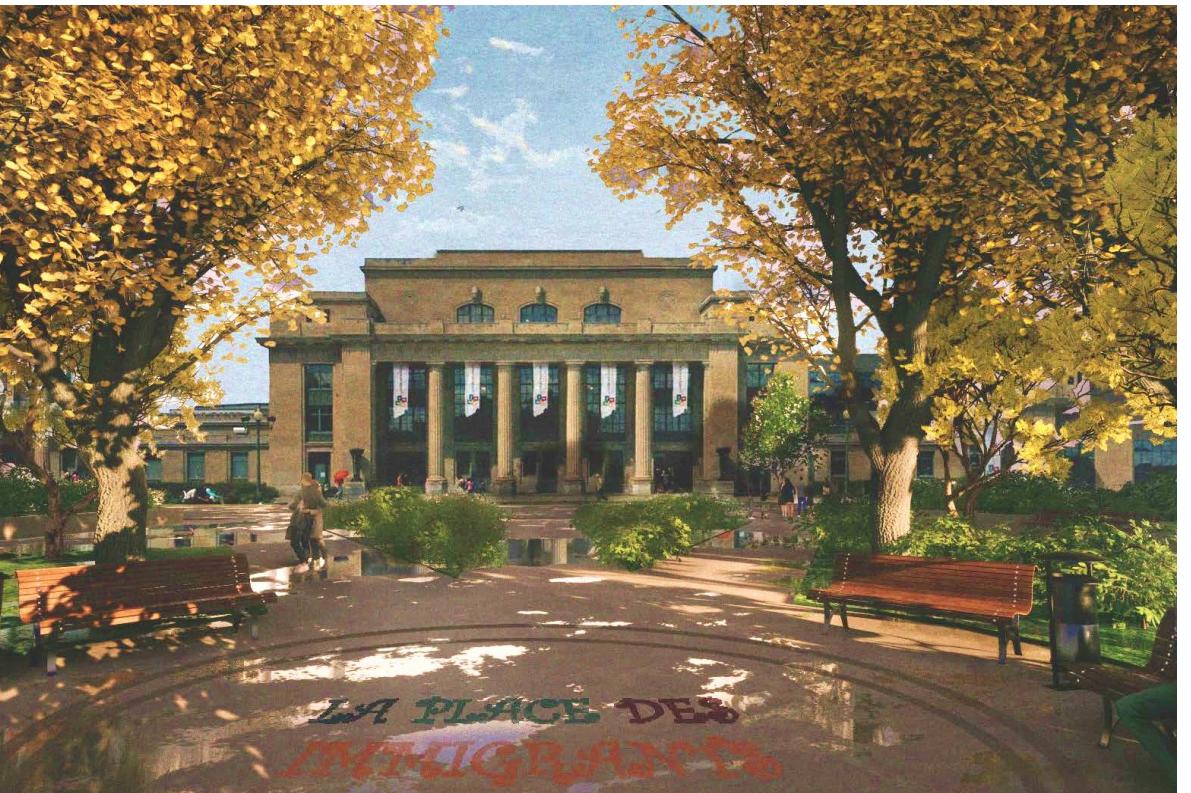


Le Carré Solidaire

ÉQUIPE :

- Ilias Zakaria EL FEKAIR
- Leyla LAKRIOUI
- Guillaume BOUCHER-PROVOST
- Victoria TRÉPANIER
- Ward KASSEM

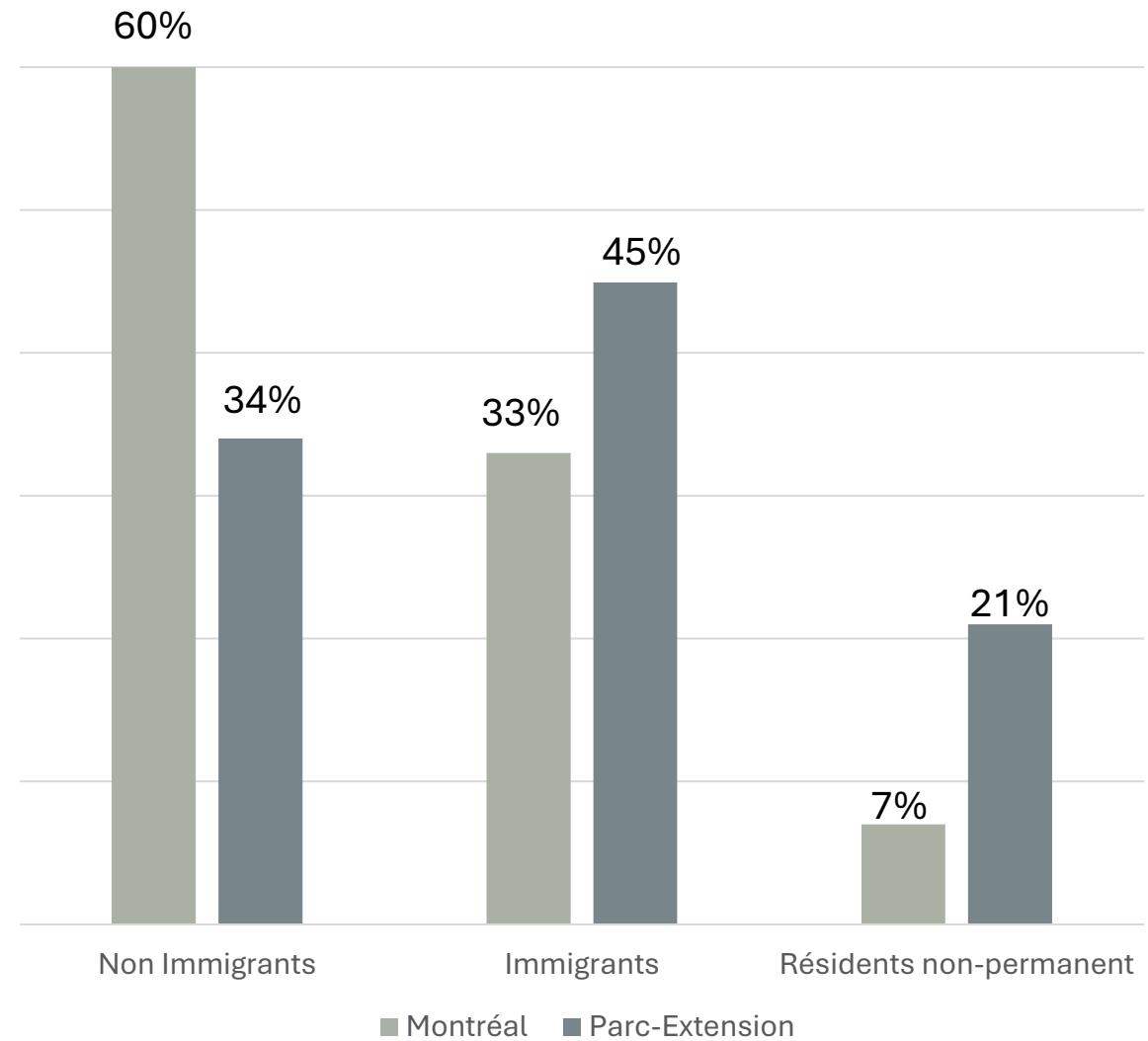


ÉTAT DES LIEUX

○ Ce qui retient notre attention

- Une forte proportion d'immigrants, de ménages à faible revenu et un important multiculturalisme
- Les organismes communautaires jouent un rôle clé dans le quartier mais manquent d'espace
- Une gentrification du secteur et un manque de logements abordables

Population selon le statut d'immigration



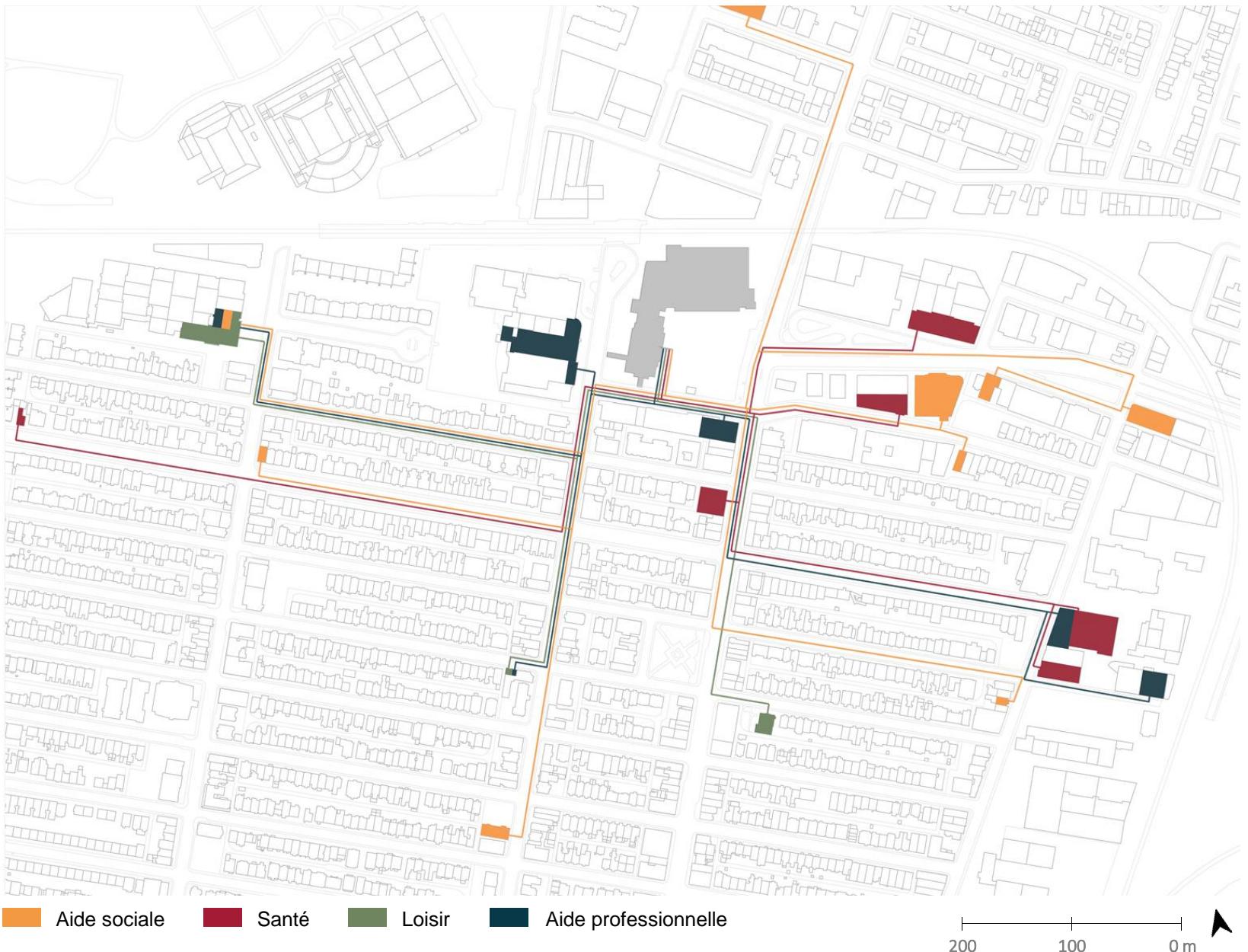
NOTRE VISION

- Le Carré Solidaire :
Création d'un milieu de vie

- Inclusion sociale
- Verdissement
- Logements abordables



CARRÉ SOLIDAIRE



HISTORIQUE

- Survole de notre lieu d'intervention

- Inauguration de la Gare en 1931 par le Canadien Pacifique
- À l'époque, tous les trains en direction de Québec, Ottawa et des Laurentides passaient par la gare Jean-Talon
- Fermeture en 1983 et conversion en divers magasins dont une SAQ
- Vente en 1996 à Loblaws, sous réserve d'un engagement à la restaurer et la rénover
- Animation de la place été 2024



