux cherchent des locaux à moindre coûts, certains ont été refroidis)
<b>12- RÉPARTITION DES ESPACES POUR LES ORGANISMES</b>	–
<b>13 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LES PROMOTEURS OU GESTION À DISTANCE</b>	–
<b>14 – TARIFICATION DU LOYER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Loyer de base mensuel qui permet de couvrir l'hypothèque et les coûts d'entretien de l'immeuble</li> <li>– Les loyers reflètent les prix du marché. Si surplus, redistribution à la Coop et aux membres</li> <li>– Se donner les moyens de développer de nouveaux projets (remboursement du capital, profits, augmentation de valeur du bâtiment)</li> </ul>
<b>15 – CONVENTION DE BAIL</b>	–
<b>VOLET C – PROGRAMMES ET SERVICES OFFERTS</b>	
<b>16 – PRINCIPAUX SERVICES OFFERTS / TARIFICATION / FOURNISSEURS DE SERVICES</b>	–
– <b>Équipement et soutien technique</b>	–
– Salles de conférence et de réunion	–
– Bibliothèque	–
– Affichage à l'intérieur et à l'extérieur	–
– Service de téléphoniste et de réceptionniste	–
– Service de poste et de messagerie	–
– Secrétariat général	–
– Tenue de livre	–
– Télécopieur, photocopieur	–
– Disposition sécuritaire de documents confidentiels	–
– Télévision / Lecteur vidéo / DVD / projecteur	–
– Ordinateur portable, projecteur	–
– Système téléphonique et messagerie vocale	–
– Accès Internet à haute vitesse	–
– <b>Commercialisation</b>	–
– Entretien ménager	
– Aires de stationnement	
– Bâtiment adapté pour les personnes à mobilité réduite	
– Etc.	

<b>17 – PERSONNEL DU CENTRE</b>	–
<b>18 – CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	–
<b>VOLET D – HISTORIQUE D'AFFAIRES ET CRITERES DE SELECTION</b>	
<b>19A – NOMBRE D'ORGANISMES</b>	–
<b>19B – ORGANISMES OCCUPANTS</b>	–
<b>20 – CRITERES DE SELECTION</b>	–
<b>VOLET E - RECOMMANDATIONS</b>	
<b>21- FACTEURS CLES DE SUCCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Persévérance</li> <li>– Ressource dédiée (chargé de projet), nécessite beaucoup de temps (négociation, offre d'achat, permis, relations avec la Ville, montage financier, etc.)</li> <li>– Désir de passer de locataire à co-proprétaire</li> <li>– Envie de s'investir dans le projet</li> <li>– Autre élément de succès : l'accompagnement des groupes, définir un rôle plus clair pour les membres de soutien (passer de locataire à co-proprétaire, hors-mission, leur mission n'est pas de gérer un actif immobilier)</li> </ul>
<b>22 – CONTRAINTES ET DIFFICULTES</b>	–
<b>23 – INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'étude des besoins peut donner une idée des besoins, ça demeure virtuel, difficile pour les groupes de s'imaginer autre chose, les besoins sont toujours à l'infini</li> <li>– Il faut passer à l'action, saisir une opportunité (caisse, presbytère, banque, etc.) à un coût intéressant</li> <li>– « L'occasion fait le laron »</li> <li>– Comment passer du rêve à un projet qui se concrétise</li> <li>– La Coopérative Jarry est une belle réussite, reconnue par le milieu, ce qui a facilité les transactions avec la Fabrique</li> </ul>

