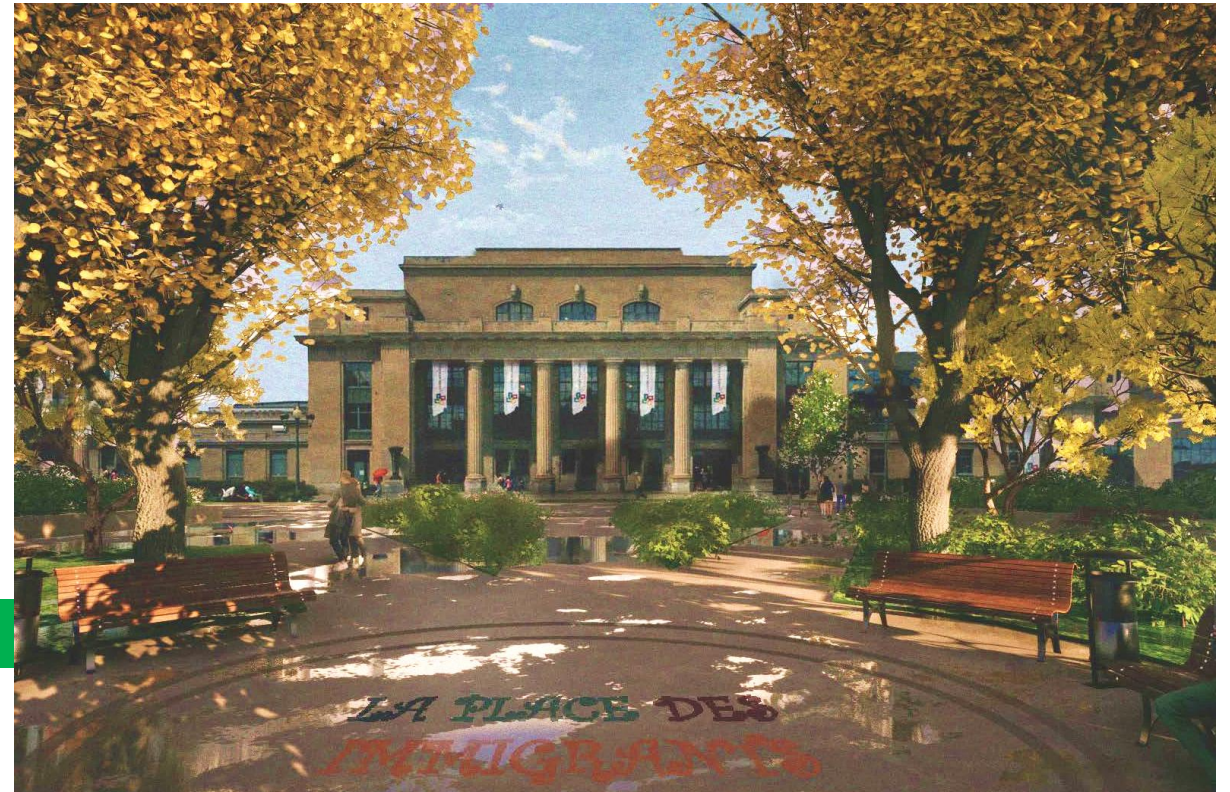


# Le Carré Solidaire

## ÉQUIPE :

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

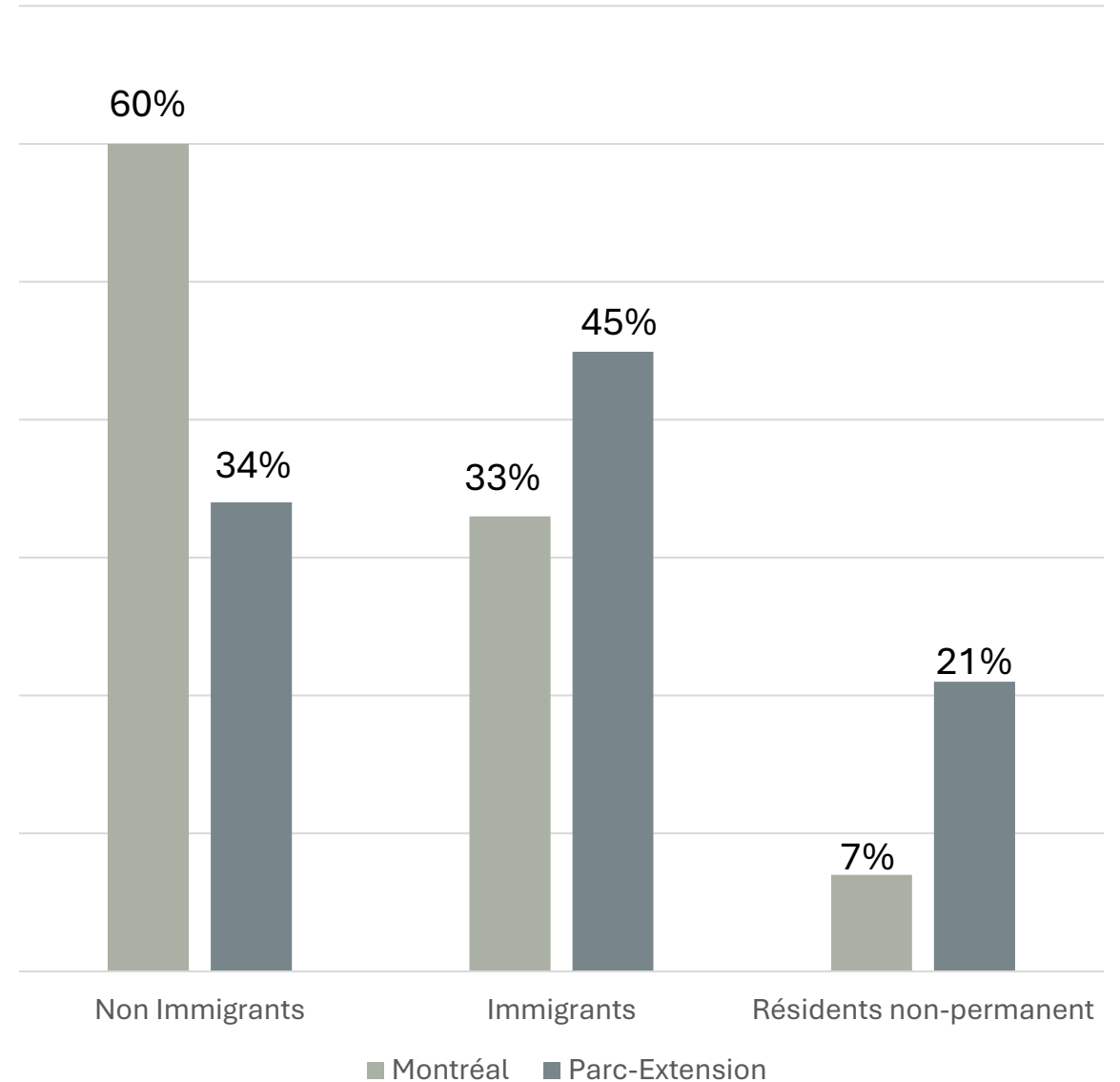


# ÉTAT DES LIEUX

## ○ 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



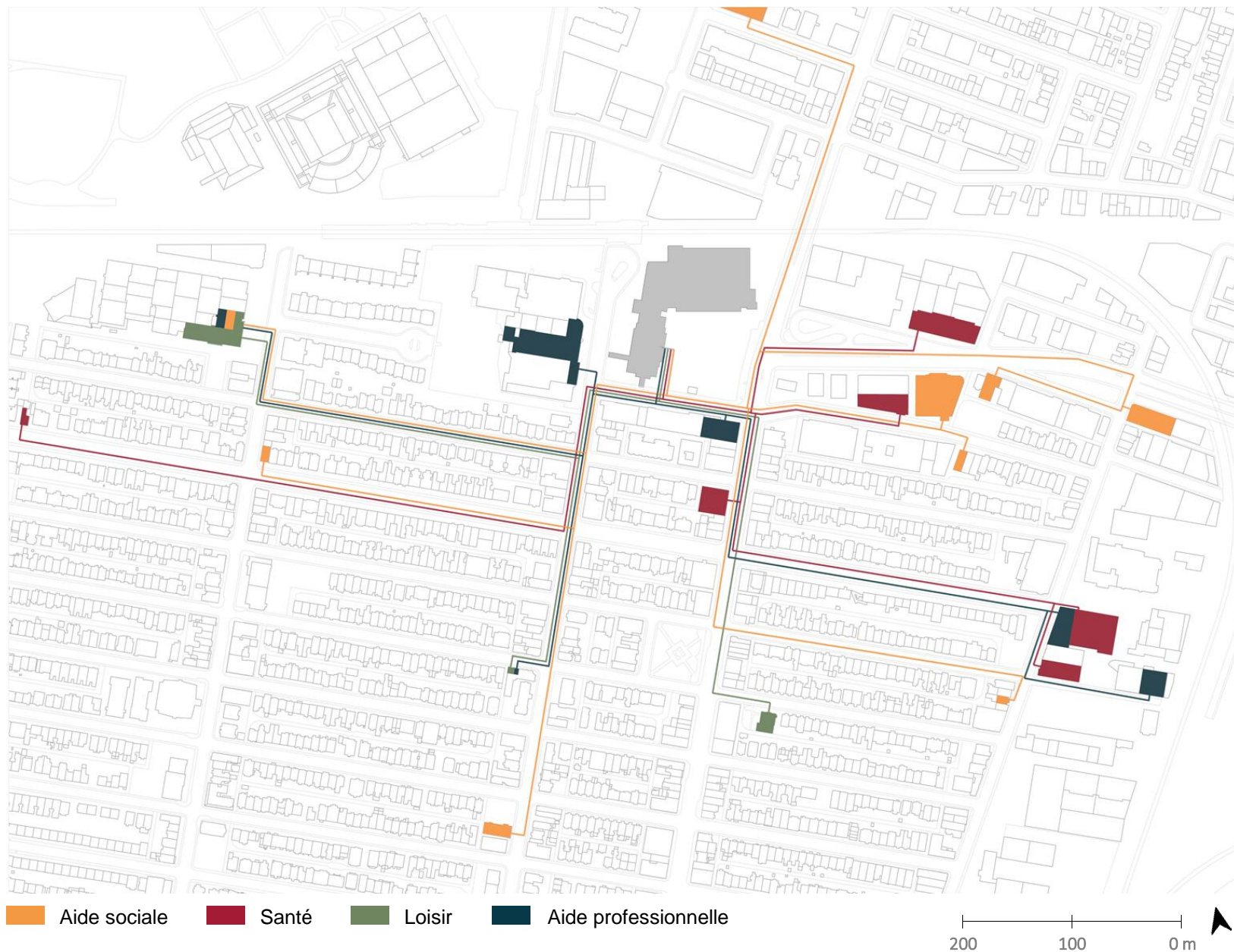
# NOTRE VISION

○ 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

