



INTER-LOGE express

SOMMAIRE

<i>Un gros bateau...</i>	p. 2
<i>L'histoire de Faubourg Québec</i>	p. 3
<i>Dessiner la ville</i>	p. 4
<i>Des locataires heureux</i>	p. 6
<i>Une superwoman à Inter-Loge?</i>	p. 7
<i>Le tournoi de golf 2005</i>	p. 8

Vol. 11 no 4

octobre / novembre / décembre 2005

FAUBOURG QUÉBEC

mission accomplie

Il s'agissait d'un projet ambitieux et novateur: créer un secteur résidentiel dans une ancienne zone industrielle reliée aux activités du port de Montréal. Le danger: en faire un quartier réservé à une classe de citoyens aisés. Pour assurer la mixité sociale et pour aider à combler le criant besoin de logements abordables, certains se sont battus et ont obtenu qu'une portion des unités soit consacrée au logement communautaire.

*Des locataires nous ont exprimé leur satisfaction. Nous avons également rencontré des acteurs (architecte, chargée de projet) du volet communautaire. Ils nous ont parlé d'enthousiasme, d'inquiétudes et de difficultés. Mais par-dessus tout, nous avons vu leur fierté d'avoir contribué à cette double entreprise de revitalisation urbaine et d'intégration sociale. Oui, vous avez raison: **MISSION ACCOMPLIE !***



Le mot de la direction



Faubourg Québec

Un gros bateau qui entre au port!

Enfin ! Les logements communautaires à Faubourg Québec sont une réalité. Plus de 15 ans d'efforts pour assurer la mixité sociale de ce nouveau quartier montréalais. Tout a commencé autour de 1988. À la ville de Montréal, on planche alors sur l'érection d'un quartier entre les rues Berri, St-Antoine, Montcalm et le fleuve: deux millions de pieds carrés pour la construction de 2000 logements et 230 000 pieds carrés de commerces, bureaux et services communautaires. Valeur totale en dollars de l'époque: 350 millions. 4000 résidents à côté du Vieux-Montréal qui en compte déjà 2000. Retombées pour la ville : 100 millions de taxes foncières en 25 ans.

Inter-Loge participe alors au Comité logement d'Alerte Centre-Sud. Dès l'annonce du projet, Alerte entreprend des représentations auprès des autorités municipales. Objectif: assurer la mixité sociale du nouveau quartier en réservant 40% des unités à construire à des ménages à faible et moyen revenu. Finalement, en avril 1993, une entente est conclue avec la SHDM (Société d'habitation et de développement de Montréal) qui est maître d'œuvre du projet pour la réalisation de quelques 900 logements communautaires répartis sur le

site de Faubourg-Québec et dans les quartiers voisins de Ste-Marie et St-Jacques.

En vertu de l'entente, Alerte-logement assume la responsabilité des démarches auprès des gouvernements pour l'obtention du financement des unités, pour l'établissement du pourcentage des unités dont le loyer sera subventionné et de l'information des populations concernées. Durant toutes ces années, Alerte-logement supervisera également la représentation politique, la coordination des ressources, l'acceptation des projets, la gestion de la liste des requérants, etc... Avec les résultats qu'à la fin du processus, près de 900 logements auront été réalisés .

Finalement, malgré un taux de difficulté très élevé, la coopération établie entre les organismes membres d'Alerte et la grande collaboration des services de la Ville de Montréal et de l'arrondissement Ville-Marie auront assuré le succès de l'opération et permis de maintenir le principe de la mixité sociale si chère aux résidents du Centre-Sud.

Margaret Bain

EN QUELQUES CHIFFRES...