## 6. Corporation de développement communautaire de Rosemont

VOLET A - CONFIGURATION	
<b>1 - NOM DE L'ORGANISME ET COORDONNÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Corporation de développement communautaire de Rosemont, 5350, rue Lafond Montréal QC H1X 2X2, (514) 524-1797, poste 222, <a href="mailto:info@cdcrosemont.org">info@cdcrosemont.org</a></li> <li>– <a href="http://www.cdcrosemont.org/">http://www.cdcrosemont.org/</a> (site en développement)</li> <li>– Personne-ressource : Denis Leclerc, directeur général</li> </ul>
<b>2 - ANNÉE DE CRÉATION ET HISTORIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bâtiment de la ville de Montréal rénové et inauguré en 2006</li> <li>– Des organismes communautaires, partageant déjà des locaux dans un bâtiment de la Commission scolaire, souhaitaient se relocaliser</li> <li>– Le projet s'est développé sur une dizaine d'années (recherche de bâtiment, etc.)</li> <li>– Regroupe des organismes communautaires (une dizaine), des organismes culturels (une douzaine), des salles de réunion (rez-de-chaussée) et trois organismes de la Ville dont TANDEM, Service des loisirs Angus-Bourbonnière (2<sup>e</sup> étage)</li> </ul>
<b>3 - GESTION OU PARRAINAGE (PROMOTEURS)</b>	– Organismes et CDC Rosemont, partenariat avec l'Arrondissement Rosemont – Petite-Patrie
<b>4 - PROPRIÉTAIRES</b>	– Ville de Montréal
<b>5 – RÔLE DU GESTIONNAIRE</b>	– Co-gestion par la CDC Rosemont et Service de loisirs Angus-Bourbonnière (Ville de Montréal)
<b>6 – MODÈLE (FORME JURIDIQUE – COOPÉRATIVE, ETC.)</b>	– Location
<b>7 – MISSION ET OBJECTIFS</b>	– Partage de locaux et cohabitation dans un même immeuble d'organismes communautaires (une des réalisations de la CDC)
<b>8 – CLIENTÈLES CIBLES</b>	–
<b>9 – SOURCES DE FINANCEMENT (POUR LES LOCAUX COLLECTIFS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Travaux de rénovation, de l'ordre de 1,6 millions, totalement pris en charge par l'Arrondissement</li> <li>– Budgets d'opération (services sanitaires, accueil, etc.) : entre 80-85% pris en charge par l'Arrondissement, le reste via le paiement des loyers (dont le loyer le plus important payé par la CDC)</li> </ul>
VOLET B – LIEUX PHYSIQUES ET OCCUPATION DES ESPACES	
<b>10 – MODE PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE / VIRTUEL</b>	– Locataires auprès de la Ville de Montréal
<b>11 – SUPERFICIE</b>	– 50 000 pieds carrés au total
<b>12- RÉPARTITION DES ESPACES POUR LES ORGANISMES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Environ 60-65% : organismes communautaires et culturels, dont le plus important est la CDC Rosemont – Petite-Patrie, salles de réunion et cuisinette</li> <li>– Environ 35-40% : service de loisirs</li> </ul>
<b>13 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LES</b>	–

<b>PROMOTEURS OU GESTION À DISTANCE</b>	
<b>14 – TARIFICATION DU LOYER</b>	– Organismes communautaires et culturels : en moyenne, entre 100 \$ et 300 \$ par mois; par exemple, 86 \$ par mois (1 bureau), 700 \$ par mois (pour une espace de 1 000 pieds carrés)
<b>15 – CONVENTION DE BAIL</b>	–
<b>VOLET C – PROGRAMMES ET SERVICES OFFERTS</b>	
<b>16 – PRINCIPAUX SERVICES OFFERTS / TARIFICATION / FOURNISSEURS DE SERVICES</b>	–
– Équipement et soutien technique	–
– Salles de conférence et de réunion	– Oui (6)
– Bibliothèque	–
– Affichage à l'intérieur et à l'extérieur	–
– Service de téléphoniste et de réceptionniste	–
– Service de poste et de messagerie	–
– Secrétariat général	–
– Tenue de livre	–
– Télécopieur, photocopieur	– Oui
– Disposition sécuritaire de documents confidentiels	–
– Télévision / Lecteur vidéo / DVD / projecteur	–
– Ordinateur portable, projecteur	–
– Système téléphonique et messagerie vocale	–
– Accès Internet à haute vitesse	– Oui
– Commercialisation	– Cuisinette
– Entretien ménager	
– Aires de stationnement	
– Bâtiment adapté pour les personnes à mobilité réduite	
– Etc.	
<b>17 – PERSONNEL DU CENTRE</b>	–
<b>18 – CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	–
<b>VOLET D – HISTORIQUE D'AFFAIRES ET CRITERES DE SELECTION</b>	
<b>19A – NOMBRE D'ORGANISMES</b>	–
<b>19B – ORGANISMES OCCUPANTS</b>	–
<b>20 – CRITERES DE SELECTION</b>	–