AUJOURD'HUI

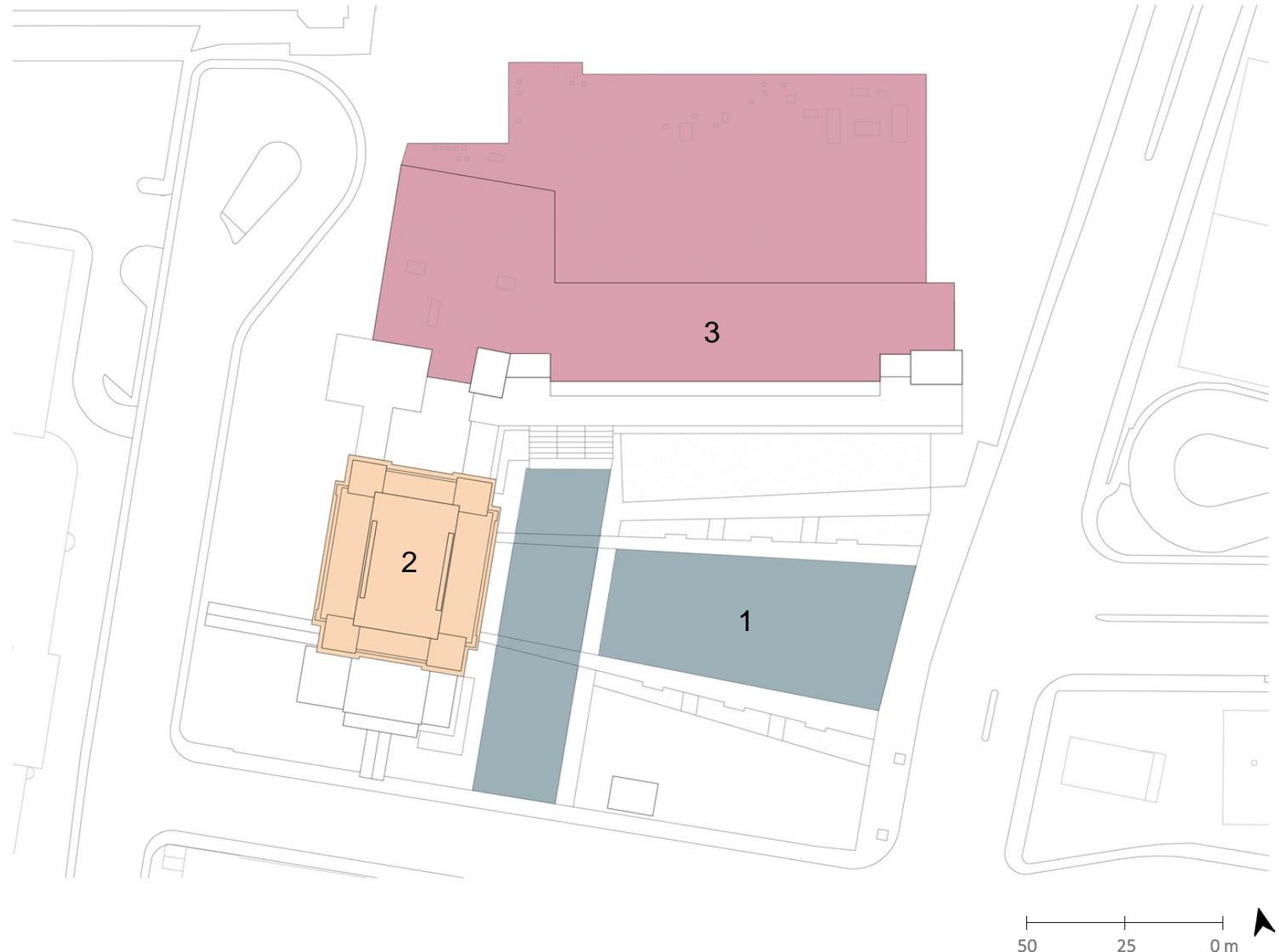
1. Place publique



2. Gare

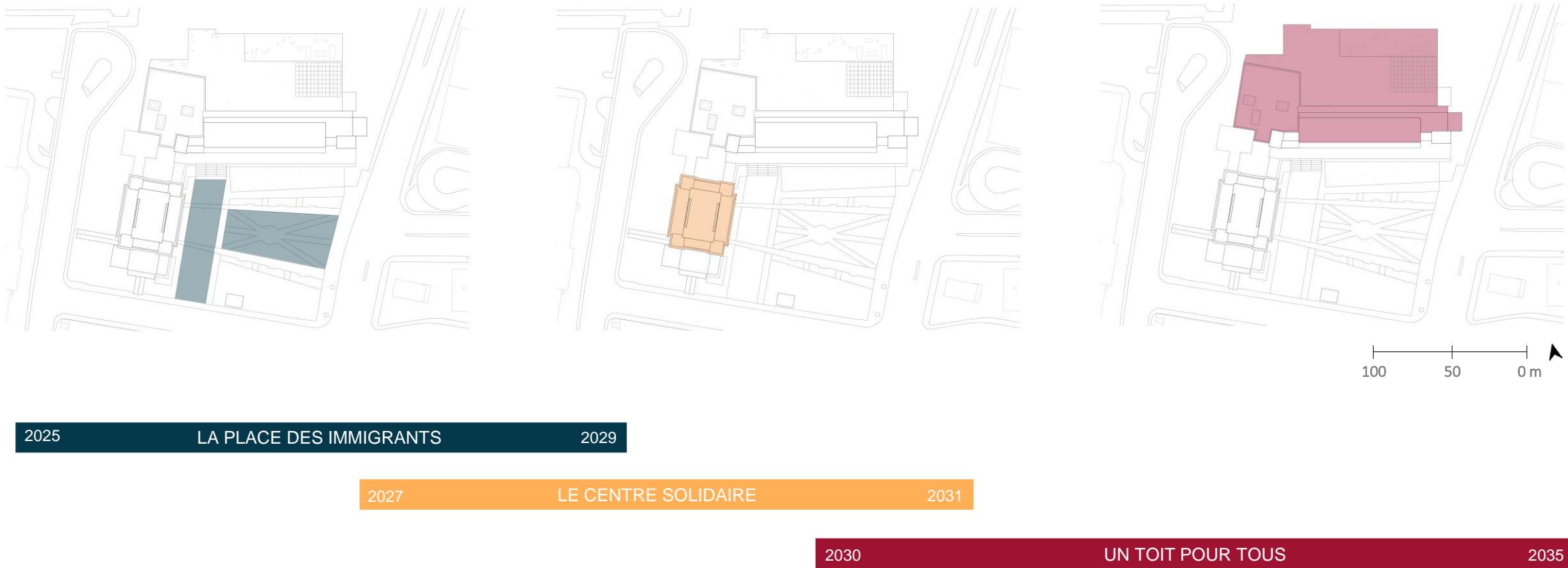


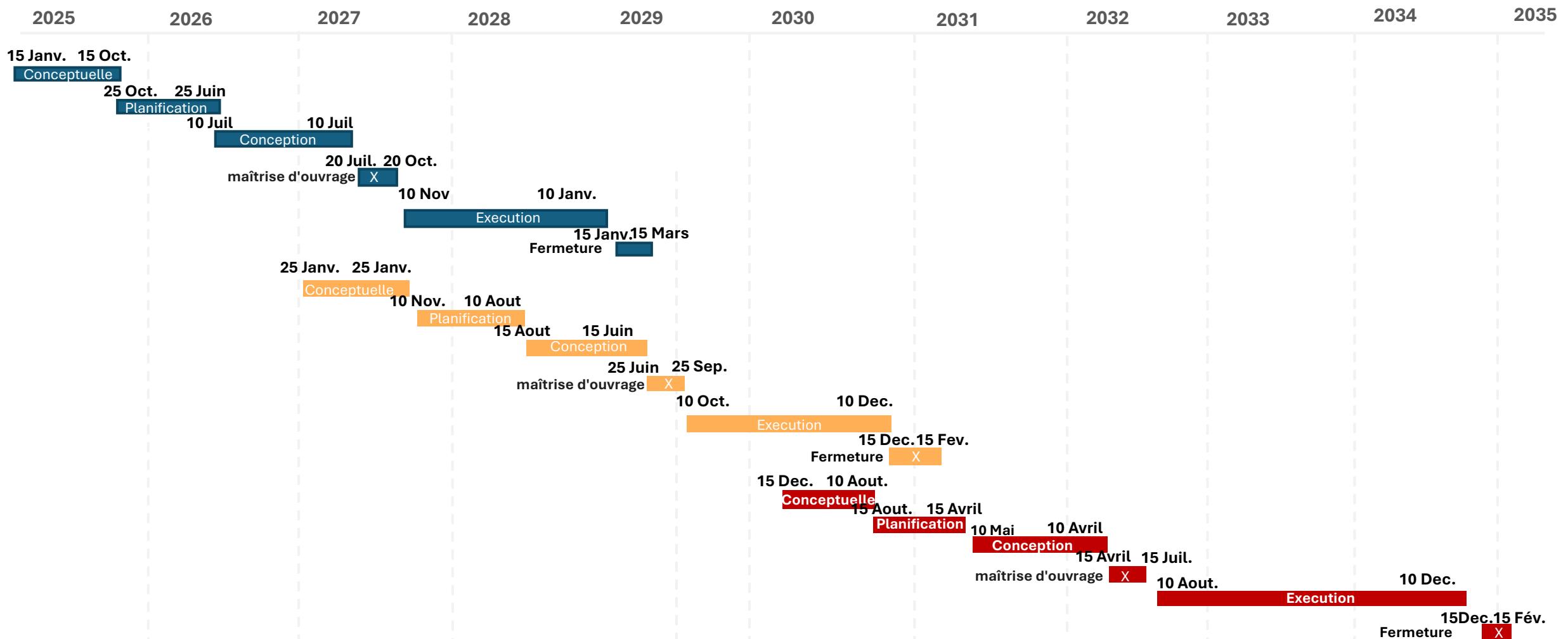
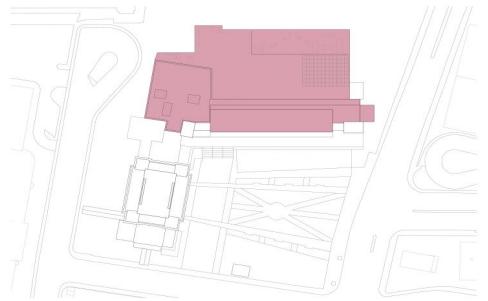
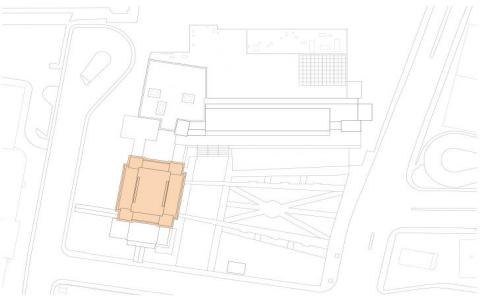
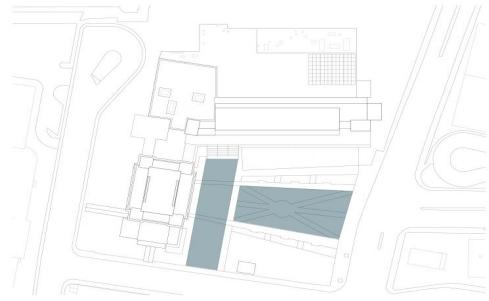
3. Maxi