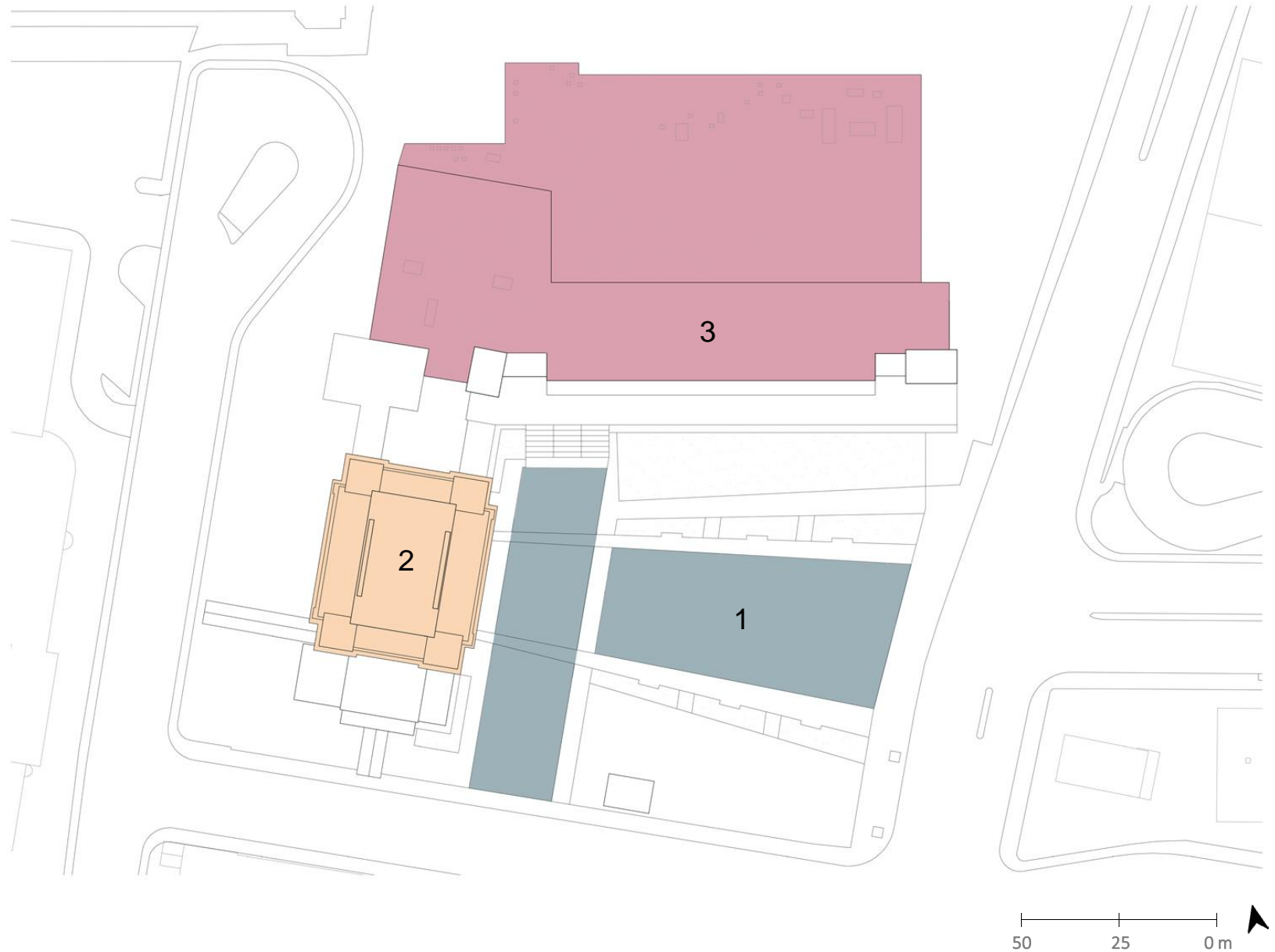
## 1. Place publique



## 2. Gare

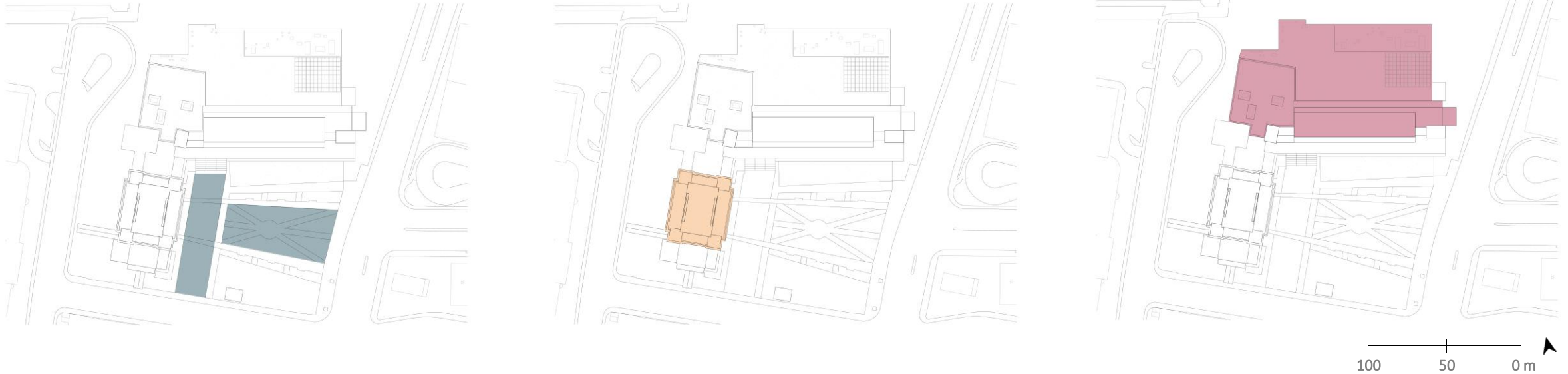


## 3. Maxi



# PLAN D'INTERVENTION

## ○ Échéancier



2025

LA PLACE DES IMMIGRANTS

2029

2027

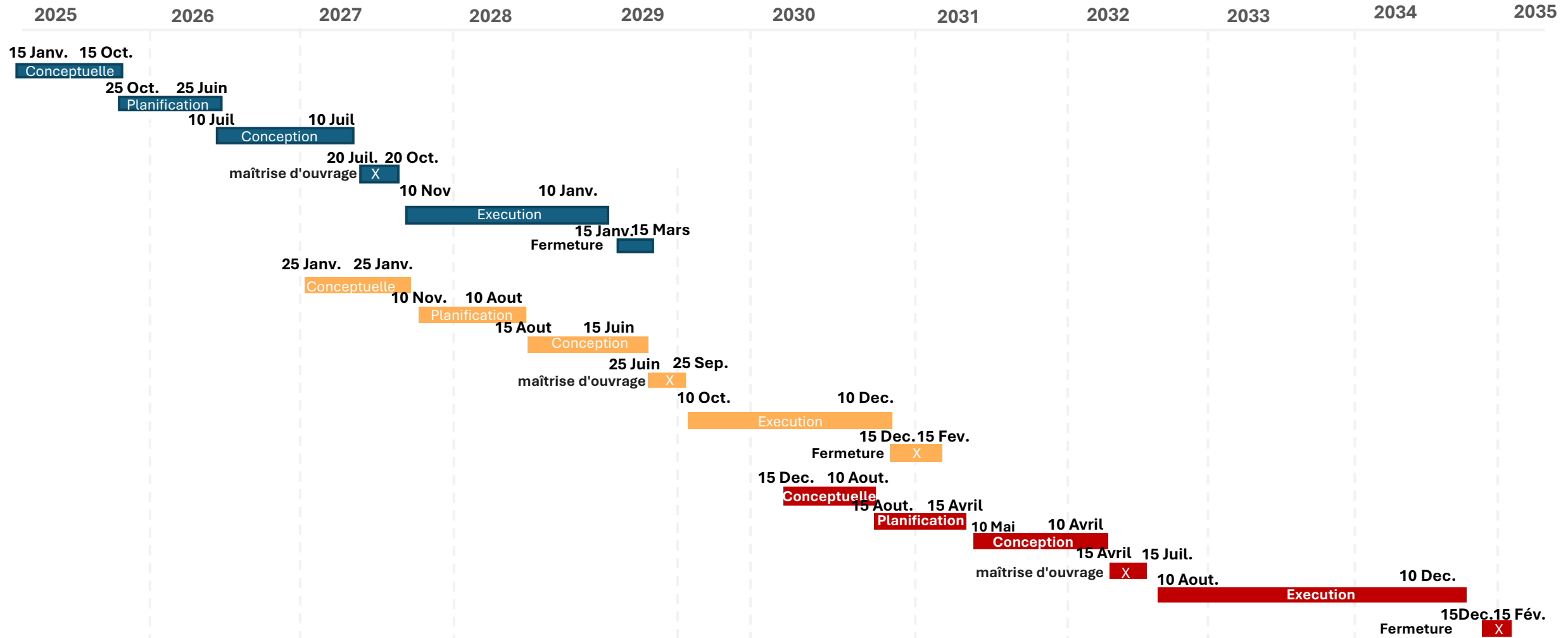
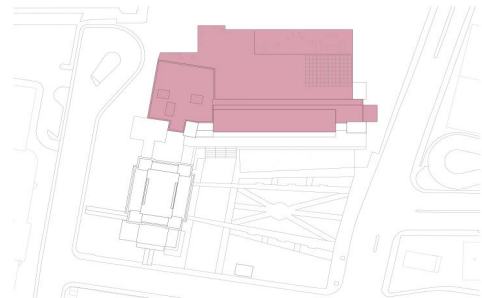
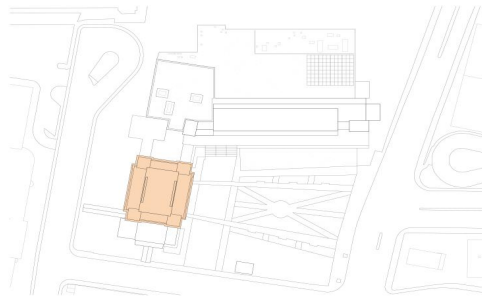
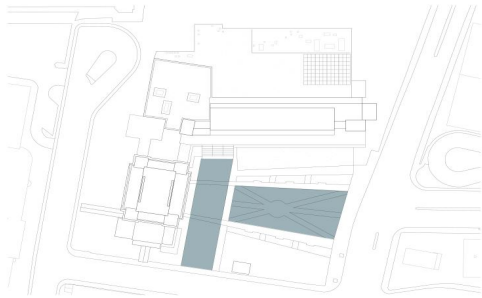
LE CENTRE SOLIDAIRE