<b>VOLET E - RECOMMANDATIONS</b>	
<b>21- FACTEURS CLES DE SUCCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mobilisation du milieu, vision commune</li> <li>– « Timing » avec l'Arrondissement, autant au niveau des fonctionnaires que des élus</li> <li>– Les organismes témoignent d'un niveau de collaboration et de partenariat plus élevé entre eux depuis qu'ils ont aménagé dans des nouveaux locaux</li> </ul>
<b>22 – CONTRAINTES ET DIFFICULTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Modèle financier doit tenir la route</li> <li>– Danger que les gens n'y voient que les services offerts et perdent de vue le projet collectif. Donc, développé des mécanismes de coordination : par exemple, réunion de cohabitation à tous les trois mois, activités associatives, etc.</li> </ul>
<b>23 – INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Offre d'une visite des locaux</li> </ul>

## 7. Regroupement de Lachine<sup>25</sup>

Note : le regroupement se veut « un exemple de revitalisation qui pourra servir pour d'autres arrondissements ou quartiers en revitalisation ».

Note 2 : le plan d'affaires inclut plusieurs documents annexes (par exemple la structure juridique et les bases de la gouvernance) non disponibles à l'adresse web.

<b>VOLET A - CONFIGURATION</b>	
<b>1 - NOM DE L'ORGANISME ET COORDONNÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Localisation : 735-85, rue Notre-Dame (entre 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> avenue)</li> <li>– Personne-ressource : Henri Chevalier, conseiller en développement, chargé de projet pour le comité des partenaires, CDEC LaSalle-Lachine, 1024, rue Notre-Dame, Lachine H8S 2C2, (514) 469-0288 poste 231, <a href="mailto:hchevalier@cdec-lasallelachine.ca">hchevalier@cdec-lasallelachine.ca</a></li> </ul>
<b>2 - ANNÉE DE CRÉATION ET HISTORIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Enjeux socio-économiques datant de la fin des années 1990 (fermeture de Dominion Bridge) : appauvrissement de la population, fermeture de commerces et de succursales bancaires</li> <li>– Né d'un souhait des organismes de Lachine de se regrouper dans un même lieu afin de mieux servir la population,</li> <li>– S'inscrit dans le processus de revitalisation du Vieux Lachine</li> <li>– 2004, étude de pré-faisabilité par Convercité</li> <li>– 2008, démarrage avec appel d'offres pour la sélection d'un maître d'œuvre du projet (architecte Pierre Morency)</li> <li>– Avril 2009 : création de l'obnl</li> <li>– Accueil des organismes originalement prévue entre décembre 2009 et avril 2010</li> <li>– Accueil du CPE et ouverture officielle prévue : septembre 2010</li> <li>– Acquisition en cours d'un ancien magasin IGA (24 000 pieds carrés en rez-de-chaussée, 2500 pieds carrés au 1<sup>er</sup> étage et 15 000 pieds carrés en sous-sol). Évaluation 2008 : 577 000 \$ pour l'immeuble et 623 000 \$ pour le terrain, soit un total de 1 200 000 \$</li> <li>– La phase travaux devrait débuter en quelques semaines</li> </ul>
<b>3 - GESTION OU PARRAINAGE (PROMOTEURS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Initiative : CDEC LaSalle-Lachine, CJE Marquette, CLD Lachine</li> <li>– Partenaires : GRAME, Concert'Action Lachine, RALI</li> <li>– Autres : CPE Le Jardin des Frimousses de 80 places appelé à ouvrir ses portes au cours de l'été 2010</li> </ul>
<b>4 - PROPRIÉTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 4 proprios dont le CPE (pour un financement à 100%)</li> </ul>
<b>5 – RÔLE DU GESTIONNAIRE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– La CDEC est porteur et gestionnaire du projet</li> </ul>
<b>6 – MODÈLE (FORME JURIDIQUE – COOPÉRATIVE, ETC.)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L'OBNL a été créé depuis 1 an pour structurer le projet, a adopté une démarche entrepreneuriale, en partie proprio</li> <li>– La priorité est donnée à la rentabilité</li> <li>– Réunit les 6 organismes partenaires à l'exception du CPE qui ne peut être solidaire des éventuelles dettes</li> <li>– Les organismes qui le souhaitent pourront se porter acquéreurs de leurs locaux, les autres deviennent locataires de l'OBNL qui agira comme syndic de copropriété</li> </ul>