PLAN D'INTERVENTION

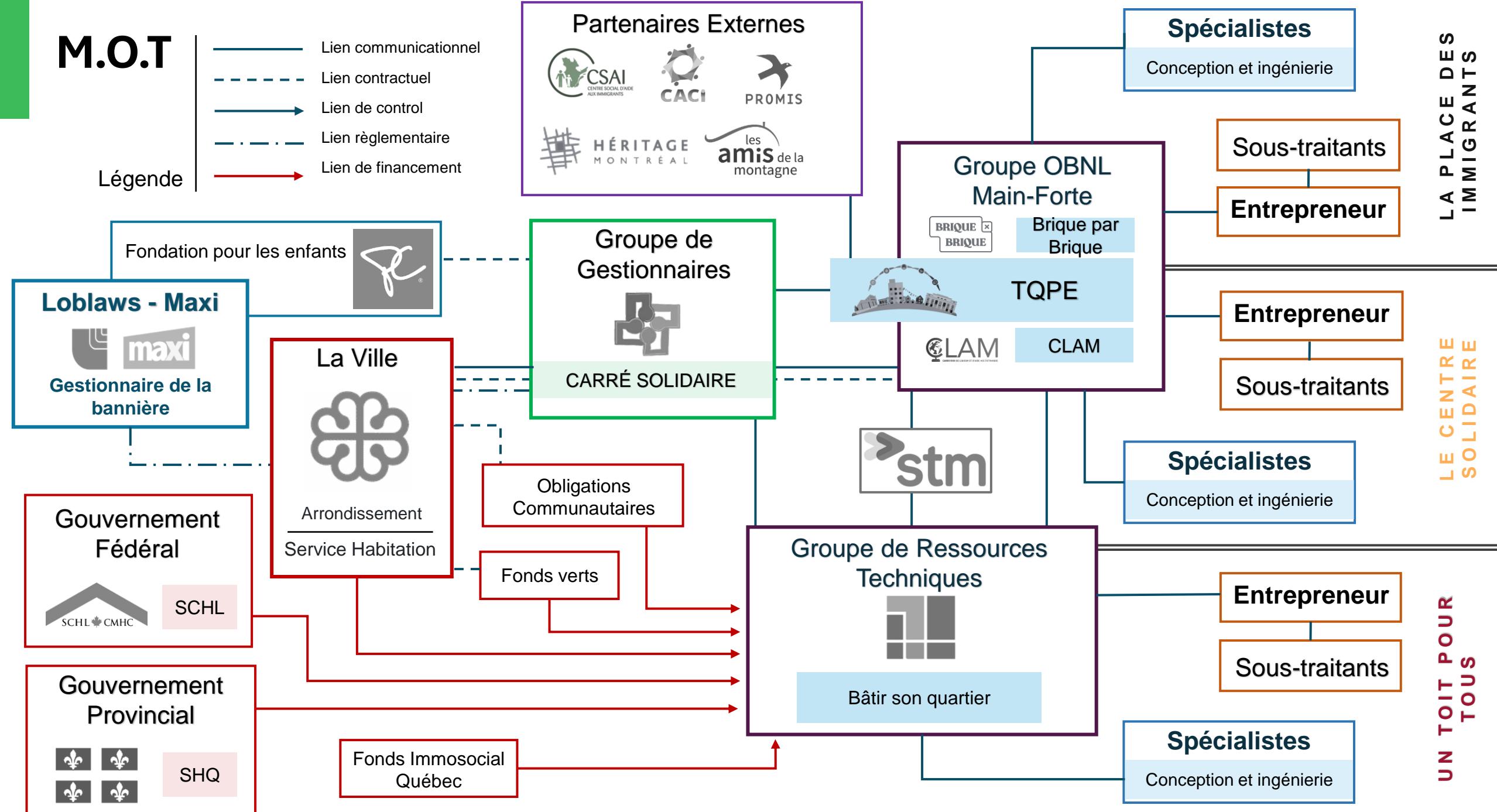
○ Échéancier





M.O.T

Légende



SOUS-PROJET 1 : LA PLACE DES IMMIGRANTS

- Revamper la Place de la Gare-Jean-Talon

Objectif : Mise en place d'un environnement aménagé, agréable et sécuritaire

Interventions :

- Ajout de mobilier urbain
- Espace éphémère
- Espace de loisirs







SOUS-PROJET 2 : LE CENTRE SOLIDAIRE

- Soutien aux organismes communautaires

Objectif : Offrir de nouveaux locaux pour une programmation collaborative et enrichissante

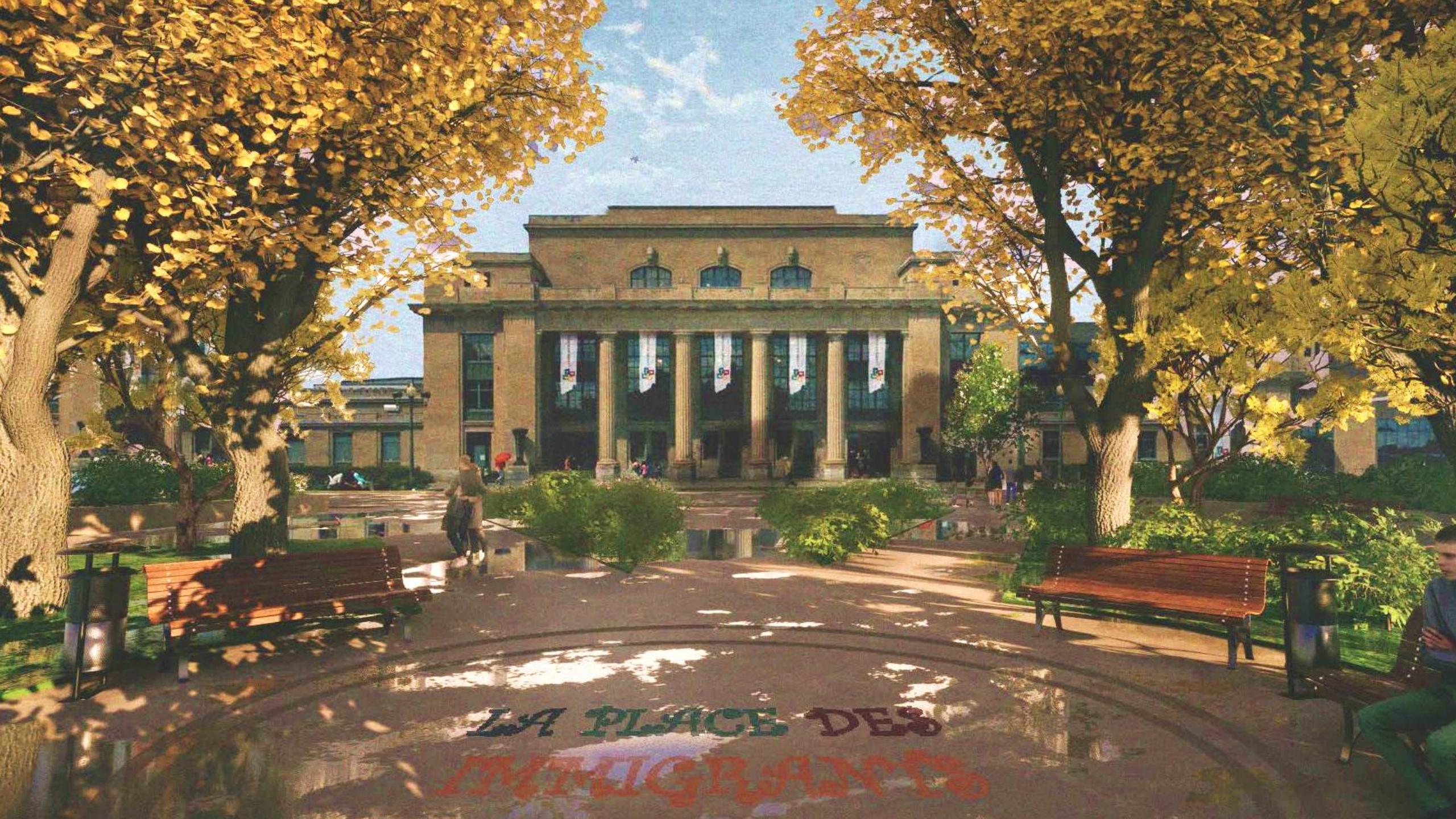
Exemples d'organismes

- **Carrefour de liaison et d'aide multiethnique** : Accueil et aide à l'établissement des personnes nouvellement arrivées, etc.
- **Clinique de polarisation** : Soutien spécialisé aux personnes touchées par les enjeux de polarisations sociales



**Opposition d'instances patrimoniales
à l'implantation du projet**





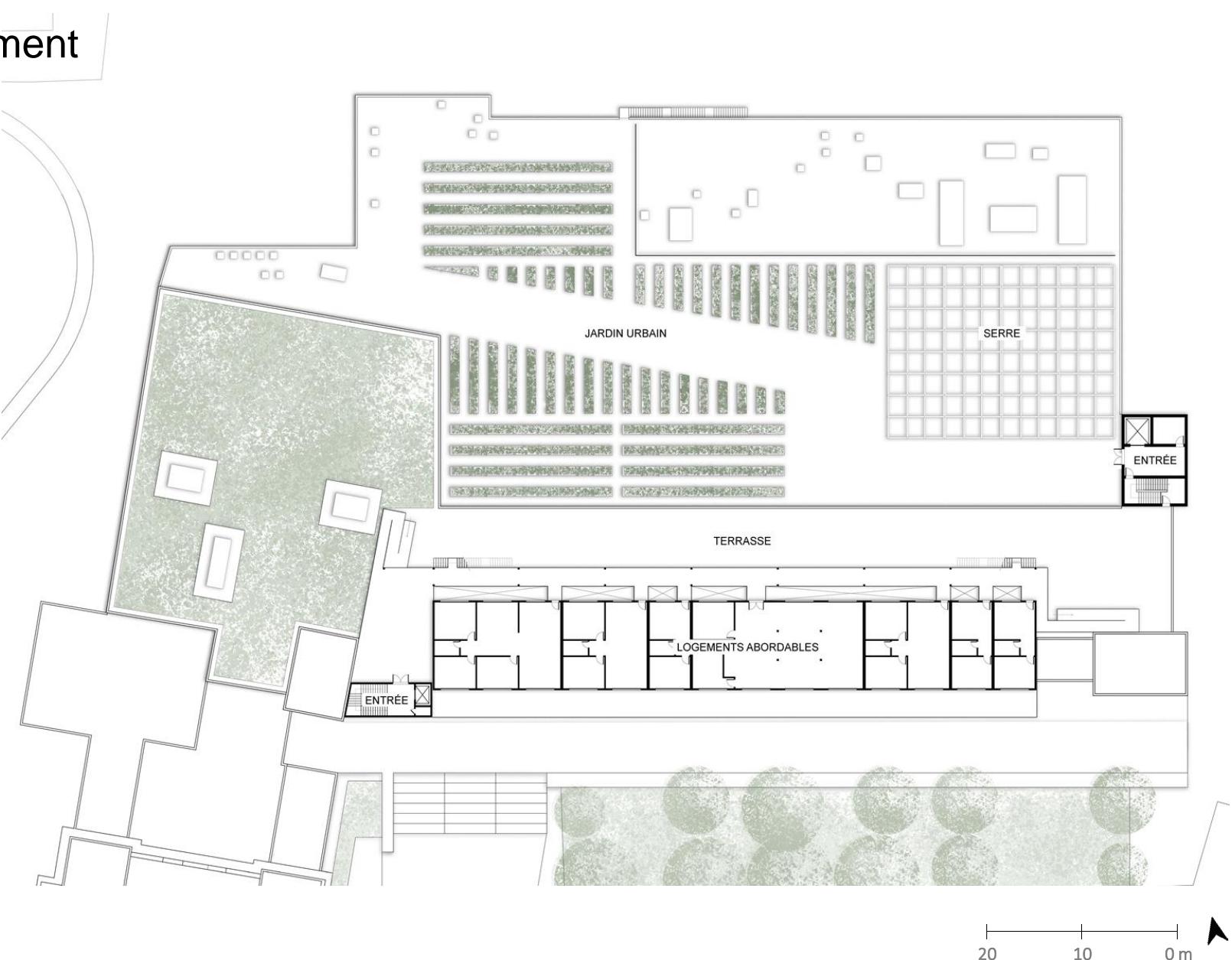
LA PLACE DES
IMMIGRANTS

SOUS-PROJET 3 : UN TOIT POUR TOUS

- Toiture du Maxi : Aménagement

- **Implantation extérieure:**
Terrasse, jardin, serre, toiture végétalisée

- **Implantation intérieure:**
Logements abordables

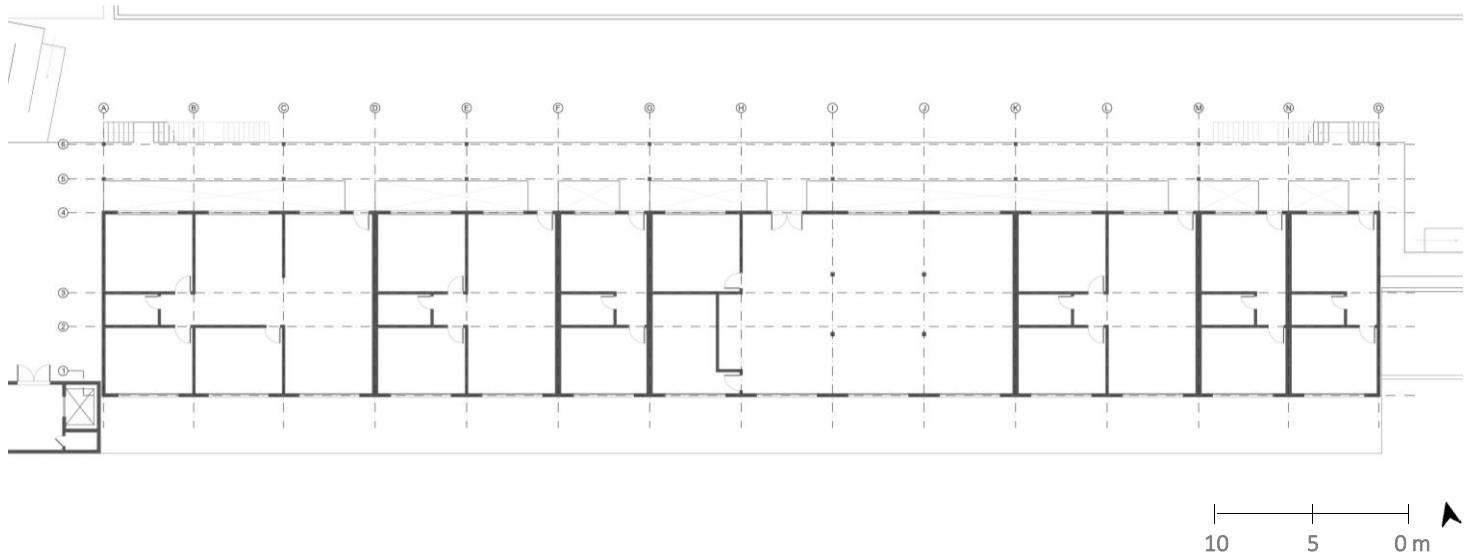


UN TOIT POUR TOUS

○ Logements abordables:

Implantation

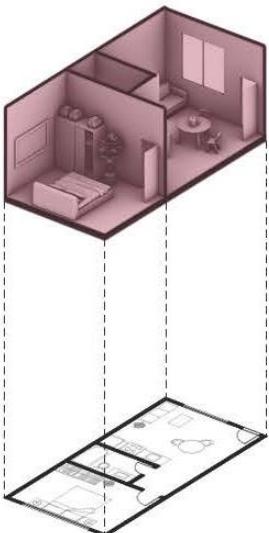
- **Évaluation de la structure existante du Maxi**
- **Respect de la trame structurale**
- **Évite les coûts supplémentaires liés aux transferts de charge.**



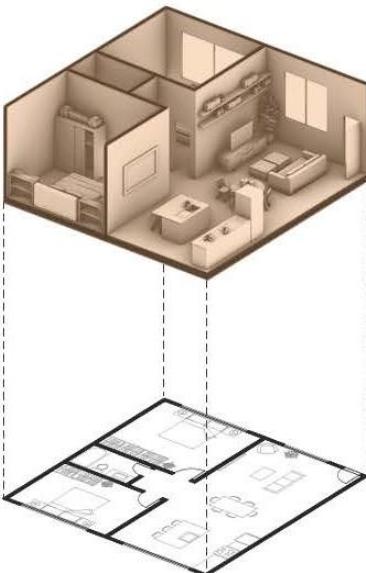
Capacité structurelle insuffisante

UN TOIT POUR TOUS

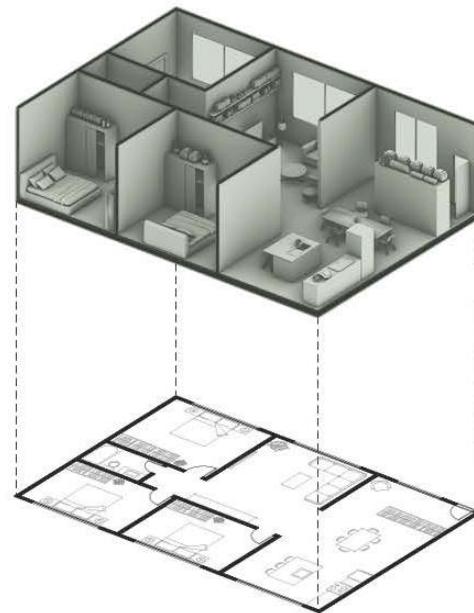
1 CHAMBRE



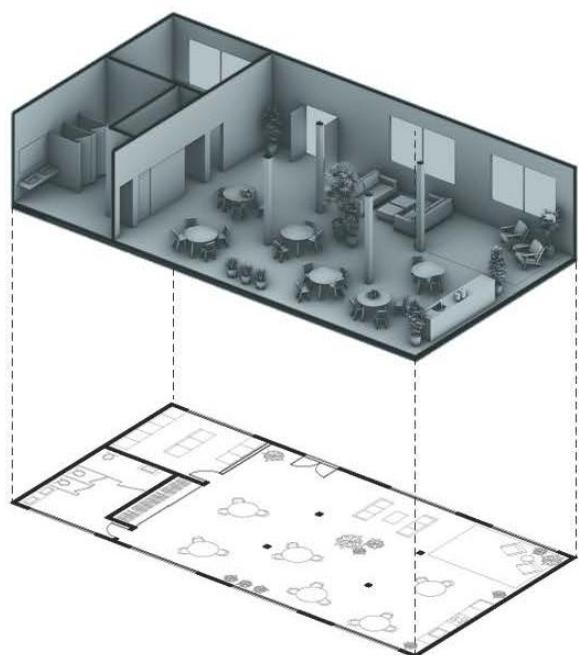
2 CHAMBRES



3 CHAMBRES



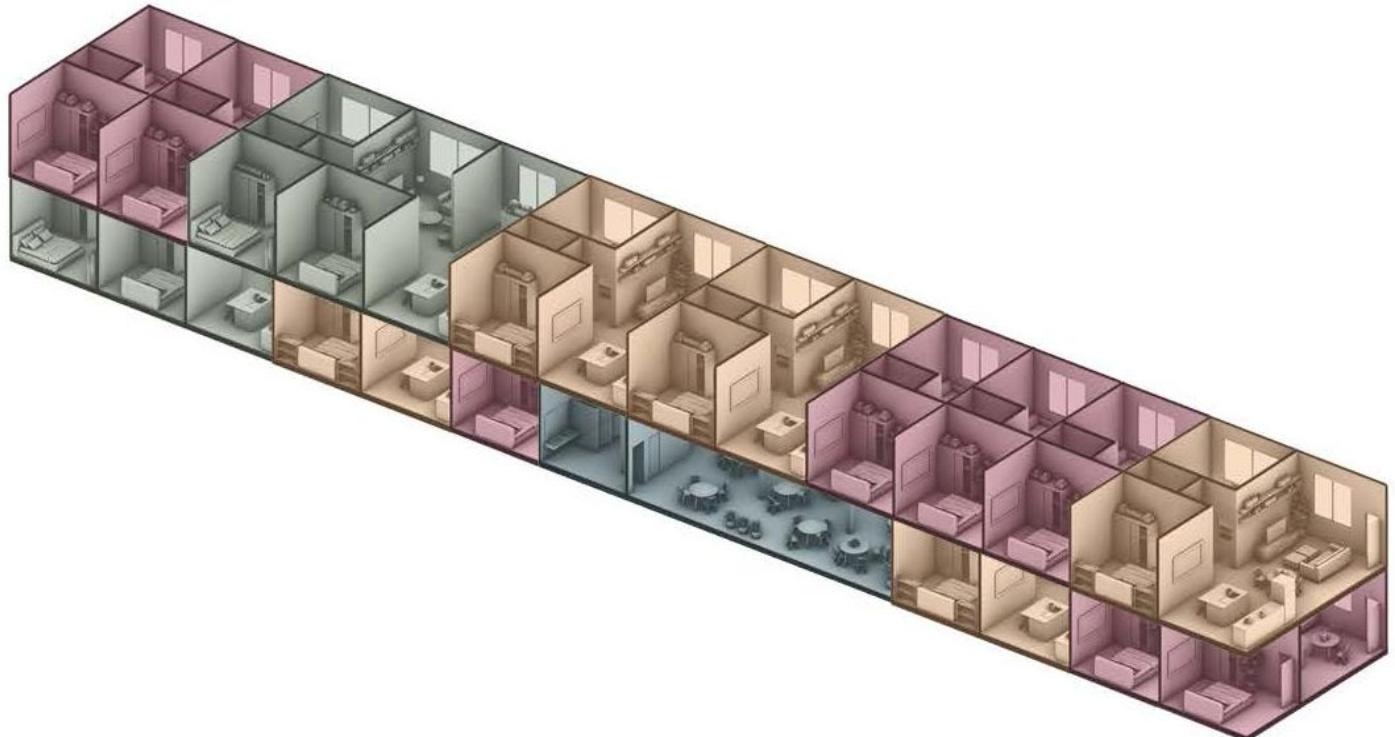
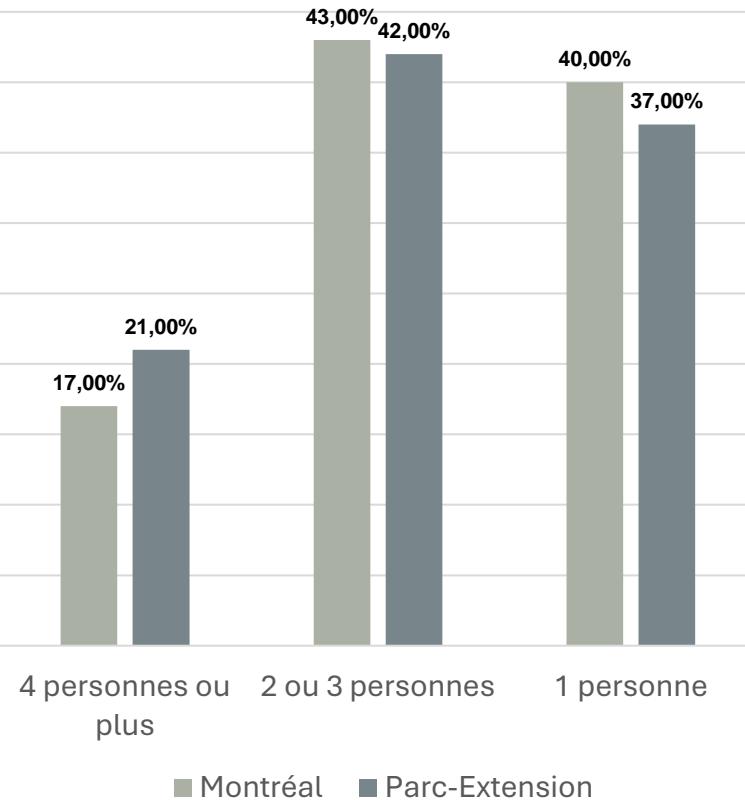
MAISON SOLIDAIRE



UN TOIT POUR TOUS

- Logements abordables: Distribution des ménages

Composition des ménages



■ 1 chambre ■ 2 chambres ■ 3 chambres ■ Maison solidaire









MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

- Copropriété entre OBNL et Maxi

Propriétaires du projet

Main-Forte devient propriétaire de l'ensemble immobilier construit au-dessus de Maxi.

Initiateur du projet

Main-Forte prend l'initiative et dirige les démarches.

Partenariat avec un GRT

Main-Forte collabore avec un GRT pour le financement et le développement du projet.

Implication de Maxi

Maxi participe au projet à travers la Fondation pour les enfants le Choix du Président

Refus du projet par Maxi



MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

○ Avantages et incitatifs

Avantages pour Main-Forte	Avantages pour Maxi
<ul style="list-style-type: none">• Accès à du financement dédié aux OBNL.• Possession d'un bien immobilier pérenne.• Réseautage communautaire renforcé.• Services de proximité adaptés.• Contrôle sur la gestion et l'utilisation des logements et services.	<ul style="list-style-type: none">• Maintien de la propriété commerciale tout en soutenant un projet à impact social.• Avantages fiscaux grâce à l'implication de la Fondation Pour les Enfants PC.• Amélioration de l'image de marque et augmentation de la clientèle locale.• Exploitation exclusive des serres.

Incitatifs
pour Maxi

Économiques : reçu d'impôt, nouveaux flux clients, allègement fiscal.
Sociaux : amélioration de l'image de marque, contribution directe à la communauté.
Institutionnels : soutien de la Ville et visibilité dans les politiques urbaines.

MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

○ Sources de financements proposées

Sous-projet	Exemples de dépenses	Sources de financement
La Place Des Immigrants	Parvis, parc, mobilier, verdissement, ...etc	- Ville de Montréal (budget central / arrondissement) - Fonds Municipal Vert / programmes écologiques
Le Centre Solidaire	Espaces communautaires, santé, accueil	- Fonds fédéraux (infrastructures sociales) - Ville de Montréal (Service de l'habitation)
Un Toit Pour Tous	Construction, accessibilité, structure	- SHQ – Programme ACL - SCHL (CMHC) – Fonds pour l'innovation et le logement - Fonds ImmoSocial Québec

Manque de liquidités en cours du projet



MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

○ Estimation des coûts : Un Toit Pour Tous

Élément	Estimation (Plage de coût)	Commentaires
Superficie bâtie	590 m ²	Superficie totale pour les logements et la maison solidaire (15 au total + la maison solidaire)
Coût de construction par m ²	1 700 \$ à 2 000 \$/m ²	En fonction des matériaux et de l'emplacement
Coût total de la construction	1 003 000 \$ à 1 180 000 \$	Estimation pour les 590 m ² des logements et de la maison solidaire
Coût des infrastructures	150 \$ à 250 \$/m ²	Structure en acier et fondations pour supporter le sous-projet des logements au-dessus de la toiture du Maxi
Coût total des infrastructures	88 500 \$ à 147 500 \$	Estimation basée sur la superficie totale (590 m ²)
Aménagements intérieurs	500 \$ à 1 000 \$/m ²	Coût des finitions et équipements de base pour logements abordables
Coût total des aménagements intérieurs	295 000 \$ à 590 000 \$	Estimation pour l'aménagement des logements et des espaces communs
Coût des services et équipements collectifs	10 % à 12 % du coût total construction	Espaces communautaires, équipements collectifs et maison solidaire
Coût total des services	100 300 \$ à 141 600 \$	Estimation pour les services communautaires et la maison solidaire
Frais administratifs et permis	5 % à 7 % du coût total construction	Permis, frais administratifs, gestion de projet
Coût total des frais administratifs	50 150 \$ à 82 600 \$	Estimation basée sur un pourcentage du coût total de la construction
Coût total estimé du sous-projet	1 537 950 \$ à 2 141 700 \$	Estimation complète des coûts pour "Un Toit Pour Tous"

ACTIVITÉS STRATÉGIQUE

○ Interfaces

- Opposition des parties prenantes (Habitants, STM)
- Opposition d'instances patrimoniales à l'implantation du projet
- Capacité structurelle insuffisante
- Refus du projet par Maxi
- Manque de liquidités en cours du projet

Interfaces

- Diagnostic collectif
- Co-construction avec les citoyens
- Comité de pilotage et de la continuité
- Vision collective du projet
- Atelier d'intégration et de processus de conception intégrée
- Maîtrise d'ouvrage

Solutions

- Identifier les raisons d'opposition, les besoins et les attentes des parties prenantes
- Améliorer la communication et la transparence
- Transformer l'opposition des citoyens en un engagement actif en répondant à leurs attentes
- Assurer les habitants en expliquant la valeur sociale, économique et urbaine de ce projet
- Préserver les informations clés en cas de changement par la préparation de la charte
- Favoriser une conception participative qui tient compte des besoins du projet et des exigences réglementaires
- Suivi de l'échéancier et contrôle du financement du projet en créant un tableau de bord



Intégration à la communauté

Bien-être et santé

Mise en valeur de la culture

Accès au logement





CARRÉ SOLIDAIRE



MERCI

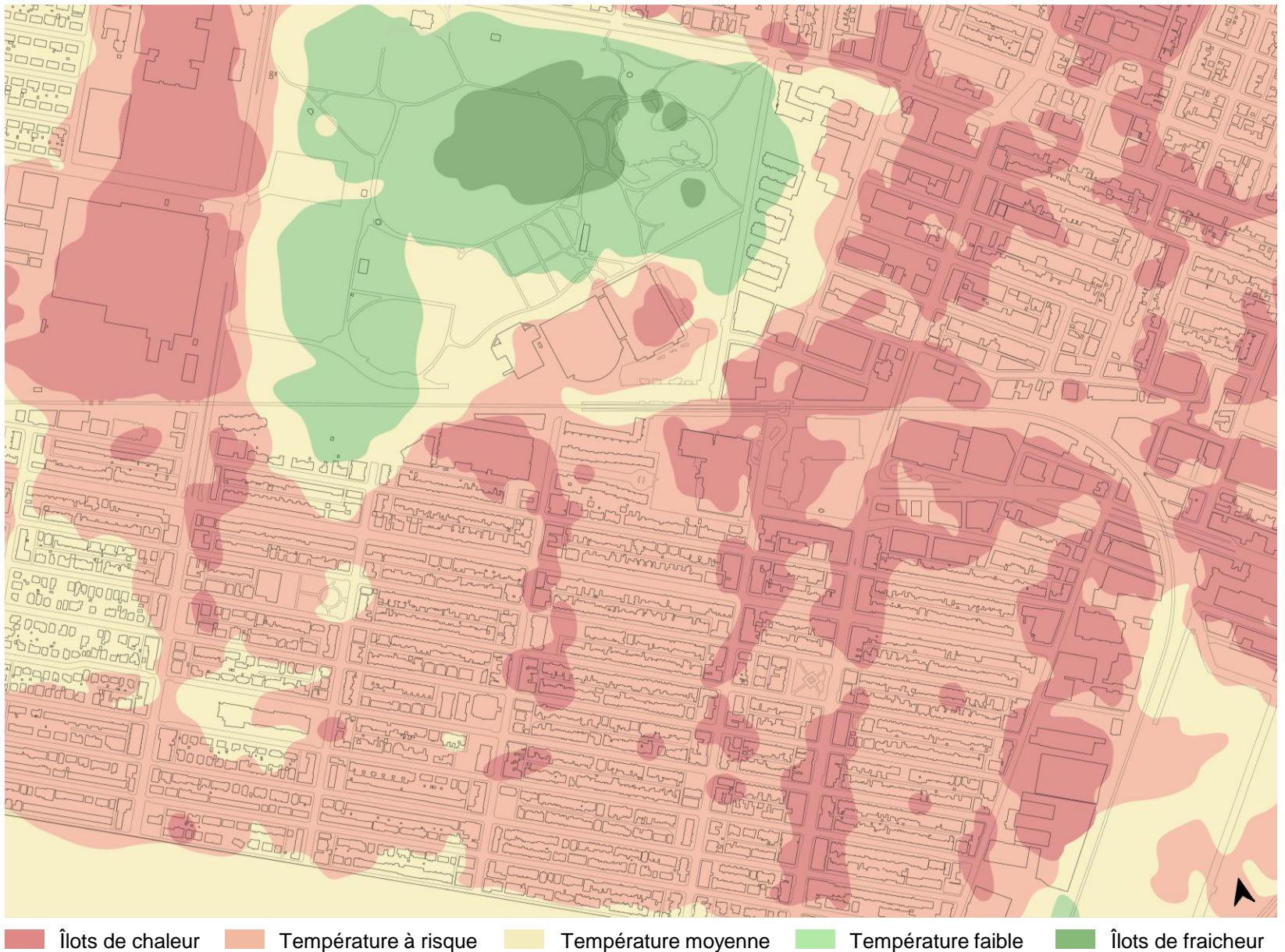
LA PLACE DES
IMMIGRANTS

ANNEXE



ÉTAT DES LIEUX

- Ce qui retient notre attention
- Plusieurs îlots de chaleur, un besoin urgent de verdissement et d'espaces verts



INTERFACE

- Logements abordables: Aménagement budgétaire

- **Aménagement transversal :**

Permet une meilleure ventilation.

- **Coursive extérieure :**

Réduit les travaux et diminue les coûts

- **Matériaux abordables :**

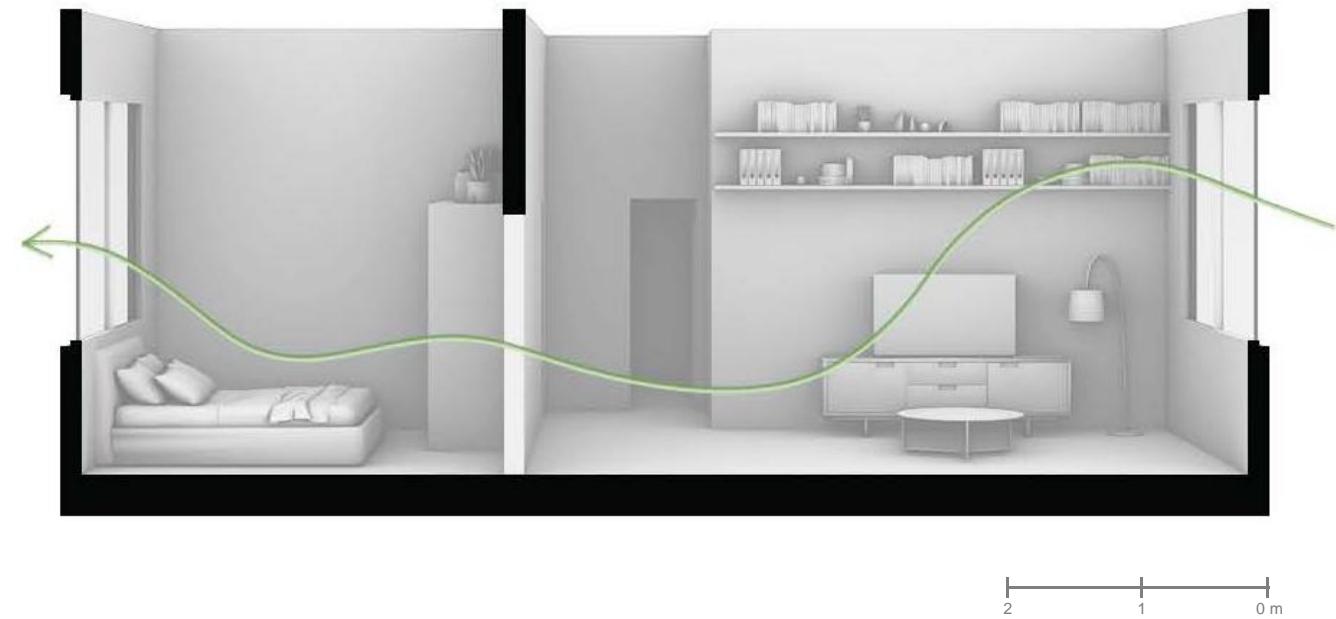
Utilisation de matériaux peu dispendieux tels que le revêtement léger et le plancher en vinyle.

- **Maximiser la lumière naturelle :**

Diminue l'éclairage artificiel durant la journée et aide au chauffage de l'espace.

- **Structure :**

Ossature de bois



INTERFACE

- Problème de capacité structurelle insuffisante de la toiture du Maxi

Principe général :

Une ferme en acier (structure triangulée) est posée au-dessus du toit du Maxi Jean-Talon.

- Cette ferme supporte une plateforme métallique sur laquelle sera construit le bâtiment de logements modulaires.
- La plateforme est élevée à 1 mètre grâce à des poteaux verticaux en acier qui assurent la liaison entre la ferme et la plateforme.
- Les charges structurelles sont transmises verticalement :
- Des modules → à la plateforme → à la ferme → aux poteaux → aux colonnes porteuses existantes du Maxi.
- Cela permet d'éviter de surcharger la toiture (structure horizontale) qui n'a pas été conçue à l'origine pour un usage résidentiel.

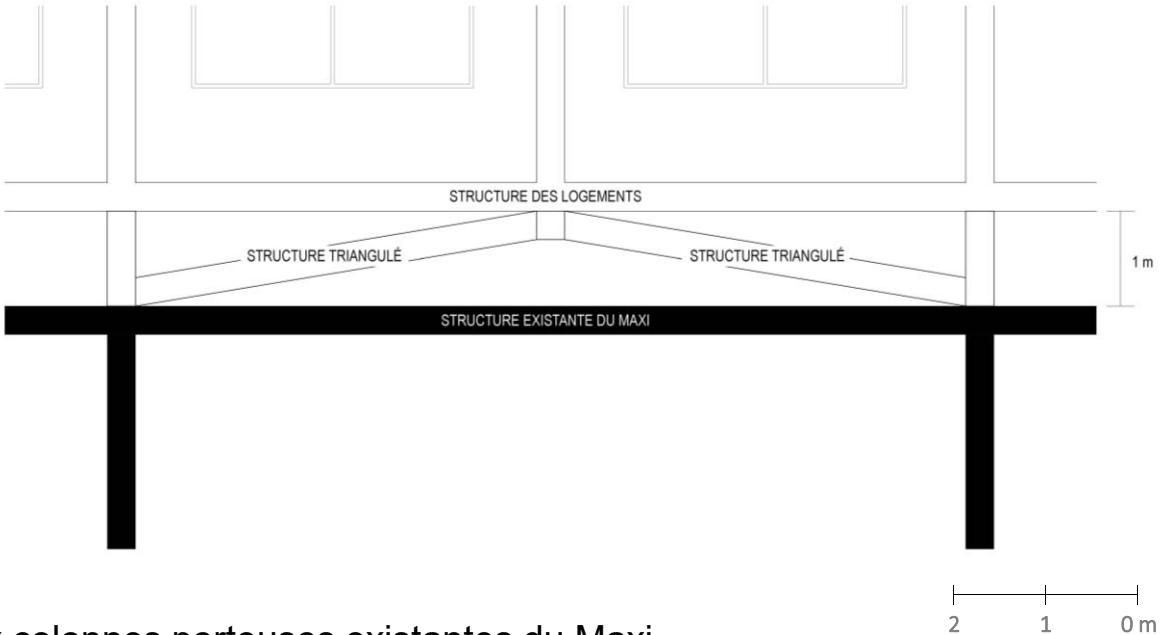
Avantages :

- Allègement des charges sur la toiture existante.
- Préservation de l'intégrité du bâtiment Maxi sans modification majeure de sa toiture.
- Modularité : permet des variations selon les besoins des familles immigrantes.
- Construction rapide : compatible avec un système constructif industrialisé (SCI).
- Esthétique et intégration : possibilité de dissimuler ou intégrer les structures visibles dans un langage architectural cohérent.