2031

2030

UN TOIT POUR TOUS

2035



# M.O.T

Légende

- Lien communicationnel
- - - Lien contractuel
- Lien de control
- . - . Lien réglementaire
- Lien de financement

## Partenaires Externes



## Spécialistes

Conception et ingénierie

Sous-traitants

Entrepreneur

Entrepreneur

Sous-traitants

## Spécialistes

Conception et ingénierie

Entrepreneur

Sous-traitants

## Spécialistes

Conception et ingénierie

LA PLACE DES  
IMMIGRANTS

LE CENTRE  
SOLIDAIRE

UN TOIT POUR  
TOUS

Fondation pour les enfants



Loblaws - Maxi



Gestionnaire de la  
bannière

La Ville



Arrondissement  
Service Habitation

## Groupe de Gestionnaires



CARRÉ SOLIDAIRE

Obligations  
Communautaires

Fonds verts

Gouvernement  
Fédéral



SCHL

Gouvernement  
Provincial



SHQ

Fonds Immosocial  
Québec

## Groupe de Ressources Techniques



Bâtir son quartier

## Groupe OBNL Main-Forte



Brique par  
Brique



TQPE



CLAM





# 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

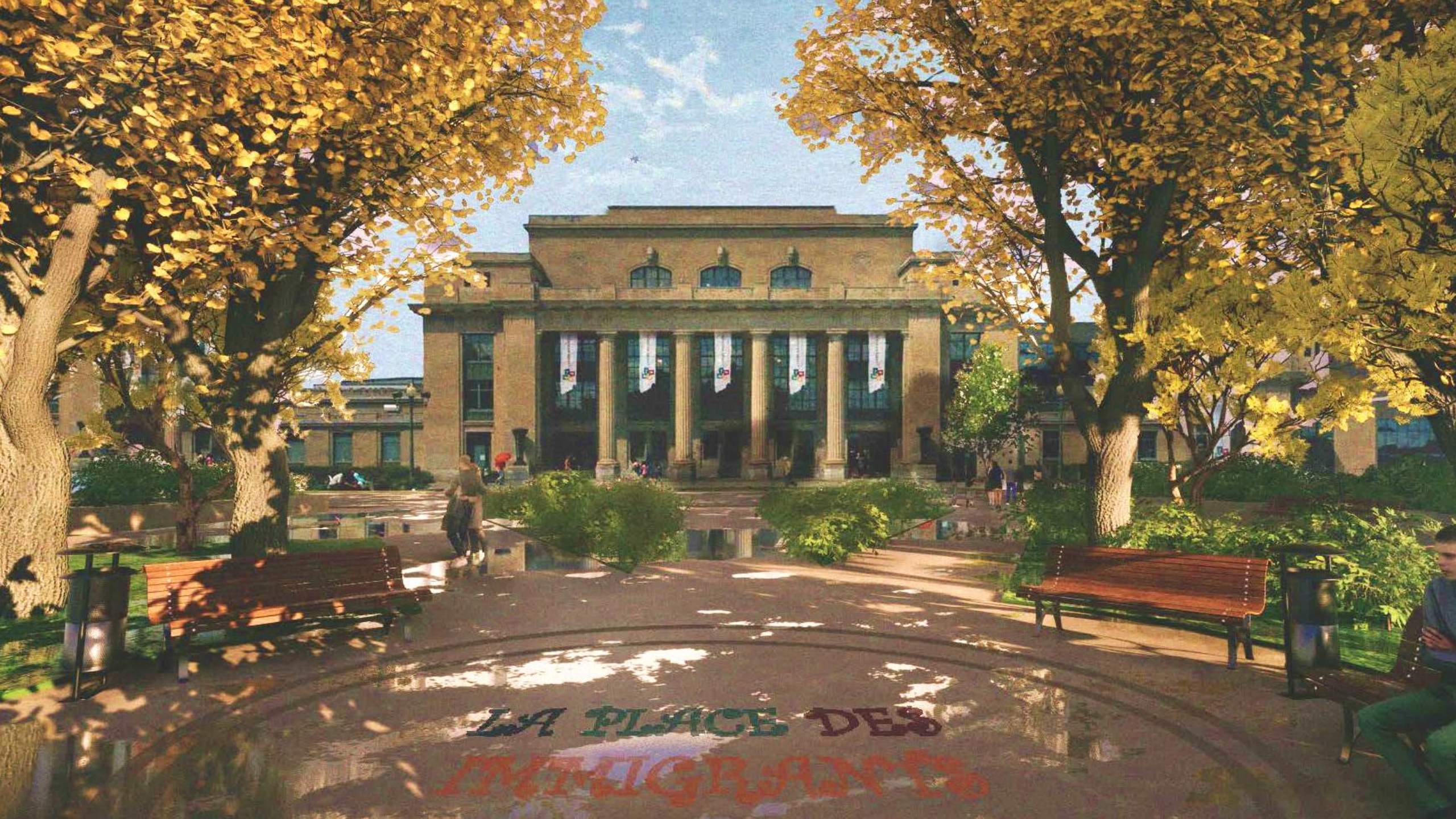
### Exemples d'organismes

- **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**





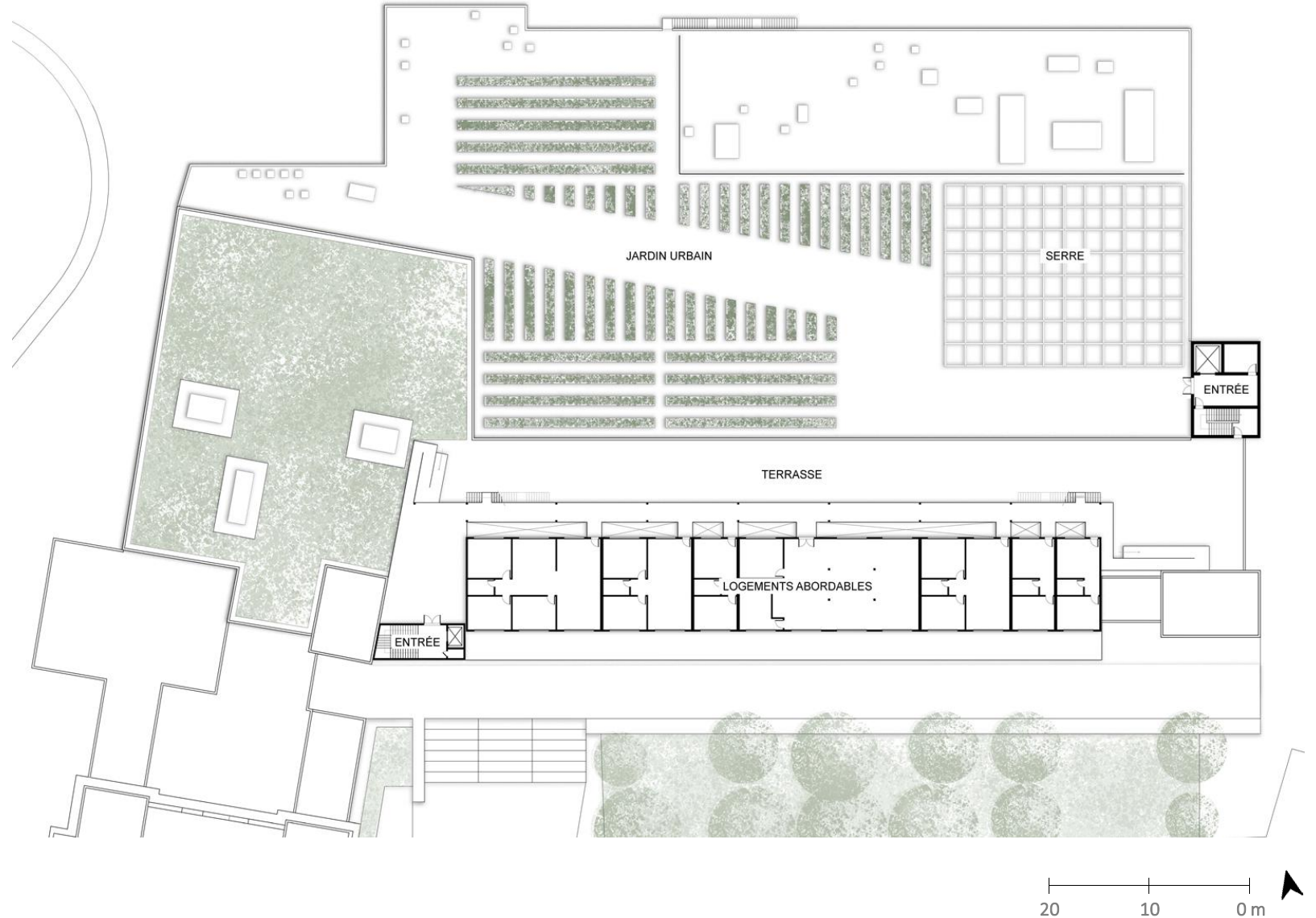
LA PLACE DES  
IMMIGRANTS



# SOUS-PROJET 3 : UN TOIT POUR TOUS

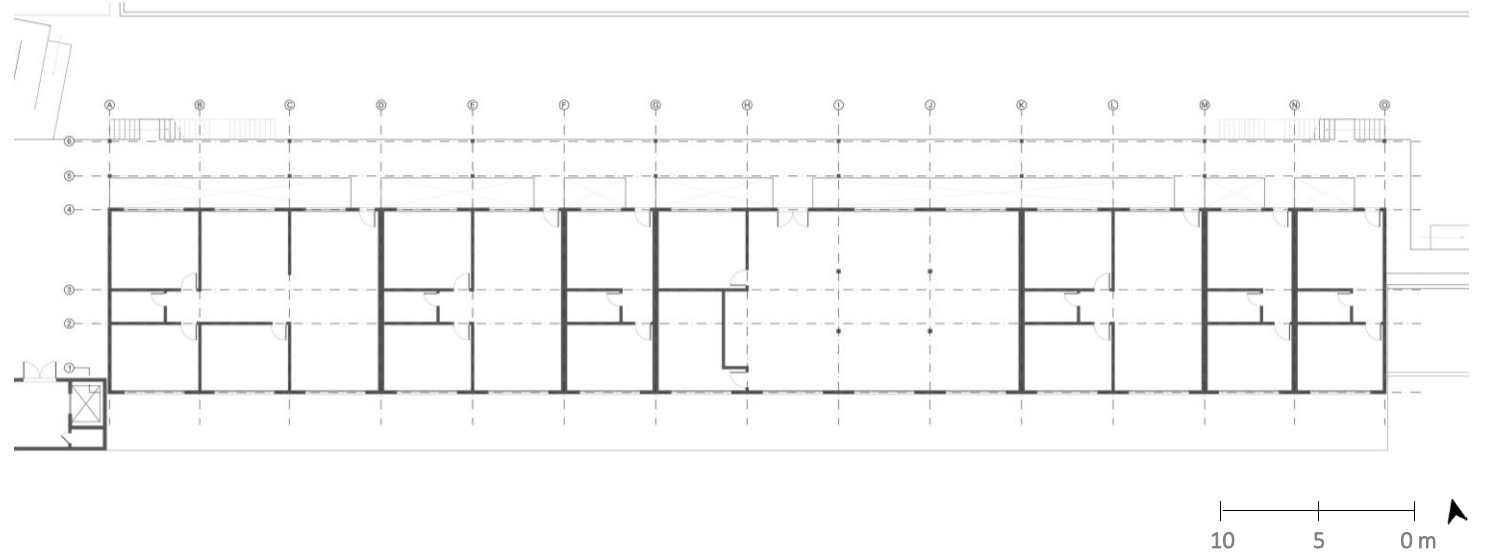
- Toiture du Maxi : Aménagement

- **Implantation extérieure:**  
Terrasse, jardin, serre, toiture végétalisée
- **Implantation intérieure:**  
Logements abordables