<sup>25</sup> Source : [www.cdec-lasallelachine.ca/Documents/Regroupement-pland'affaires.pdf](http://www.cdec-lasallelachine.ca/Documents/Regroupement-pland'affaires.pdf)

<b>7A – MISSION ET OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mettre en place un continuum de services pour les citoyens</li> <li>– Résultats escomptés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ augmentation de l'accessibilité aux services de soutien pour la population;</li> <li>○ reconversion d'un bâtiment inoccupé, revitalisation d'une section de la rue Notre-Dame (deviendra un pôle attractif)</li> </ul> </li> <li>– Retombées économiques : création d'emplois et consolidation d'emplois (40 à 50 postes)</li> </ul>
<b>7B- SERVICES OFFERTS À LA COMMUNAUTÉ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ service de garde</li> <li>○ aide à l'emploi et à la formation</li> <li>○ conseil et financement à la création et au développement d'entreprises</li> <li>○ conseil au développement durable</li> <li>○ partage de l'expérience et complicité dans les affaires</li> <li>○ soutien aux projets en développement social</li> </ul>
<b>8 – CLIENTÈLES CIBLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– OBNL</li> <li>– Entreprises privés (valeurs communautaires)</li> </ul>
<b>9 – SOURCES DE FINANCEMENT (POUR LES LOCAUX COLLECTIFS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fiducie du chantier de l'économie sociale (204M)</li> </ul>
<b>VOLET B – LIEUX PHYSIQUES ET OCCUPATION DES ESPACES</b>	
<b>10 – MODE PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE / VIRTUEL</b>	–
<b>11 – SUPERFICIE</b>	–
<b>12- RÉPARTITION DES ESPACES POUR LES ORGANISMES</b>	–
<b>13 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LES PROMOTEURS OU GESTION À DISTANCE</b>	–
<b>14 – TARIFICATION DU LOYER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Objectif est d'avoir une meilleure autonomie financière à terme (pas à très long terme) donc, un niveau acceptable pour le prix d'acquisition et les coûts. Assurer la réussite financière du projet.</li> <li>– Prix du marché minimum, ne pas mettre trop de pression sur les organismes.</li> </ul>
<b>15 – CONVENTION DE BAIL</b>	–
<b>VOLET C – PROGRAMMES ET SERVICES OFFERTS</b>	
<b>16 – PRINCIPAUX SERVICES OFFERTS / TARIFICATION / FOURNISSEURS DE SERVICES</b>	– Ne compte pas offrir de services dans un premier temps
– Équipement et soutien technique	–

– Salles de conférence et de réunion	–
– Bibliothèque	–
– Affichage à l'intérieur et à l'extérieur	–
– Service de téléphoniste et de réceptionniste	–
– Service de poste et de messagerie	–
– Secrétariat général	–
– Tenue de livre	–
– Télécopieur, photocopieur	–
– Disposition sécuritaire de documents confidentiels	–
– Télévision / Lecteur vidéo / DVD / projecteur	–
– Ordinateur portable, projecteur	–
– Système téléphonique et messagerie vocale	–
– Accès Internet à haute vitesse	–
– <b>Autres</b> – Entretien – Aires de stationnement – Bâtiment adapté pour les personnes à mobilité réduite – Etc.	–
<b>17 – PERSONNEL DU CENTRE</b>	–
<b>18 – CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	–
<b>VOLET D – HISTORIQUE D'AFFAIRES ET CRITERES DE SELECTION</b>	
<b>19A – NOMBRE D'ORGANISMES</b>	–
<b>19B – ORGANISMES OCCUPANTS</b>	–
<b>20 – CRITERES DE SELECTION</b>	–
<b>VOLET E - RECOMMANDATIONS</b>	
<b>21- FACTEURS CLES DE SUCCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une vision commune des partenaires priorisant une aide accrue au milieu en employabilité, aide à la formation, conseil au développement durable, soutien aux projets de développement, etc.</li> <li>– Accueil d'un partenaire important comme un CPE apportant une assise économique et sociale au projet</li> <li>– Une opportunité immobilière, soit un bâtiment disponible existant dans le quartier et pouvant participer à la revitalisation de la rue Notre-Dame</li> <li>– Un bâtiment capable d'accueillir le regroupement, soit un bâtiment permettant de répondre aux stricts critères d'un CPE et permettant d'accueillir les 6 partenaires et d'autres organismes à venir</li> </ul>