Exemple :

Surélévations sur structures commerciales en France (ex. : logements au-dessus de supermarchés à Paris ou Lyon).

Source : https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/espace-presse/dp/2023/20230323_dp_surelevation-logements.pdf



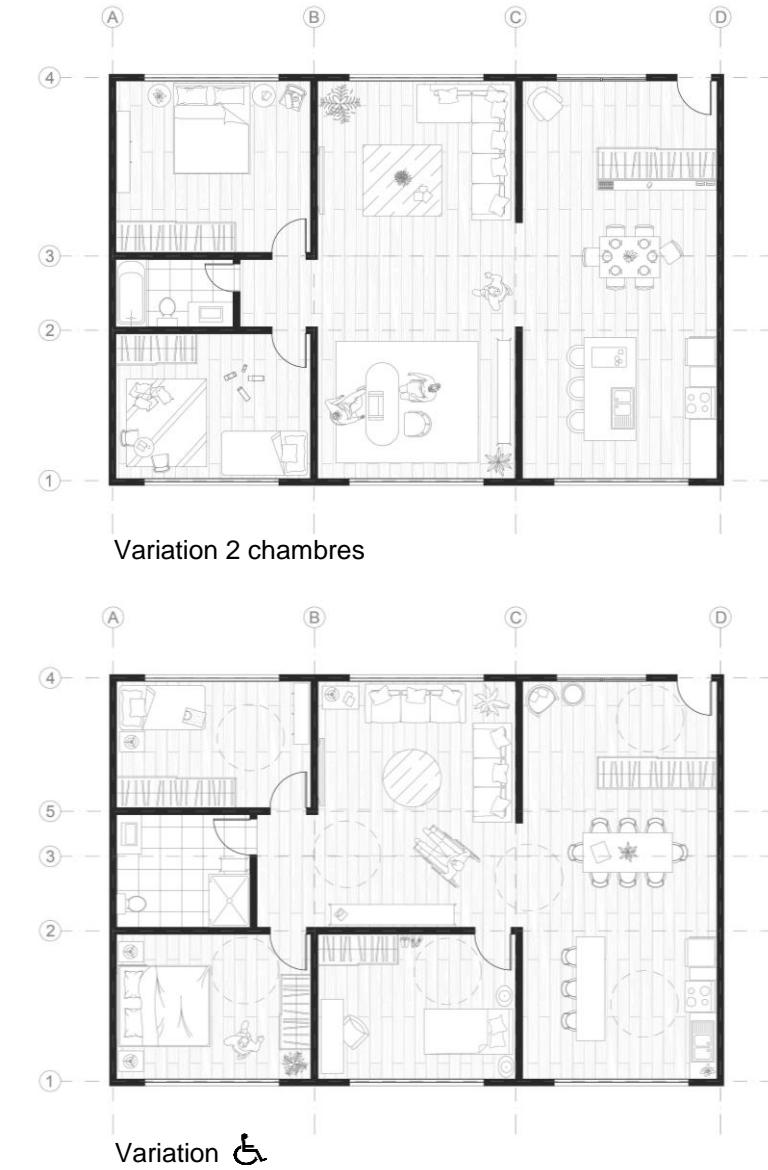
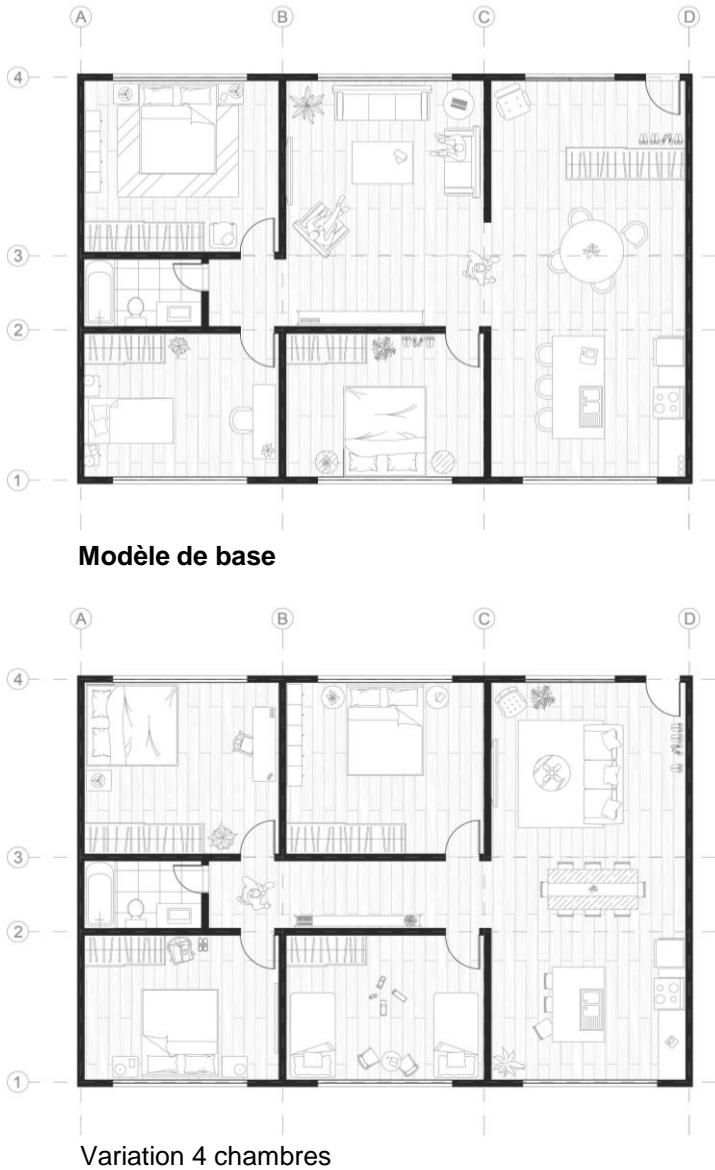
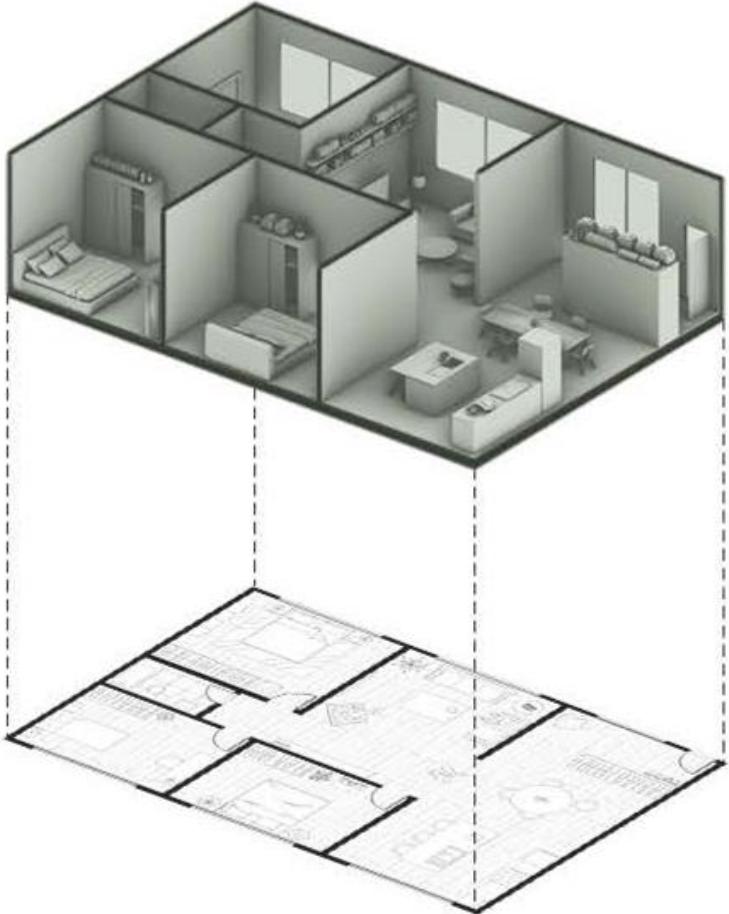
MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

○ Coût de la solution structurelle

Élément	Estimation (Plage de coût)	Commentaires
Type de solution structurelle	Ferme en acier + Poteaux en acier	Structure pour supporter la toiture existante du Maxi
Coût des poteaux en acier	150 \$ à 250 \$/m ²	Basé sur 590 m ² pour la plateforme du projet
Coût total des poteaux en acier	88 500 \$ à 147 500 \$	Coût estimé pour la structure en acier, ajusté à la superficie du site
Coût des fermes en acier	200 \$ à 300 \$/m ²	Coût pour la structure de la toiture en acier
Coût total des fermes en acier	118 000 \$ à 177 000 \$	Coût pour la toiture et les éléments porteurs
Coût des fondations et supports	100 \$ à 150 \$/m ²	Estimation des coûts des fondations spécifiques à la structure métallique
Coût total des fondations	59 000 \$ à 88 500 \$	Estimation pour la fondation en acier et le support de la toiture
Estimation totale pour la solution structurelle	265 500 \$ à 413 000 \$	Coût total pour la mise en place de la solution structurelle en acier