# UN TOIT POUR TOUS

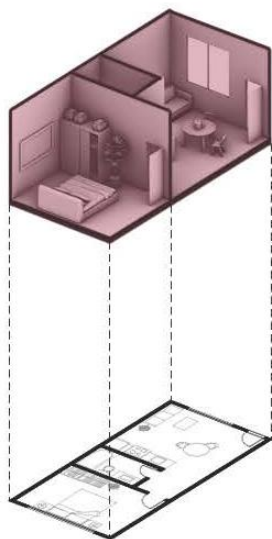
- Logements abordables:  
Implantation
  - Évaluation de la structure existante du Maxi
  - Respect de la trame structurale
  - Évite les coûts supplémentaires liés aux transferts de charge.



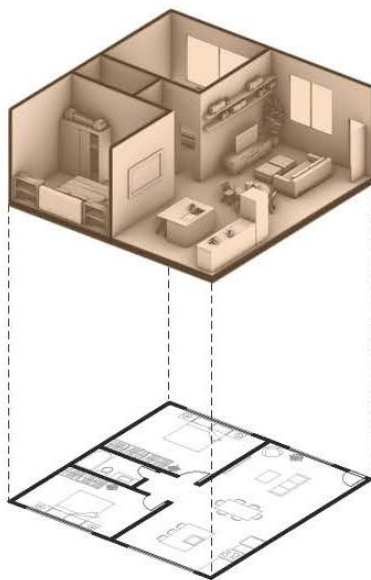
Capacité structurelle insuffisante

# UN TOIT POUR TOUS

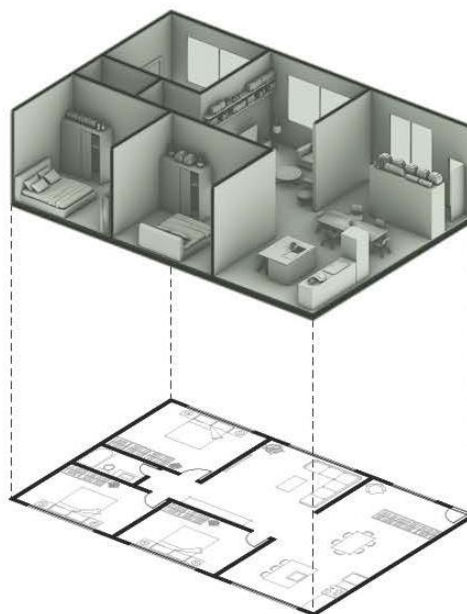
1 CHAMBRE



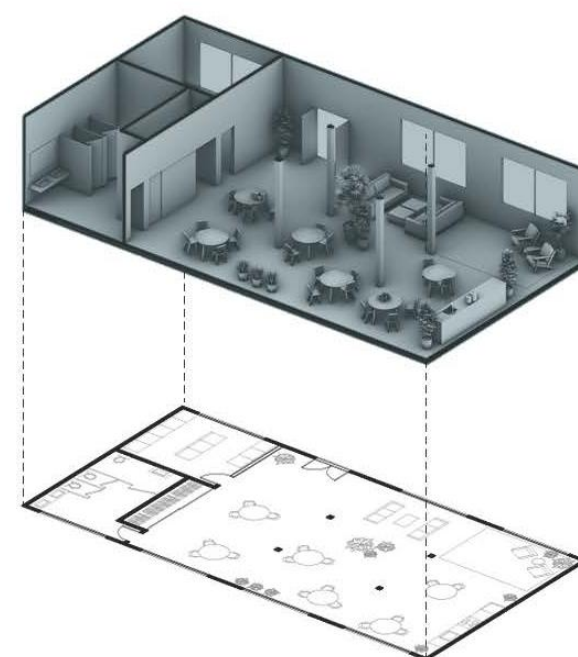
2 CHAMBRES



3 CHAMBRES



MAISON SOLIDAIRE

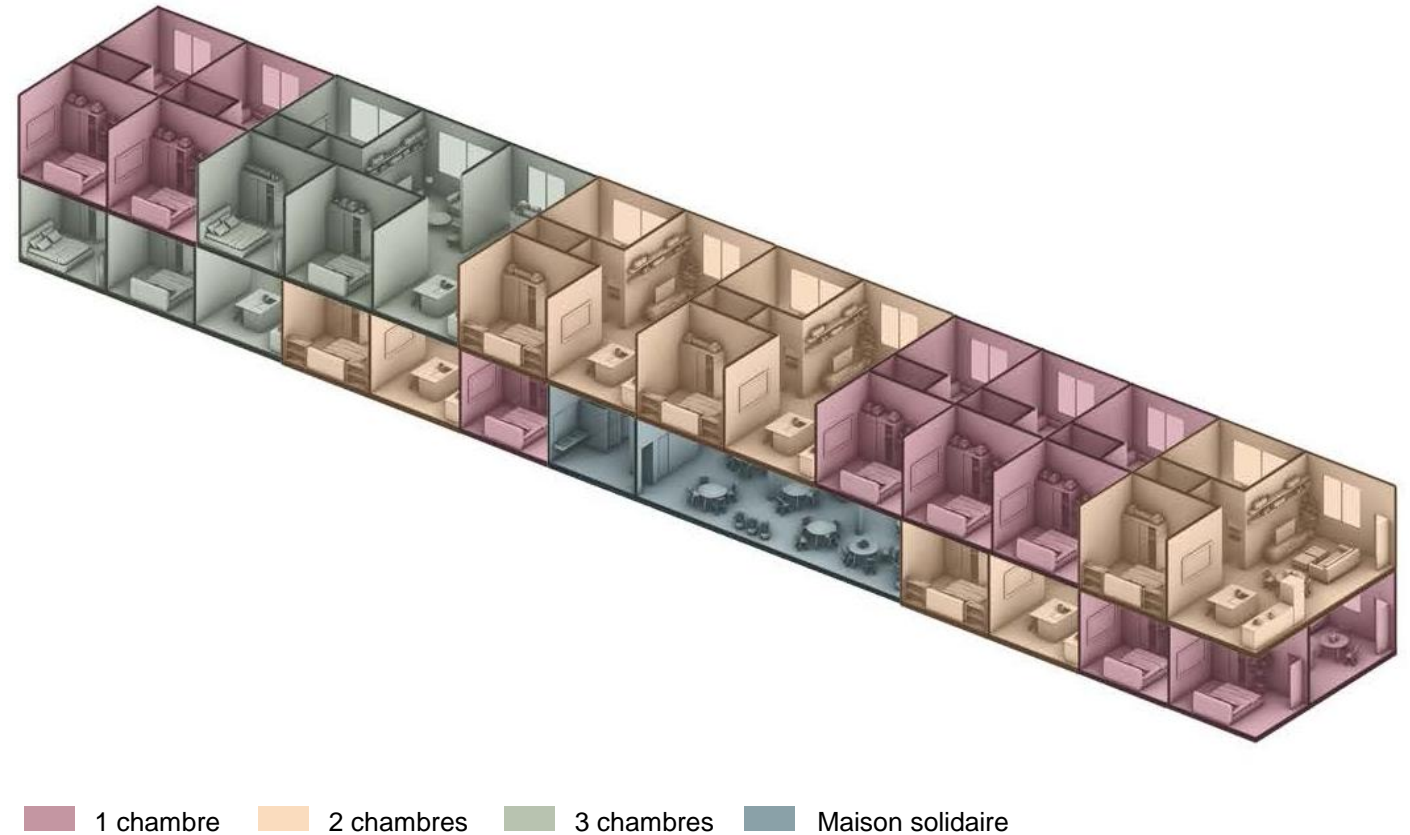
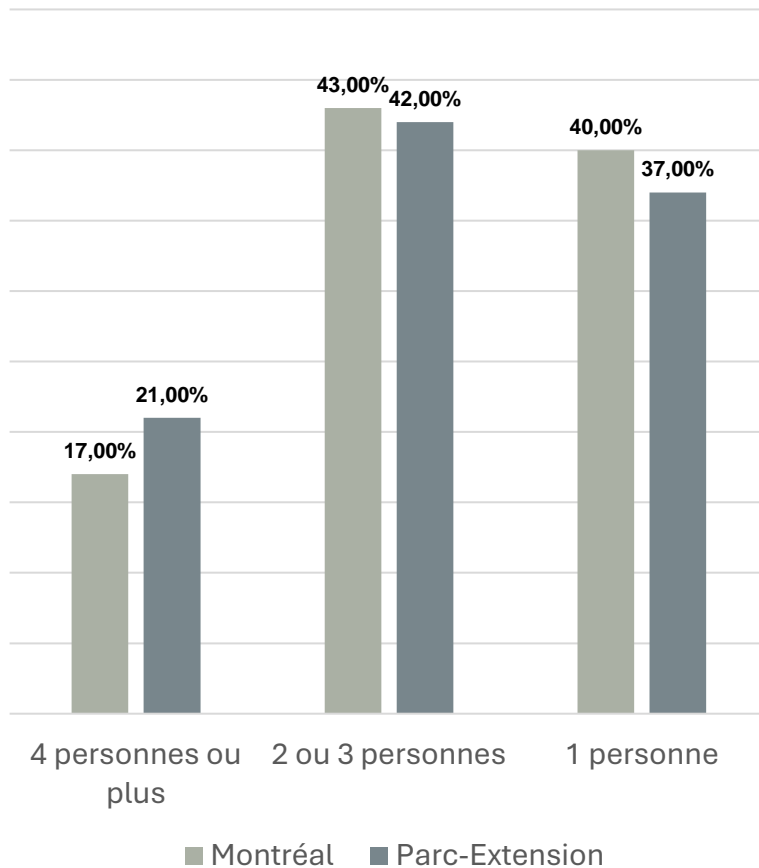




# UN TOIT POUR TOUS

## ○ Logements abordables: Distribution des ménages

### Composition des ménages





















# 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

- 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.