<b>22 – CONTRAINTES ET DIFFICULTES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Plusieurs organismes différents, qui se connaissent peu</li><li>- Maintenir l'autonomie et la cohésion</li><li>- Nécessite de la concertation, du dialogue, des décisions collectives, de la pédagogie</li><li>- Rôle de gestion de projets (silo) et de coordonnateur (liens)</li><li>- « Ne pas mettre la charrue avant les bœufs »</li></ul>
<b>23 – INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>	-

## 8. Carré Saint-Louis de Joliette<sup>26</sup>

VOLET A - CONFIGURATION	
<b>1 - NOM DE L'ORGANISME ET COORDONNÉES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Localisation : Joliette</li> <li>– Personnes ressources : Bernard Malo, organisateur communautaire au CLSC de Joliette, (450) 755-2341, poste 2511; Angèle Ferland, bénévole à l'Annexe à Roland, (400) 756-2999, et administratrice (projet référé par Henri Chevalier, CDEC LaSalle-Lachine)</li> </ul>
<b>2 - ANNÉE DE CRÉATION ET HISTORIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Acquisition de la Maison provinciale de la Congrégation des sœurs des Saints Cœurs de Jésus et de Marie : décembre 2005</li> <li>– Centraide avait négocié un bail à l'origine avec la communauté religieuse et louait des espaces à des organismes communautaire à raison de 6 \$ du pied carré</li> <li>– Lorsque Centraide a quitté le projet, il a fallu mobiliser un groupe d'organismes pour se porter acquéreur de la bâtisse (100 000 pieds carrés)</li> <li>– Les femmes chefs de famille monoparentale et les familles et personnes seules à faible revenu de la région de Joliette ont maintenant accès à davantage de ressources grâce à la transformation de la Maison provinciale de la Congrégation des sœurs des Saints Cœurs de Jésus et de Marie, qui a donné naissance, notamment, à la Maison Pauline Bonin et aux Logements d'Amélie, deux immeubles d'habitation qui offrent respectivement 12 et 27 logements.</li> </ul>
<b>3 - GESTION OU PARRAINAGE (PROMOTEURS)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Le CSLS de Joliette a été interpellé par la communauté religieuse, confrontée à une mise aux normes importantes</li> <li>– Un appel d'offres dans le milieu a suivi, 4 des 5 organismes intéressés ont été retenus</li> </ul>
<b>4 - PROPRIÉTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 3 organismes propriétaires <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maison Pauline Bonin</li> <li>○ Société de logements populaires (SLOP)</li> <li>○ Carrefour des Organismes</li> </ul> </li> </ul>
<b>5 – RÔLE DU GESTIONNAIRE</b>	–
<b>6 – MODÈLE (FORME JURIDIQUE – COOPÉRATIVE, ETC.)</b>	– 3 organismes propriétaires (3 lots distincts)
<b>7A – MISSION ET OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Quatre volets:</b></li> <li>– la Maison Pauline Bonin qui favorise la réinsertion sociale et professionnelle des femmes en difficulté;</li> <li>– L'Annexe à Roland, un lieu d'apprentissage adapté qui permet à des jeunes de développer des aptitudes sociales et professionnelles leur permettant de réintégrer le marché du travail;</li> <li>– les Logements d'Amélie qui offrent 27 unités de logement social à prix abordable pour les familles, les personnes seules et les personnes handicapées démunies;</li> <li>– et le Carrefour des Organismes qui permet à plus de 15 organismes de se loger au centre-ville de Joliette (L'Entraide DIJM)</li> </ul>

<sup>26</sup> Communiqué daté du 26 octobre 2007, AccèsLogis Québec – Inauguration du Carré Saint-Louis de Joliette, Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