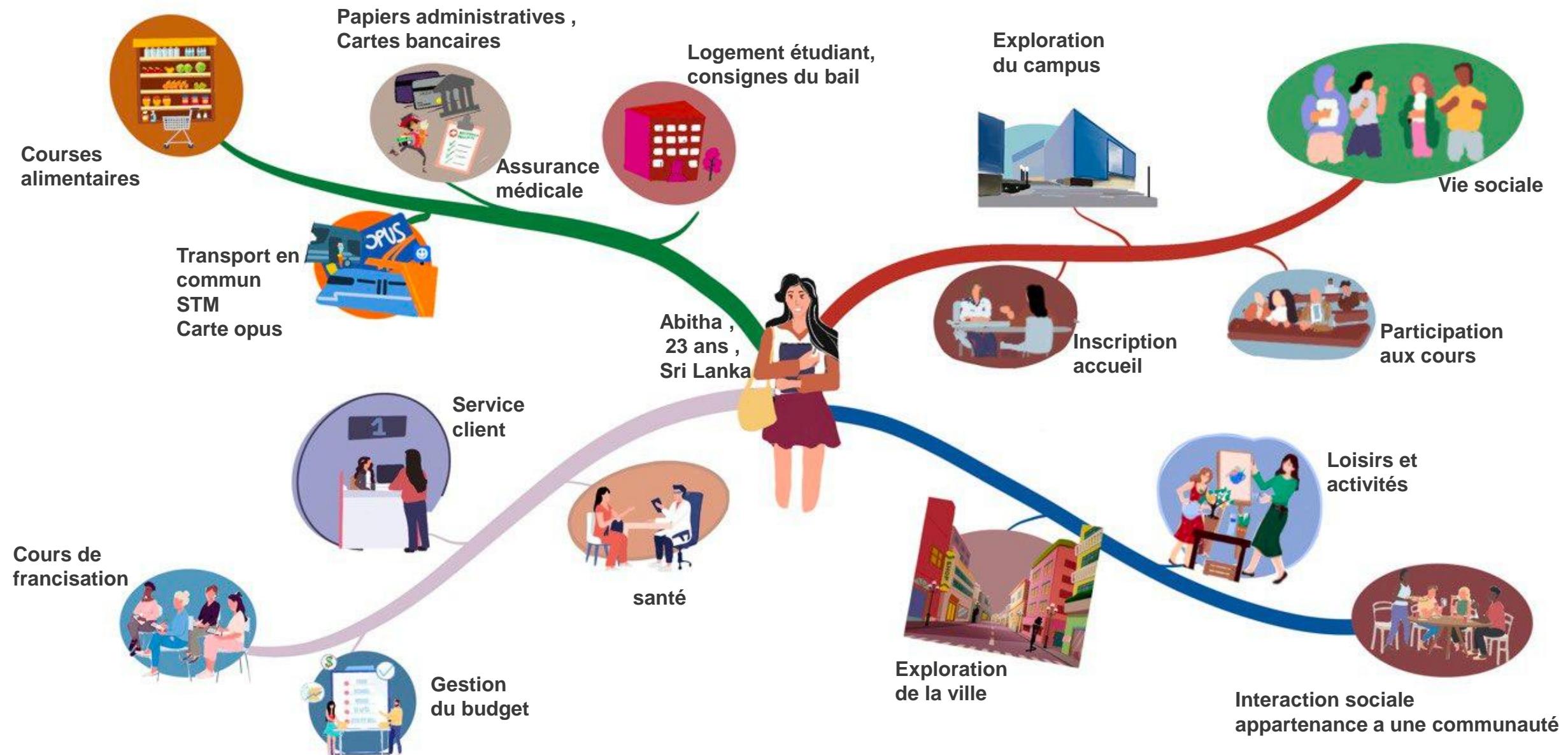
SOUS-PROJET 3 : UN TOIT POUR TOUS

- Logements abordables:
Variations possibles



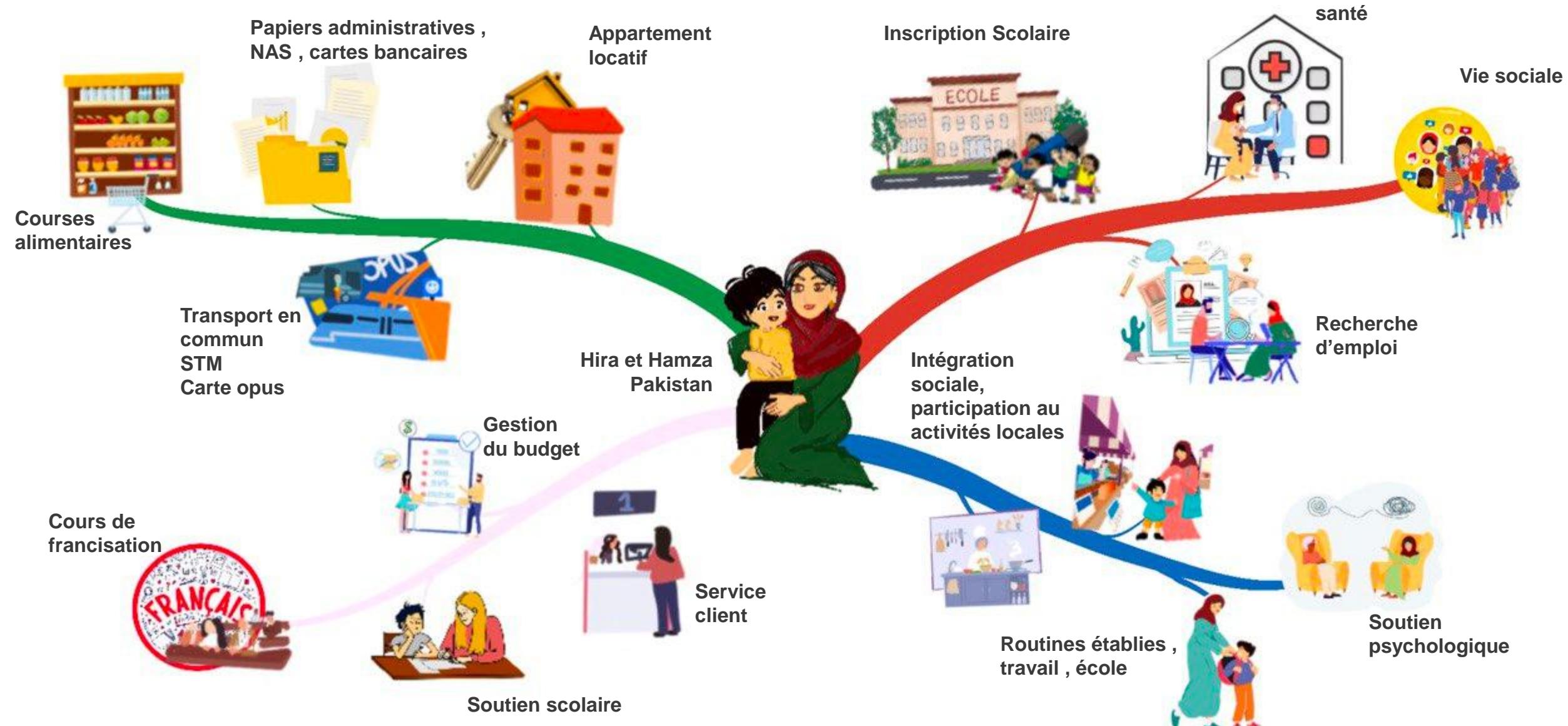
SCENARIOS

○ Étudiante internationale



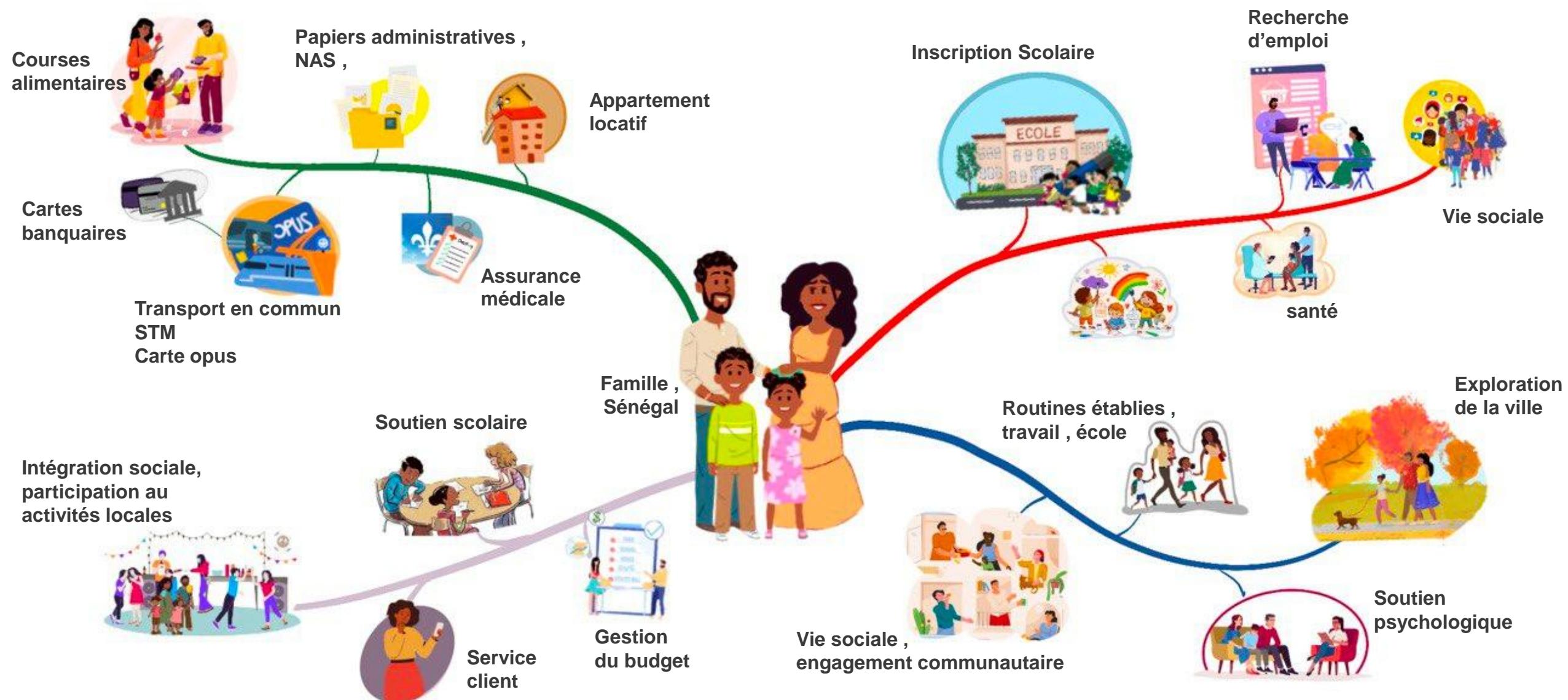
SCENARIOS

○ Famille monoparentale



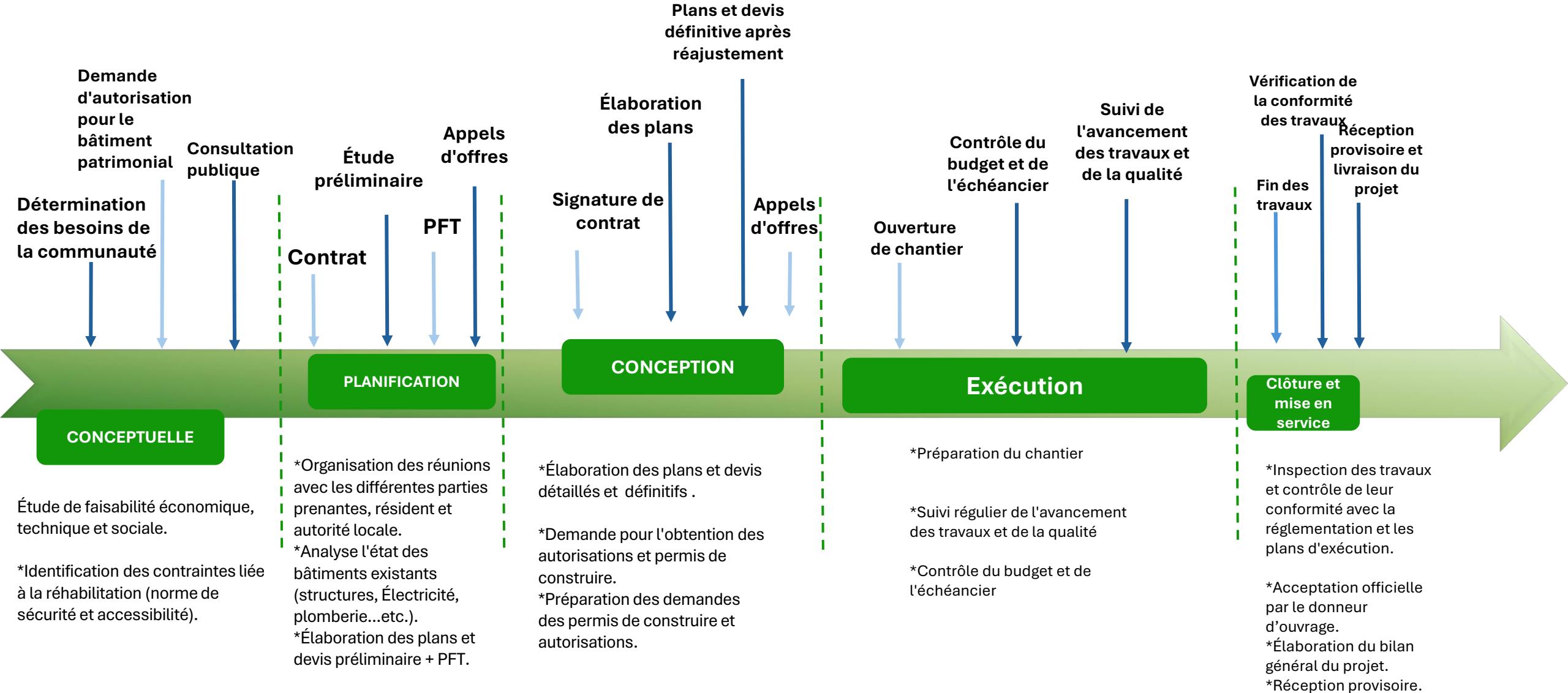
SCENARIOS

- Famille : 2 parents – 2 enfants



CYCLE DE VIE

○ Sous projet 2 : Le Centre solidaire



GESTION DES RISQUES

○ Identification



1- Manque de liquidités en cours de projet



2- Opposition des parties prenantes
(Habitants, STM)