### Avantages pour Maxi

- 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
<b>La Place Des Immigrants</b>	Parvis, parc, mobilier, verdissement, ...etc	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ville de Montréal (budget central / arrondissement)</li><li>- Fonds Municipal Vert / programmes écologiques</li></ul>
<b>Le Centre Solidaire</b>	Espaces communautaires, santé, accueil	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fonds fédéraux (infrastructures sociales)</li><li>- Ville de Montréal (Service de l'habitation)</li></ul>
<b>Un Toit Pour Tous</b>	Construction, accessibilité, structure	<ul style="list-style-type: none"><li>- SHQ – Programme ACL</li><li>- SCHL (CMHC) – Fonds pour l'innovation et le logement</li><li>- Fonds ImmoSocial Québec</li></ul>

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 <sup>2</sup>	Superficie totale pour les logements et la maison solidaire (15 au total + la maison solidaire)
Coût de construction par m <sup>2</sup>	1 700 \$ à 2 000 \$/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> des logements et de la maison solidaire
Coût des infrastructures	150 \$ à 250 \$/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )
Aménagements intérieurs	500 \$ à 1 000 \$/m <sup>2</sup>	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
<b>Coût total estimé du sous-projet</b>	<b>1 537 950 \$ à 2 141 700 \$</b>	<b>Estimation complète des coûts pour "Un Toit Pour Tous"</b>

# 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**

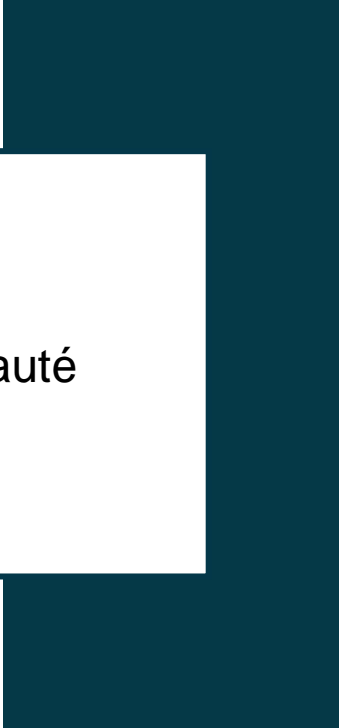
### Interfaces

- **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





M E R C I

LA PLACE DES  
IMMIGRANTS



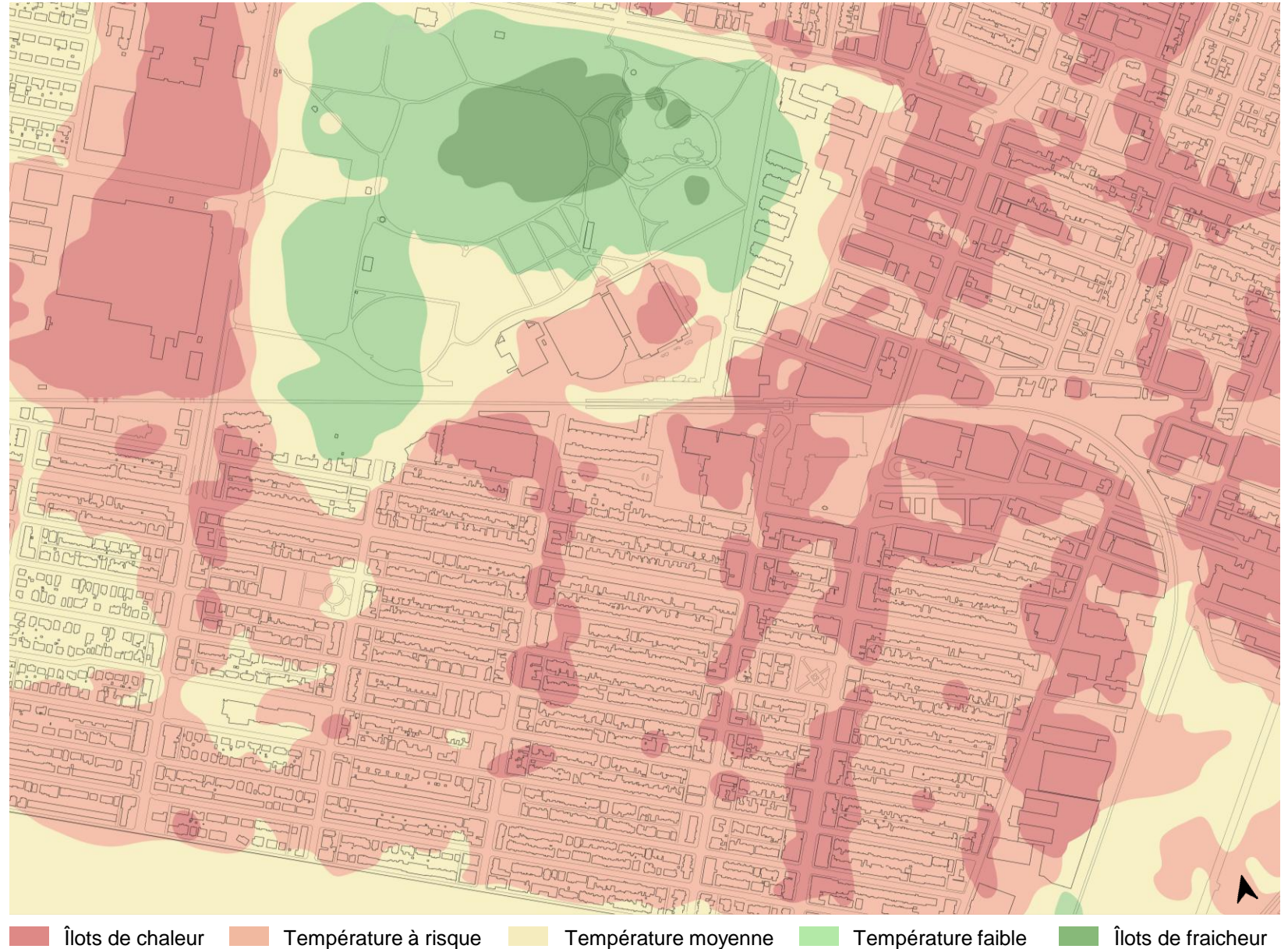
# ANNEXE



# ÉTAT DES LIEUX

- Ce qui retient notre attention

- Plusieurs îlots de chaleur, un besoin urgent de verdissement et d'espaces verts

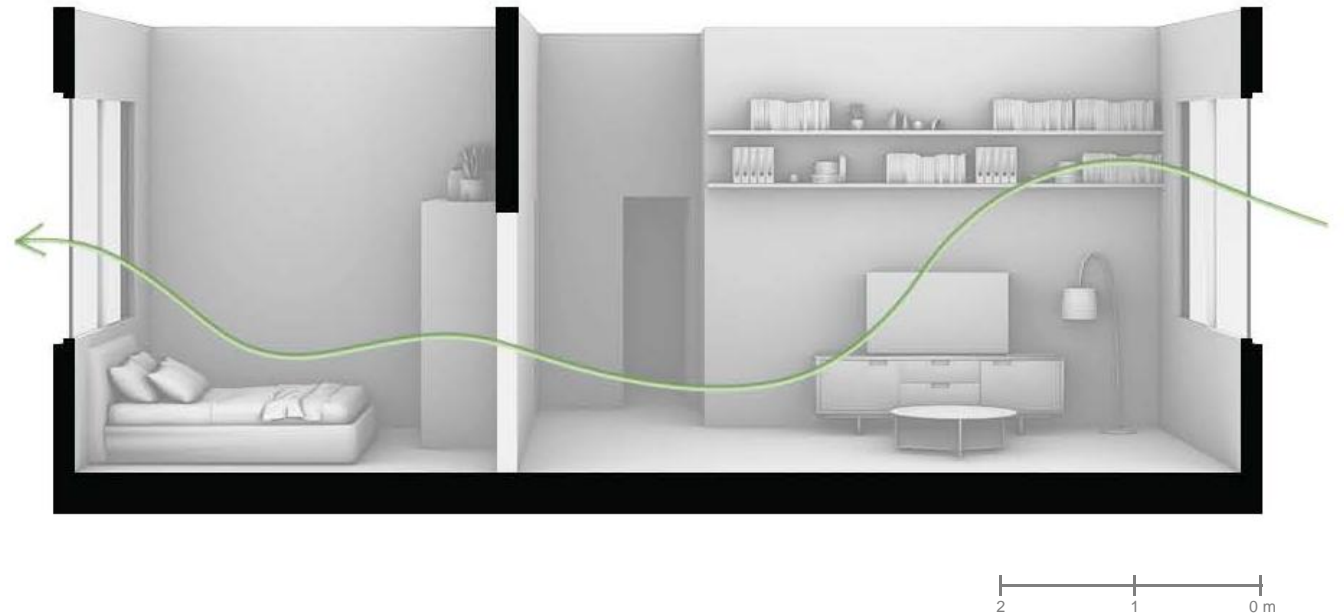




# INTERFACE

## ○ 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.

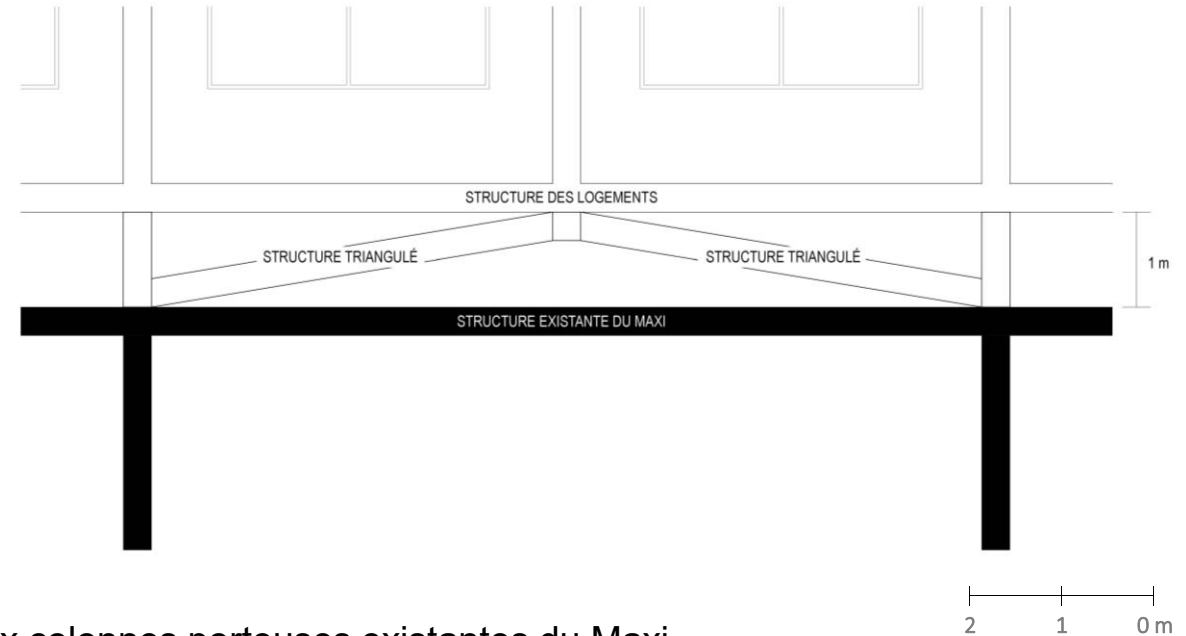
### Avantages :