	– services de loisir et de répit aux personnes vivant une déficience intellectuelle, à compléter)
<b>7B- SERVICES OFFERTS À LA COMMUNAUTÉ</b>	–
<b>8 – CLIENTÈLES CIBLES</b>	–
<b>9 – SOURCES DE FINANCEMENT (POUR LES LOCAUX COLLECTIFS)</b>	<p>– Plus de 5,6 millions de dollars (600 000 \$ pour l'acquisition – dont balance de prix de vente auprès de la communauté religieuse – et 5 millions pour a rénovation) ont été investis par des partenaires publics, communautaires et privés pour réaliser ces projets.</p> <p>– Via notamment des fonds de capital à rayonnement régional, Accès-Logis (Maison Pauline Bonin, Logements d'Amélie). Le Carrefour des organismes n'avait toutefois pas droit au financement de la SCHL et a dû amasser 200 000 \$ de différentes sources (Caisse populaire, CRÉ, etc.)</p> <p>– Des contributions financières de 4,3 millions de dollars ont été versées pour cette réalisation, dont plus de 1,5 million de dollars par la Société d'habitation du Québec (SHQ), en vertu du programme AccèsLogis Québec, et quelque 580 000 \$ par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, afin de soutenir le recyclage d'un bâtiment à vocation non résidentielle en immeubles d'habitation (volet conversion), dans le cadre de son Programme d'aide à la remise en état des logements. Le milieu a pour sa part offert une contribution de 1,7 million de dollars dont près de 148 000 \$ proviennent de la Ville de Joliette.</p> <p>– Le gouvernement du Québec et la Ville de Joliette ont par ailleurs accordé à parts égales une aide financière de près de 366 000 \$ par l'entremise du programme Rénovation Québec. Le solde de l'investissement est pris en charge par la Maison Pauline Bonin et la Société de logements populaires de Lanaudière au moyen d'un prêt hypothécaire garanti par la SHQ.</p> <p>– La réalisation de ces projets s'inscrit dans le cadre de l'initiative du gouvernement du Québec en vue d'atteindre, d'ici 2010, son objectif de 22 000 nouveaux logements sociaux et communautaires destinés à des ménages à revenu faible, modeste ou moyen, ou à des personnes en difficulté ayant des besoins particuliers de logement.</p> <p>– Le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec ont conclu deux ententes afin d'augmenter la disponibilité de logements abordables au Québec. Ces ententes prévoient une contribution totale de 473 millions de dollars, soit 236,5 millions de dollars de la part du gouvernement fédéral, et une somme équivalente de la part du gouvernement du Québec et des municipalités qui participent aux programmes Logement abordable Québec et AccèsLogis Québec.</p>
<b>VOLET B – LIEUX PHYSIQUES ET OCCUPATION DES ESPACES</b>	
<b>10 – MODE PROPRIÉTAIRE / LOCATAIRE / VIRTUEL</b>	– 3 propriétaires avec locataires (Carrefour des organismes)
<b>11 – SUPERFICIE</b>	– Bâtisse au total : 100 000 pieds carrés
<b>12- RÉPARTITION DES ESPACES POUR LES ORGANISMES</b>	– 6 corporations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Carré Saint-Louis (lieu de concertation)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fondation du Carré Saint-Louis</li> <li>○ Maison Pauline Bonin</li> <li>○ Annexe à Roland</li> <li>○ Logements d'Amélie</li> <li>○ Carrefour des Organismes</li> </ul> <p>– Carrefour des Organismes : 4 500 pieds carrés par étage, soit un total de 18 000 pieds carrés, loue des espaces à 15 organismes</p>
<b>13 – OCCUPATION DES LOCAUX PAR LES PROMOTEURS OU GESTION À DISTANCE</b>	–
<b>14 – TARIFICATION DU LOYER</b>	<p>– Carrefour des Organismes : Prix nettement en bas du marché, ne paie que pour les espaces privés occupés (sans pourcentage d'espaces communs), occupation flexible selon les besoins; environ 10,10 \$ du pied carré tout inclus</p> <p>– 1 des étages est institutionnel (Centre de réadaptation), loué à 12,50 \$ du pied carré</p> <p>– Au-delà des difficultés financières (en raison des travaux majeurs imprévus, coûts additionnels de chauffage – voir 22 Contraintes et difficultés), l'objectif de proposer des loyers abordables est atteint</p> <p>– Note : L'Annexe à Roland coûte moins cher et les Logements d'Amélie reçoivent une compensation de la SHQ</p>
<b>15 – CONVENTION DE BAIL</b>	–
<b>VOLET C – PROGRAMMES ET SERVICES OFFERTS</b>	
<b>16 – PRINCIPAUX SERVICES OFFERTS / TARIFICATION / FOURNISSEURS DE SERVICES</b>	– Carrefour des Organismes
– Équipement et soutien technique	–
– Salles de conférence et de réunion	– Oui
– Bibliothèque	–
– Affichage à l'intérieur et à l'extérieur	–
– Service de téléphoniste et de réceptionniste	–
– Service de poste et de messagerie	–
– Secrétariat général	–
– Tenue de livre	–
– Télécopieur, photocopieur	– Oui, s'autofinance, ne peut toutefois concurrencer le commercial (gros volume)
– Disposition sécuritaire de documents confidentiels	–
– Télévision / Lecteur vidéo / DVD / projecteur	–
– Ordinateur portable, projecteur	–
– Système téléphonique et messagerie vocale	–