Les retombées de l'opération Faubourg Québec dans le quartier

Sur le site de F.Q.			Hors site (dans le quartier CentreSud)	
221			675	
			Ste-Marie (Est)	St-Jacques (Ouest)
			413	483
Types de logements communautaires selon mode de gestion				
Coopératives		Organismes à but non lucratif		
430		466		
Genres de transformations				
Rénovations		Reconversions		Constructions neuves
333		135		428

Depuis sa fondation en 1984, les organismes suivants ont participé au comité logement d'Alerte Centre-Sud

Atelier Habitation Montréal

Centre Saint-Pierre

Comité Logement Centre-Sud

Fédération des coopératives d'habitation intermunicipales du Montréal métropolitain

Fédération des OSBL d'habitation de Montréal

Groupe CDH

Inter-Loge

Société des services Ozanam

Petite histoire de Faubourg-Québec

1724

- Érection des fortifications de Montréal: le mur d'enceinte est percé en neuf portes;

- Un faubourg se forme graduellement au-delà de la porte Saint-Martin sur le chemin du Roy, appelée familièrement porte du chemin de Québec, d'où le nom de « Faubourg-Québec »;

1741

- Le faubourg compte 7 maisons;

1786

- Implantation de la brasserie Molson qui contribue à intensifier l'occupation du secteur faubourg Québec;

1810-1852

- Développement du faubourg Québec: formation du square Dalhousie et construction, de chaque côté de la rue Notre-Dame et autour du square, de résidences cossues, habitées principalement par la bourgeoisie francophone. Développement du quartier Ste-Marie à l'est, peuplé par des ouvriers. Expansion de Molson avec la création d'un chantier maritime. Une partie du faubourg Québec se couvre de bâtiments militaires à partir de 1818 jusque vers 1840 (Québec Gate Barracks)

1852

- Deux grands incendies dévastent le faubourg Québec: 1 200 bâtiments sont perdus. Reconstruction du faubourg qui devient graduellement un quartier ouvrier modeste;

De 1852 à 1880

- Développement industriel du secteur qui amène une prolétarisation de la population et une dégradation du milieu et des conditions de vie;

1883

- Construction du complexe ferroviaire du Canadien Pacifique; implantation de la Gare Dalhousie. Début d'expropriation et de démolition de la partie sud du faubourg.

1898

- Construction de la Gare-Hôtel Viger; une autre portion du faubourg est démolie;

1911

- Le CP donne de l'expansion à l'hôtel Viger et à son complexe ferroviaire, mais à partir de 1915, les activités du terminal Viger vont décroissant;

1935

- Fermeture de l'hôtel Viger;

1951

- Fermeture officielle de la gare; la ville de Montréal achète l'édifice et les terrains avoisinants pour la somme symbolique de 1\$ et aménage des bureaux dans la gare et l'ancien hôtel Viger;

1988

- La ville acquiert du Canadien Pacifique 800 000 pieds carrés de terrain sur le site du Faubourg Québec pour des fins de développement.



Photo: Société du havre de Montréal
Des terrains industriels qu'il a fallu complètement décontaminer

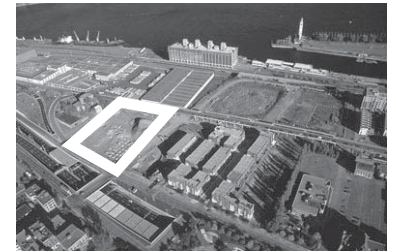


Photo: Ville de Montréal

Vue aérienne de F.Q. au moment de la construction des condos. L'emplacement des immeubles à vocation communautaire est indiqué par le cadre blanc.



Photo: FRAPRU

La directrice d'Inter-Loge réclamant des logements sociaux sur le site de F.Q.



Photo: Alexandre Béreau

Un chantier en plein essor

Dessiner la ville

Des professionnels qui travaillent en équipe

La question du logement social au Québec a entraîné la création de ressources spécialisées. Depuis la construction du premier complexe de logements sociaux au Québec (Les Habitations Jeanne-Mance-1959) nous avons assisté à la naissance de groupes de pression, de bureaux d'architectes spécialisés, de groupes de ressources techniques et d'organismes sans but lucratif et de coopératives d'habitation. Si le nombre d'intervenants peut impressionner, il n'en résulte pas moins des réalisations de haute qualité, harmonieusement intégrés dans leur milieu et, dans certains cas, considérés comme modèles d'intervention.



Photo: Alexandre Bériau

Une partie du volet communautaire de Faubourg Québec.

Mais une opération de cette envergure requiert la collaboration de ressources expérimentées.