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





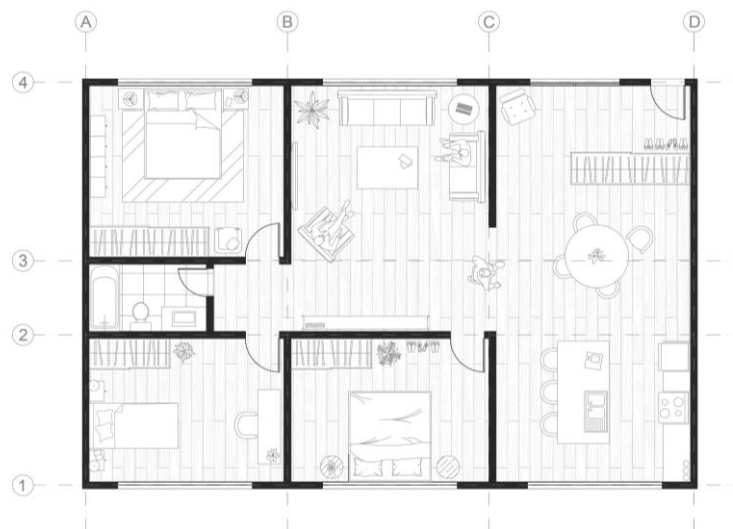
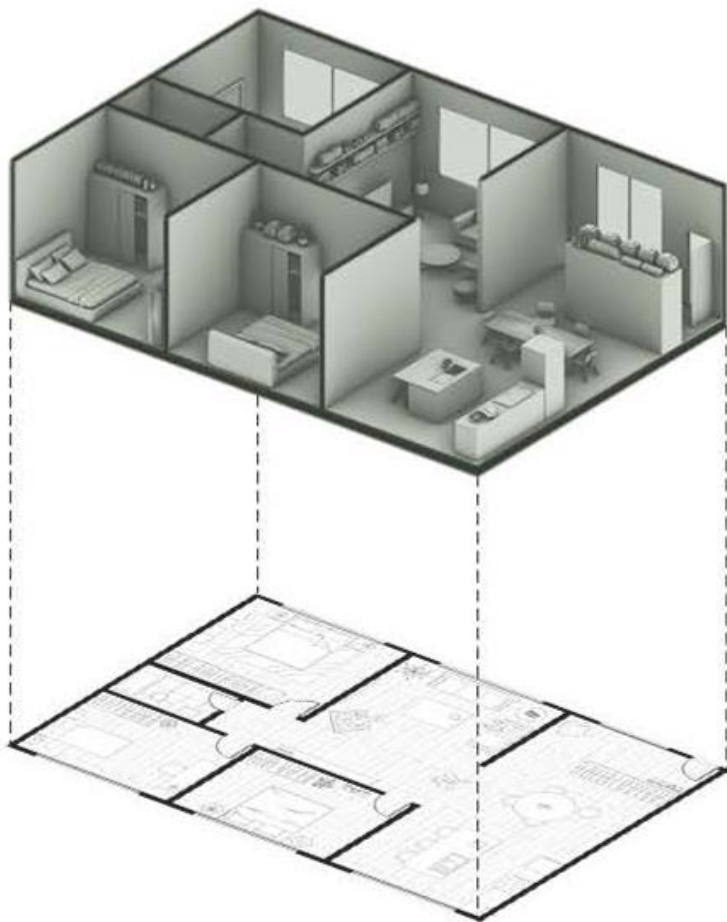
# MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

- Coût de la solution structurelle

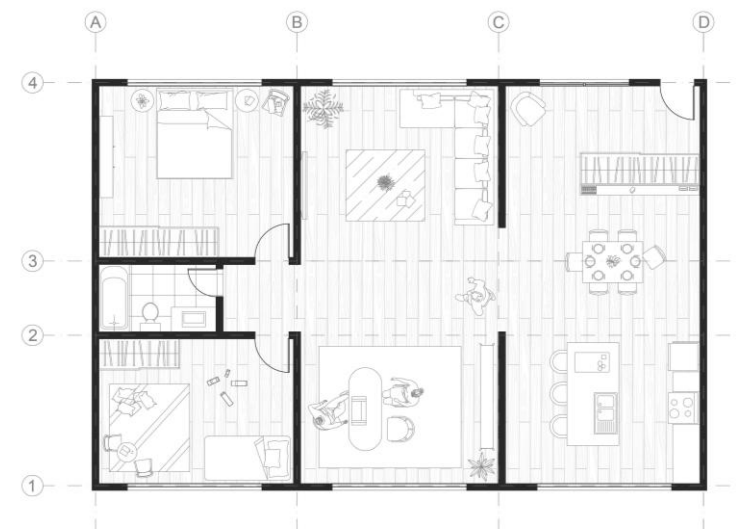
Élément	Estimation (Plage de coût)	Commentaires
Type de solution structurelle	Ferme en acier + Poteaux en acier	Structure pour supporter la toiture existante du Maxi
Coût des poteaux en acier	150 \$ à 250 \$/m²	Basé sur 590 m² pour la plateforme du projet
Coût total des poteaux en acier	88 500 \$ à 147 500 \$	Coût estimé pour la structure en acier, ajusté à la superficie du site
Coût des fermes en acier	200 \$ à 300 \$/m²	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 \$/m²	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

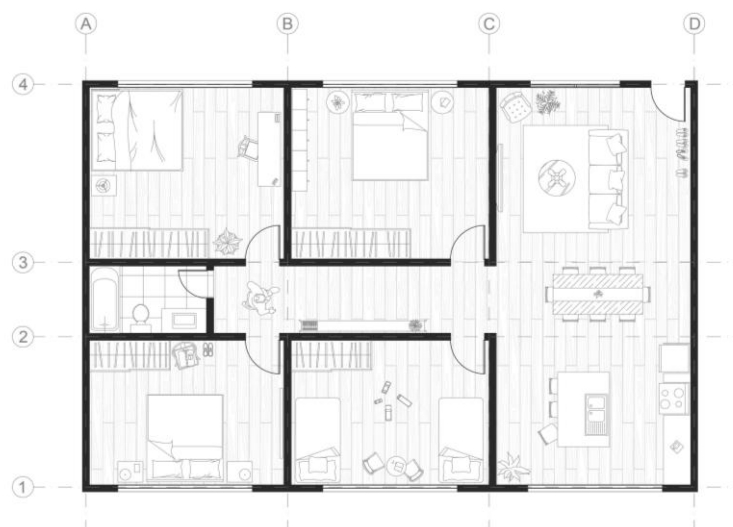
- Logements abordables:  
Variations possibles