– Accès Internet à haute vitesse	–
– <b>Autres</b> – Entretien – Aires de stationnement – Bâtiment adapté pour les personnes à mobilité réduite – Etc.	–
<b>17 – PERSONNEL DU CENTRE</b>	–
<b>18 – CONSEIL D’ADMINISTRATION</b>	–
<b>VOLET D – HISTORIQUE D’AFFAIRES ET CRITERES DE SELECTION</b>	
<b>19A – NOMBRE D’ORGANISMES</b>	–
<b>19B – ORGANISMES OCCUPANTS</b>	–
<b>20 – CRITERES DE SELECTION</b>	–
<b>VOLET E - RECOMMANDATIONS</b>	
<b>21- FACTEURS CLES DE SUCCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L’acquisition/rénovation s’est faite en collaboration avec le GRT GALOP</li> <li>– Via le fonds de développement social, embauche d’une chargée de projet pour accompagner les 6 corporations</li> <li>– Nécessite beaucoup de cohésion</li> <li>– Offre des possibilités de se doter d’équipements communs (Internet à large bande, etc.)</li> <li>– « Ceux qui regrettent de ne pas être propriétaires, c’est qu’ils ne l’ont jamais été (assurances, déneigement, etc.) »</li> <li>– La clé du succès : un bon concierge capable de faire de la gestion immobilière, de sous-traiter au besoin, d’établir un calendrier de saison, etc.</li> <li>– S’associer à un CPE (assurer une viabilité sur 20 ans)</li> </ul>
<b>22 – CONTRAINTES ET DIFFICULTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– L’analyse structurelle de la bâtisse n’a pas été poussée assez à fond. Ont du faire face à des travaux majeurs suite à divers incidents (maçonnerie, feux, parties de toit arrachées, etc.) et à des coûts additionnels de chauffage (50 à 60 000 \$ par année vs 35 à 40 000 \$ prévu au départ)</li> <li>– Risque de se faire rattraper par d’autres imprévus en raison de l’âge du bâtiment (Logements d’Amélie – vieille fournaise; balcons à refaire, etc.)</li> <li>– Capacité de stationnement sous-estimée, nécessaire de stationner à quelques rues</li> </ul>
<b>23 – INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Il existe un autre projet à Joliette, soit le CEPAP (Centre d’Éducation Populaire Académie Populaire), datant du début des années 1990 et regroupant 13 ou 14 organismes</li> <li>– Ancienne école : 18 à 19 000 pieds bruts, 13 000 pieds carrés nets pour la location</li> <li>– Ils ont commencé par habiter une école désaffectée et ont eu le projet de l’acquérir. Ils ont toutefois migré vers une autre école</li> <li>– Modèle OBNL, à la fois propriétaire et gestionnaire. Le conseil d’administration comprend un représentant de chaque organisme</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aucun personnel dédié à la gestion</li><li>- Coût du loyer : 9,75 \$ du pied carré, censé augmenter à 10 \$ incluant tout (conciergerie, espaces communs et chauffage)</li><li>- Meilleure situation, moins grosse hypothèque, meilleure connaissance des travaux à venir</li><li>- Taux d'occupation à 98%</li></ul>
--	---

---

## **Annexe 4 – Autres centres communautaires à Laval / Fiches détaillées**

---

Voir fiches détaillées dans les pages suivantes