3- Refus du projet par Maxi

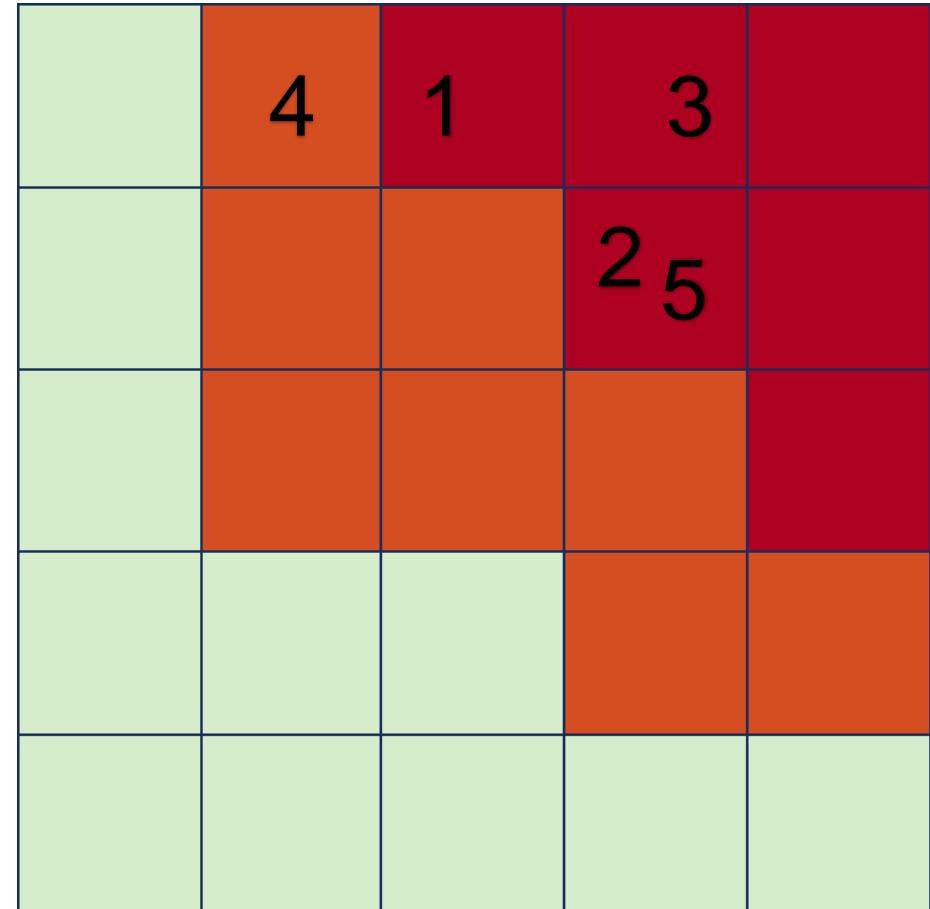


4- Capacité structurelle insuffisante



5- Incertitude liée au bâtiment patrimonial

I
M
P
A
C
T

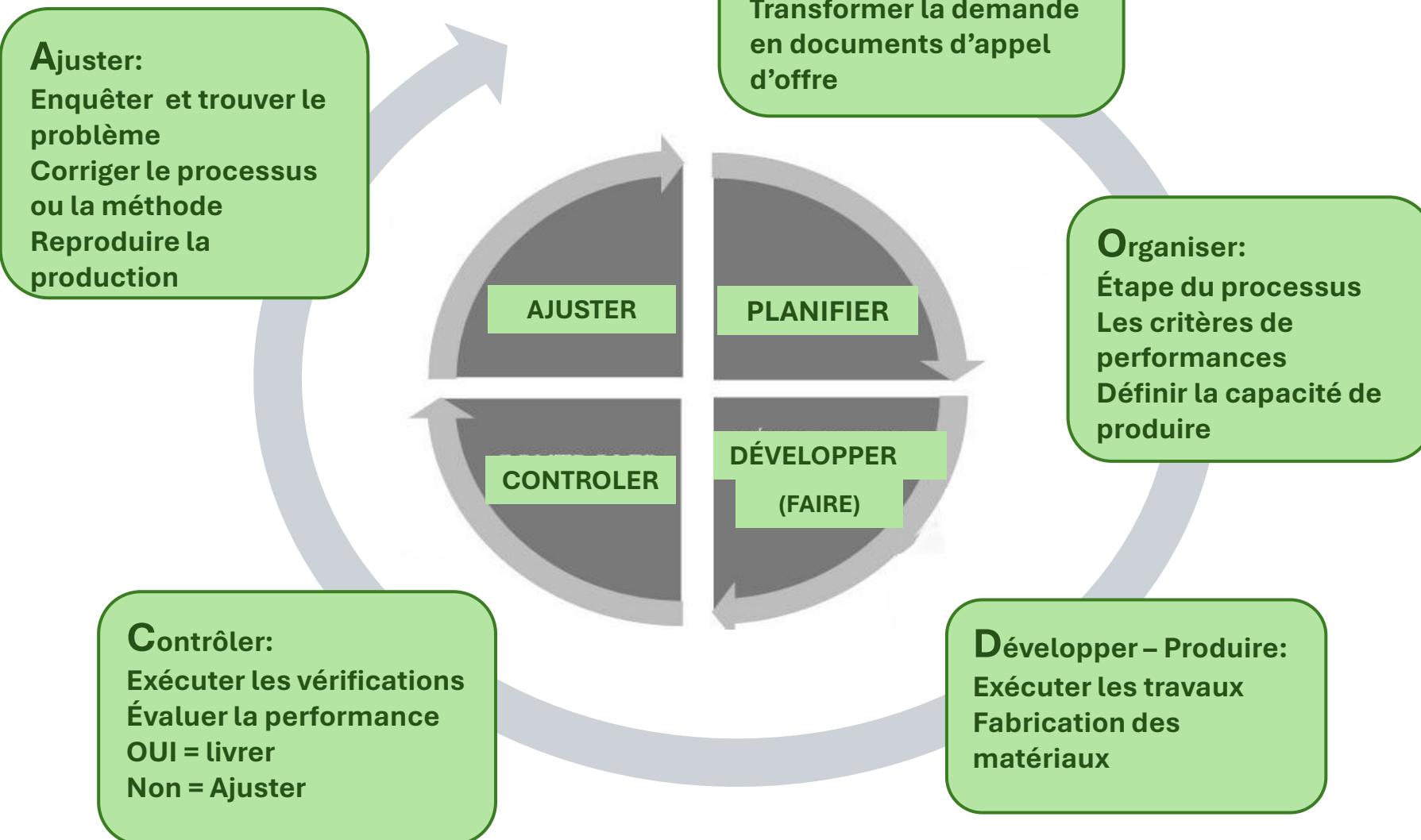


P R O B A B I L I T É

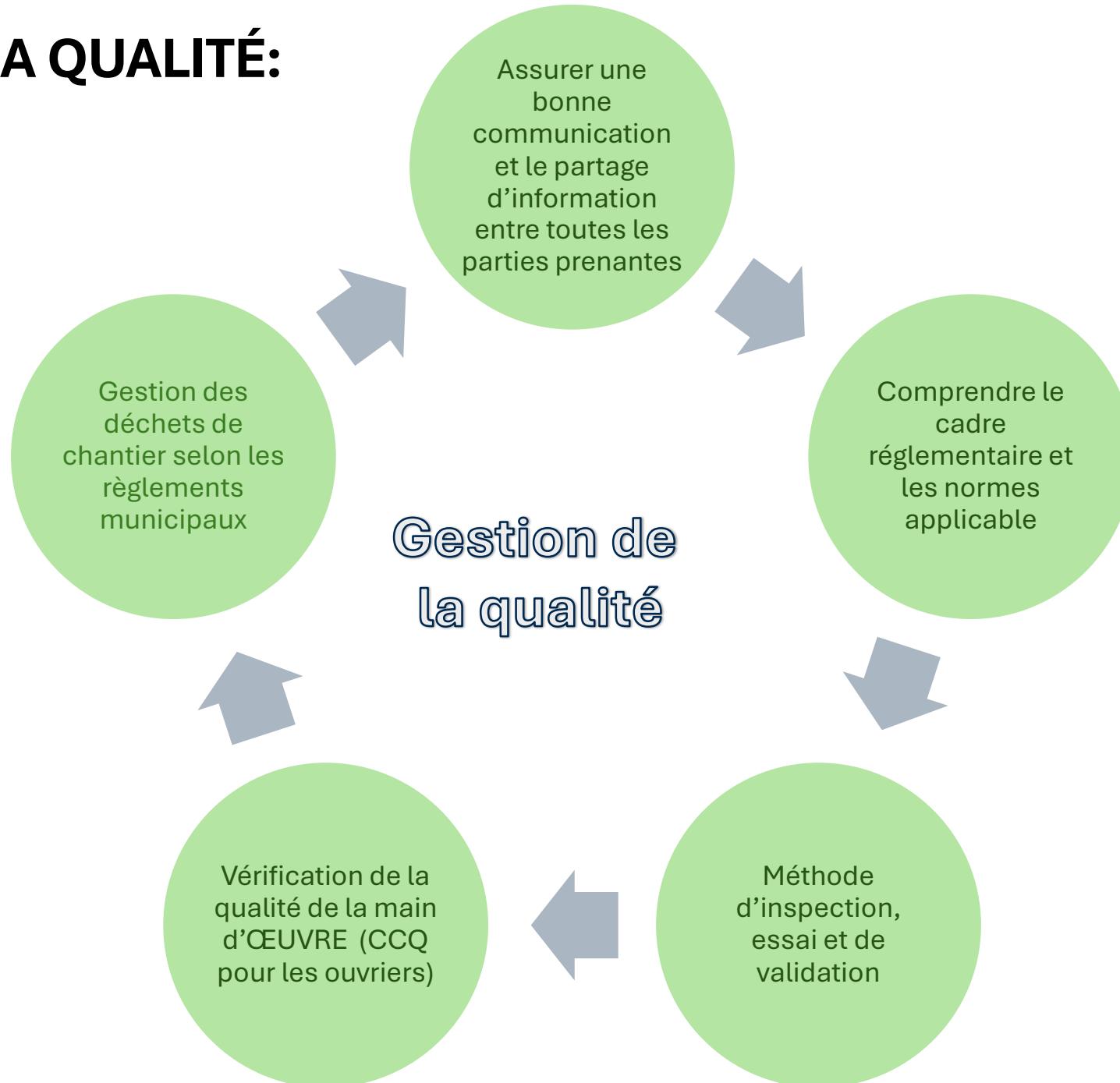
Légende

● Risque élevé ● Risque moyen ● Risque faible

GESTION DE LA QUALITÉ:



GESTION DE LA QUALITÉ:



MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

○ Contributions possibles de Maxi

Type de contribution	Forme concrète	Motivations ou contreparties	Références / Exemples
Partenariat philanthropique	Financement d'activités via la Fondation Le Choix du Président	Visibilité de la fondation, avantages fiscaux, engagement envers les familles vulnérables	https://www.presidentschoice.ca/fr_CA/community/pccc.html
Avantages fiscaux (indirects)	Dons ou commandites remis à des OBNL partenaires (via GRT, fondation ou Table)	Crédit d'impôt pour dons de bienfaisance, meilleure réputation locale	https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/organismes-bienfaisance-dons.html

MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

○ Précédents

AccèsLogis Québec
Ce programme soutient la création de logements communautaires en mobilisant des ressources publiques, communautaires et privées au profit des OBNL, coopératives et offices d'habitation pour des ménages à faible revenu ou à besoins particuliers.
<i>Source :</i> https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis-quebec

SOLIDES
La Société locative d'investissement et de développement social, un OBNL qui acquiert et gère des logements abordables, comme à Verdun, démontrant le rôle actif des organismes communautaires dans la préservation de l'abordabilité en collaboration avec les milieux locaux.
<i>Source : </i> https://nouvellesdici.com/actu/quatre-logements-abordables-verdun/

L'Habitation 21
Situé dans le secteur des Bassins du Nouveau Havre à Griffintown, ce projet de 103 logements est porté par un OBNL. Il démontre la capacité des OBNL à développer des projets d'envergure en milieu urbain.
<i>Source :</i> https://www.batirsonquartier.com/actualites/obnl-lhabitation-21-batir-son-quartier-se-rejoint-de-linvestissement-de-quebec-dans-un-projet-dhabitation-communautaire/

MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

○ Sources de financement proposées

Tâche	Type de dépense	Sources de financement	Détails
Gestion et coordination	Suivi de projet, juridique, mobilisation	- Ville de Montréal (soutien technique) - Subventions de fonctionnement pour OBNL - GRT - Équipe Carré Solidaire (groupe de gestion)	Assure la coordination entre les partenaires, la transparence et l'implication citoyenne.

MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

- Exemples de modèles de copropriétés impliquant des OBNL

Source : <https://economiesocialegim.com/wp-content/uploads/2022/05/Les-mode%CC%80les-collectifs-en-habitation-08-2022.pdf>