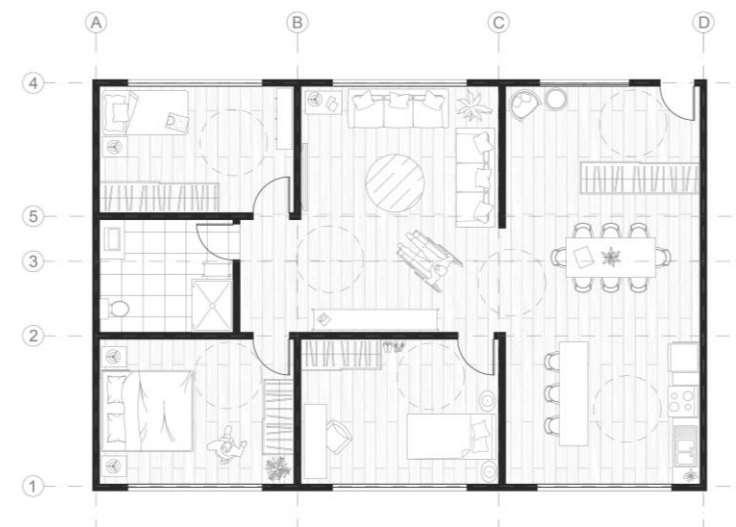
Modèle de base



Variation 2 chambres



Variation 4 chambres

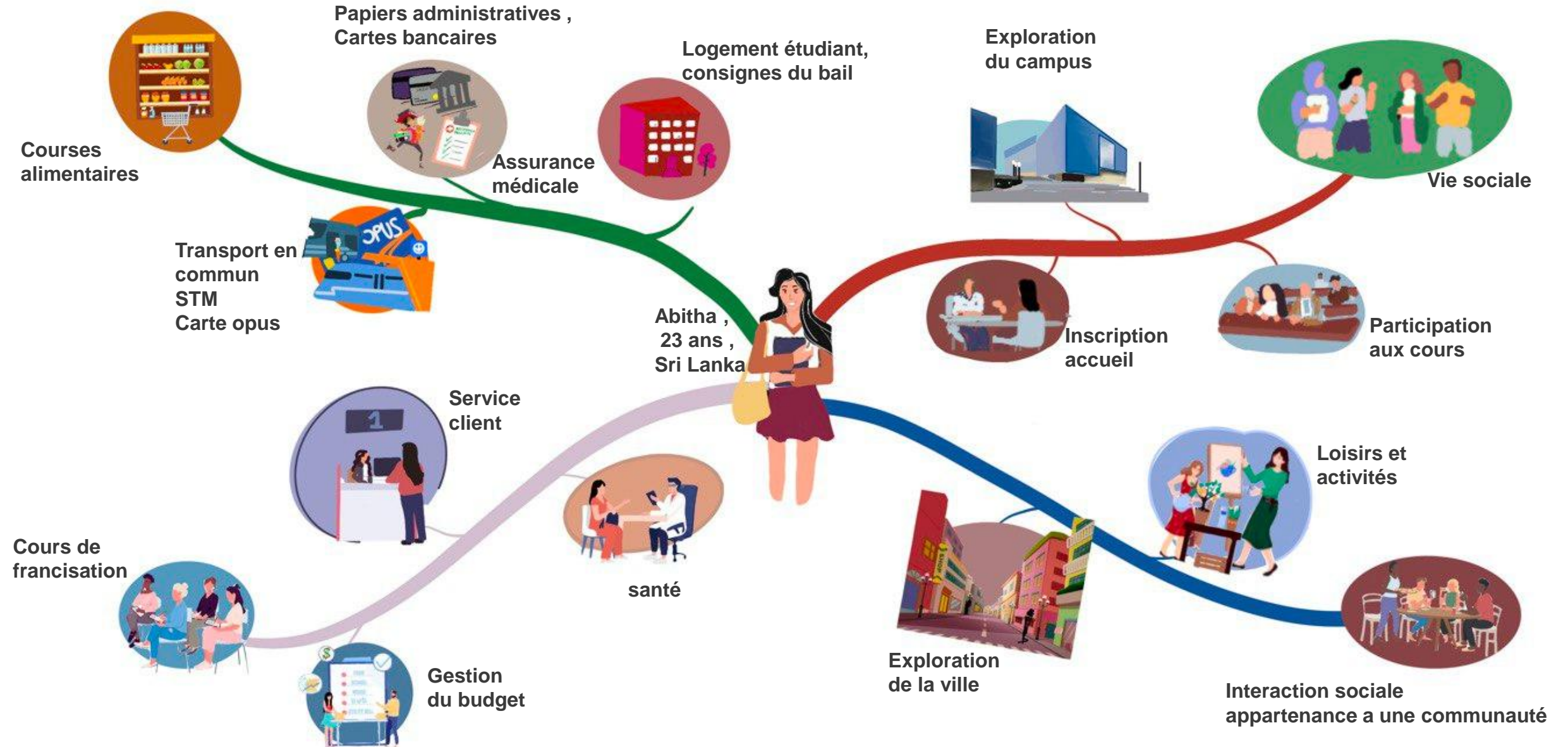


Variation 



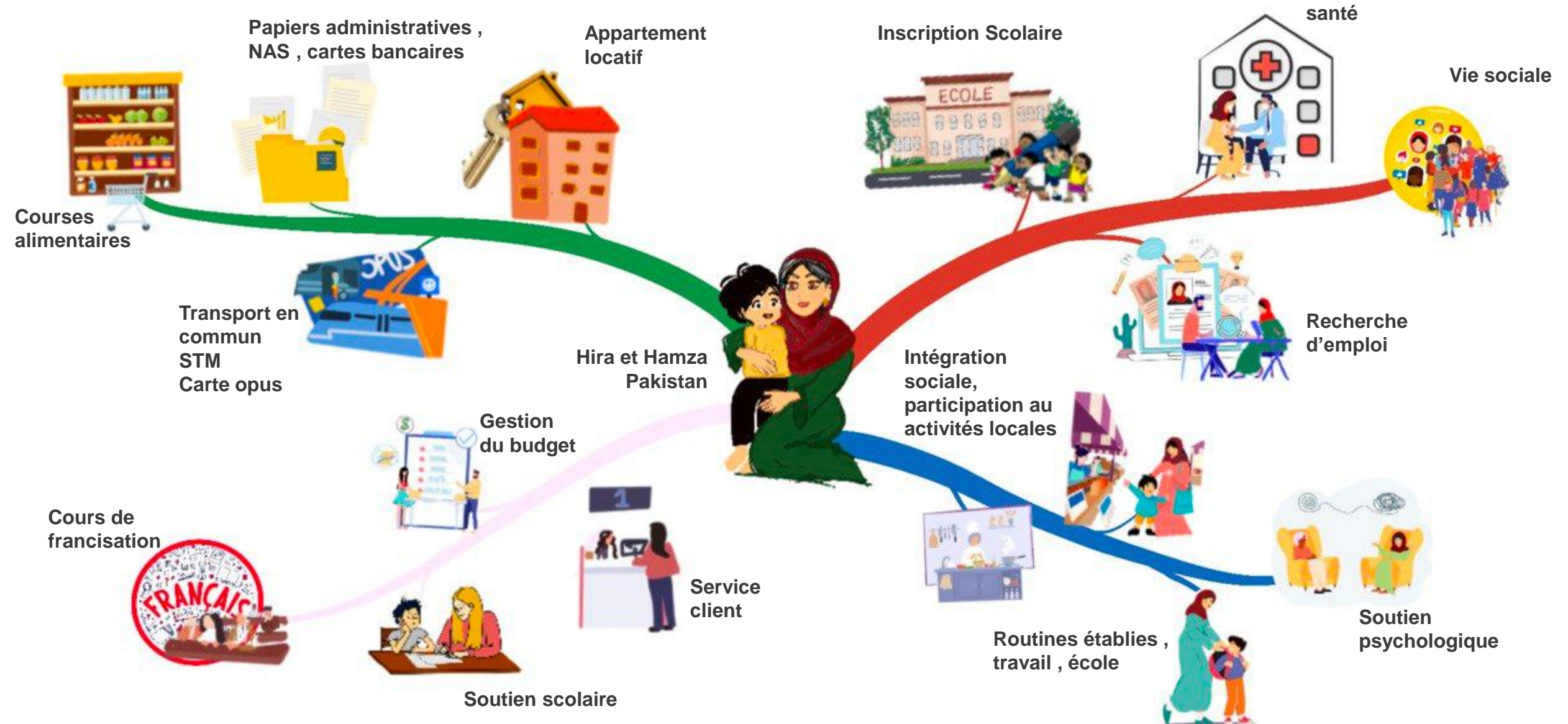
# SCENARIOS

## ○ Étudiante internationale



# SCENARIOS

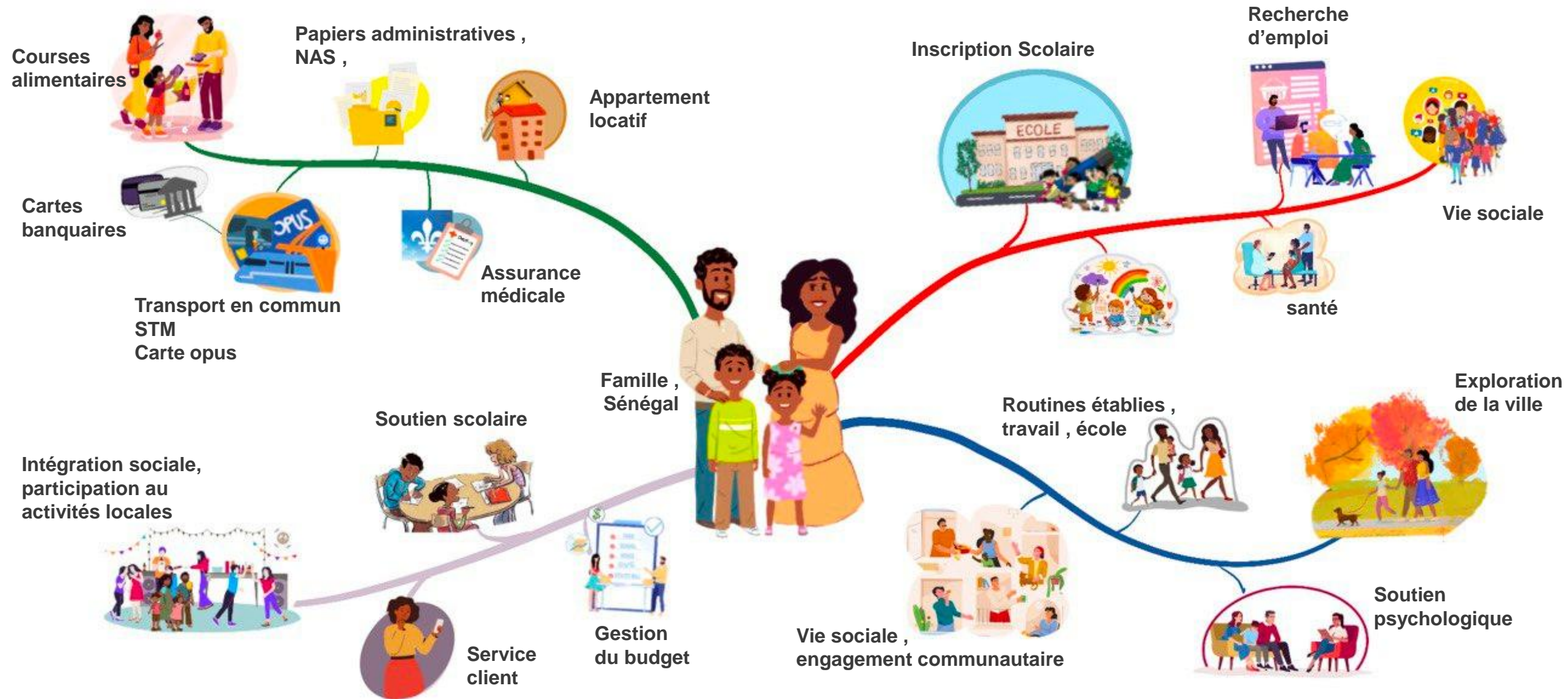
## ○ Famille monoparentale





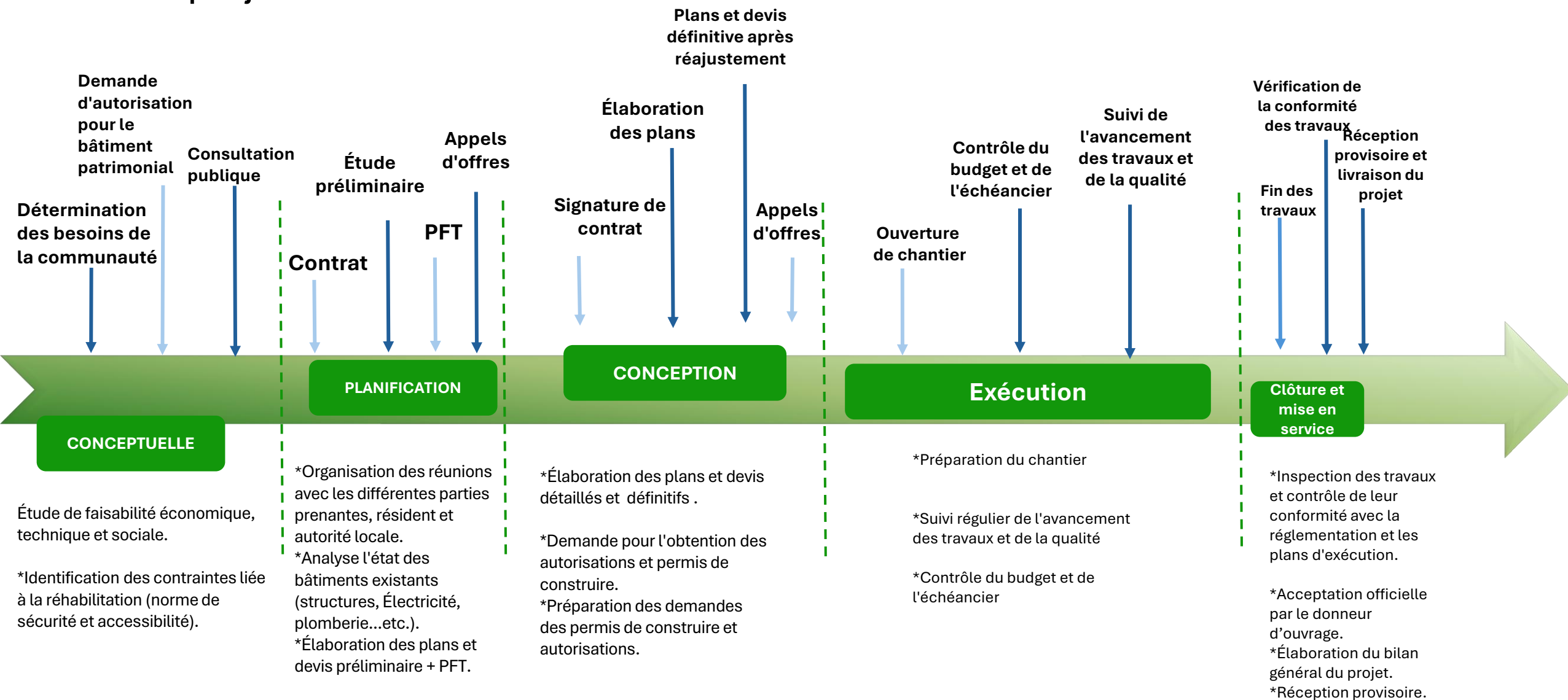
# SCENARIOS

- 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

		4	1	3	
				2 5	

P R O B A B I L I T É

Légende



Risque élevé

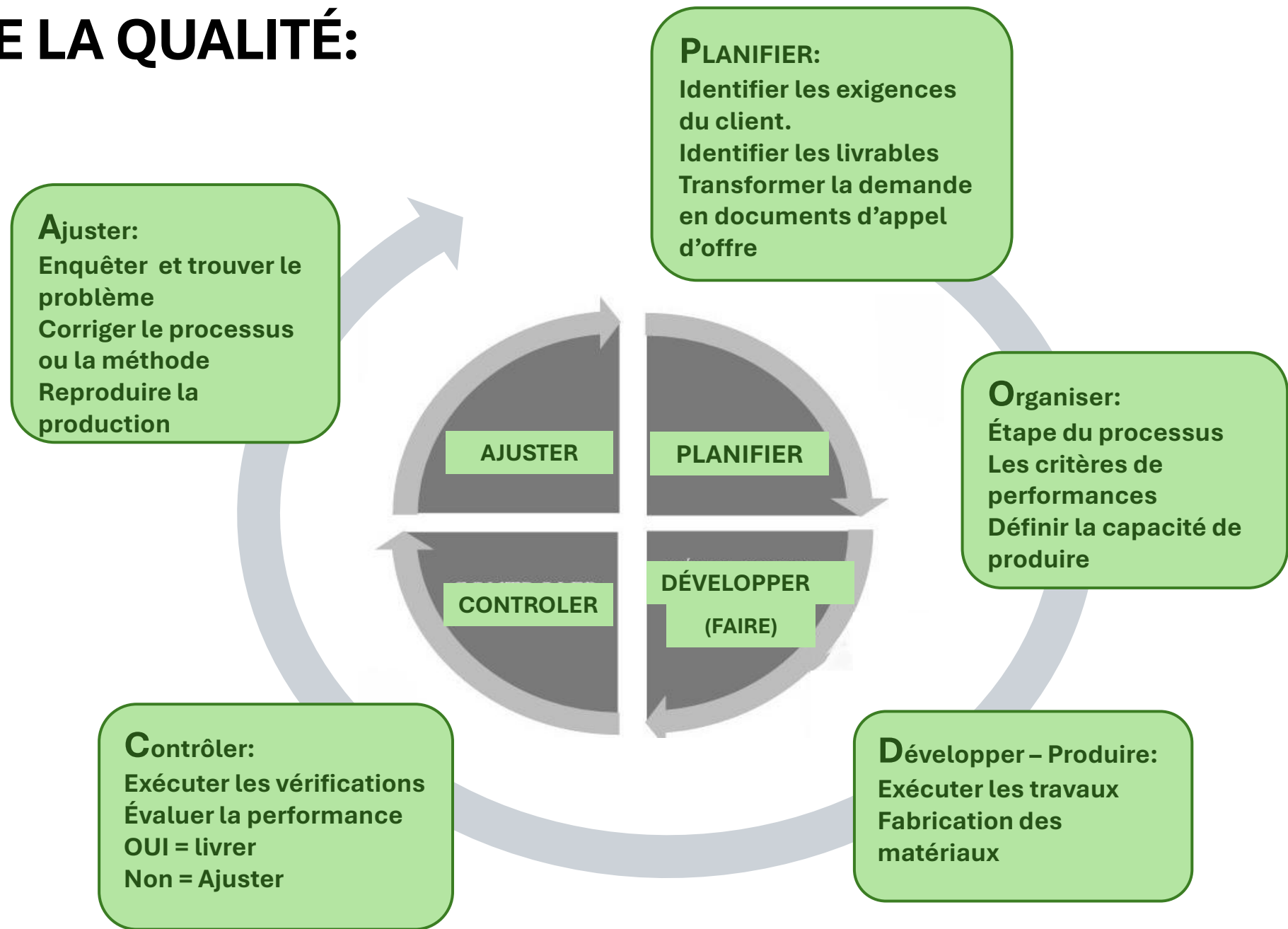


Risque moyen



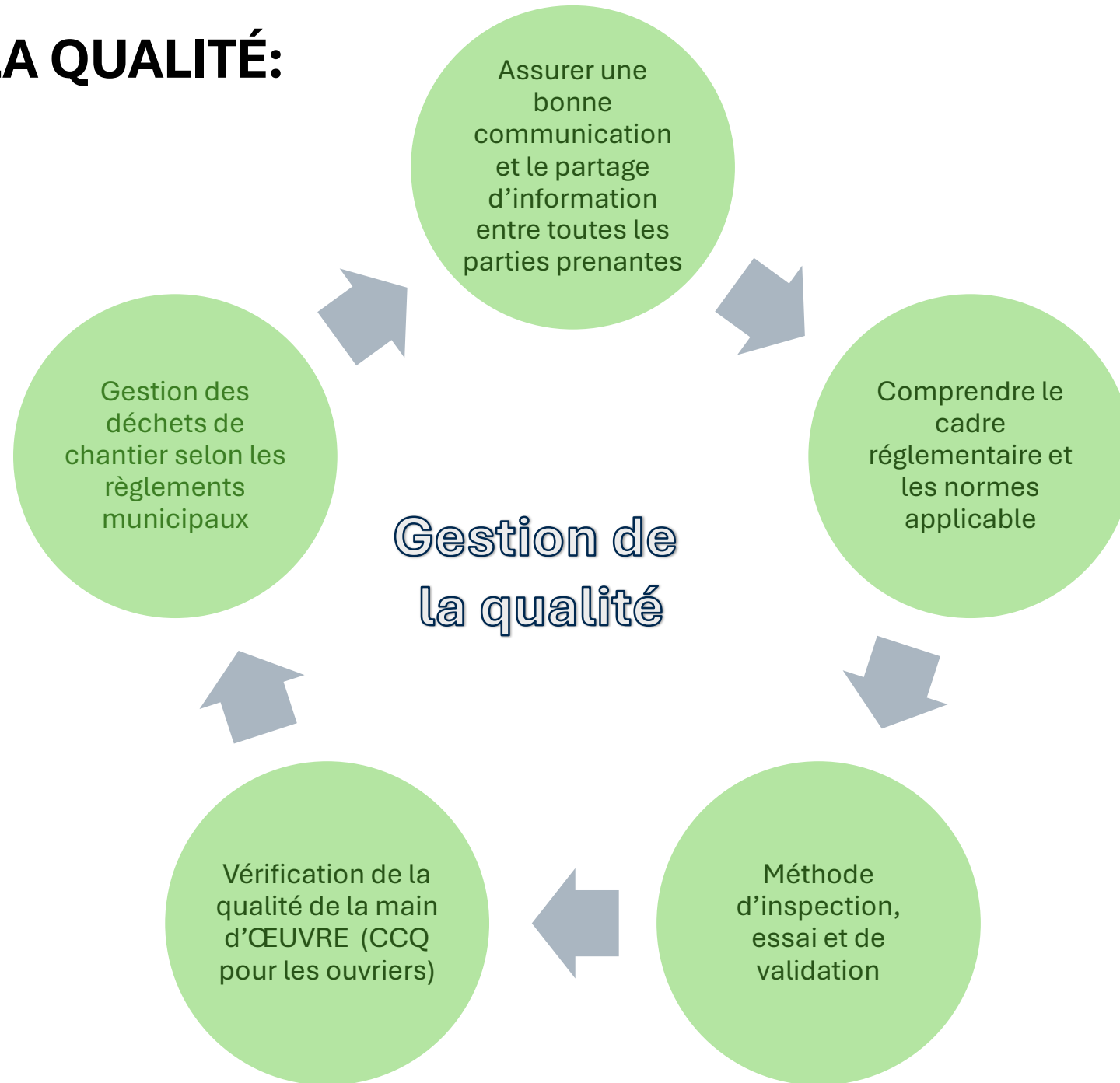
Risque faible

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



# 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.

Source :  
<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.

Source : <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.

Source :  
<https://www.batirsonquartier.com/actualites/obnl-lhabitation-21-batir-son-quartier-se-rejouit-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
<b>Gestion et coordination</b>	Suivi de projet, juridique, mobilisation	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ville de Montréal (soutien technique)</li><li>- Subventions de fonctionnement pour OBNL</li><li>- GRT</li><li>- Équipe Carré Solidaire (groupe de gestion)</li></ul>	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://economiesocialejim.com/wp-content/uploads/2022/05/Les-mode%CC%80les-collectifs-en-habitation-08-2022.pdf>