Les étapes de réalisation sont nombreuses et complexes. Une fois convenues les caractéristiques de l'opération avec les autorités, il faut arrêter un plan d'ensemble et répartir les rôles. Ensuite, pour chacun des 40 projets, il faut préparer et ajuster les plans et devis ainsi que les échéanciers, démontrer la viabilité, convenir des matériaux, obtenir les subventions et permis, choisir les constructeurs, former les gestionnaire et procéder aux travaux en s'assurant du respect des budgets, des échéanciers et des devis.

Parmi les acteurs impliqués dans le processus, nous avons choisi de vous présenter Noëlle Tannou, chargée de projet et M. Jacques Coulloudon, architecte, qui ont été retenus pour la réalisation du projet de 34 logements familiaux d'Inter-Loge sur le site de Faubourg-Québec. Nous rencontrons d'abord Mme Tannou:



À Faubourg-Québec, le projet original n'incluait pas de logements communautaires. La ténacité des organismes communautaires a permis la réalisation de près de 900 unités abordables dont 75% hors site.

Un lien entre tous les intervenants

ILEX - Comment définirais-tu ton rôle au sein de cette équipe de spécialistes ?

Noëlle – Je dirais que je suis une spécialiste des détails. Je dois voir à ce que toutes les exigences inhérentes au projet soient respectées. Je m'occupe des soumissions dans le cadre des budgets qui nous sont alloués.

ILEX – Pour ce qui est de Faubourg Québec, y a-t-il eu des problèmes particuliers ?

Noëlle – Le plus gros problème –et je crois que tous les autres intervenants seront d'accord avec moi–, ce sont les retards de livraison. On a même dû reloger certains locataires temporairement et entreposer leurs biens en attendant qu'ils puissent emménager. Certains ont même dû renoncer à leur place à cause des incertitudes engendrées par ces retards. Pour moi, qui travaille avec les gens, ce sont des situations qui sont inadmissibles.

ILEX – Mais ton rôle n'est pas qu'administratif. Il y a un volet social dans ton travail.

Noëlle – Traditionnellement, c'est notre rôle, aux groupes de ressources techniques, de former les gens qui seront chargés d'administrer leur coopérative, par exemple. On ne s'improvise pas gestionnaire du jour au lendemain. Quelles sont les responsabilités du conseil d'administration. Quelle est la fonction du président, celle du secrétaire ? C'est un travail que j'aime parce que c'est comme participer à l'apprentissage de la démocratie d'une façon concrète.

ILEX – Comment s'est faite la sélection des locataires dans les logements communautaires de Faubourg Québec ?

Noëlle – Dans le cas de Faubourg Québec, c'était un travail relativement facile. Il y avait



Photo: Alexandre Bériau

Des cours communes encadrées par les résidences où les enfants peuvent s'ébattre en toute sécurité.



une liste de requérants établie depuis plusieurs années et constamment mise à jour. Ces gens devaient correspondre à certains critères établis dès le départ, comme être résidant du Centre-Sud, par exemple. Certaines de ces personnes attendaient leur tour depuis des années. C'est réconfortant pour une personne comme moi quand un projet de cette envergure voit enfin le jour.



Photo: Alexandre Bériau

Escalier intérieur menant à une mezzanine dans un logement familial

Une architecture sociale

ILEX - On a l'habitude de considérer l'architecte comme l'artiste, le concepteur penché sur sa table de travail. Cette vision est-elle juste ?

Jacques – C'est effectivement le rôle de l'architecte. Mais je te dirai que c'est un artiste qui doit constamment avoir en tête une foule de détails. Pour t'en nommer quelques uns, je te mentionnerai le plan d'urbanisme de la ville, les exigences particulières de l'arrondissement ; on doit tenir compte de l'environnement où l'on bâtit même dans un tout nouveau quartier comme Faubourg Québec.

ILEX – Justement, quelles sont les grandes lignes qui t'ont guidé pour ce projet particulier ?

Jacques – Pour moi, les critères volumétriques annoncent déjà l'allure future des bâtiments. S'ajoute à ce premier élément, le choix des matériaux et des couleurs qui devaient satisfaire aux exigences des autorités. Ici, la maçonnerie de brique constituait une contrainte pour le revêtement extérieur.

ILEX – Dans le champ du logement communautaire, on imagine que les catégories de personnes auxquelles sont destinées les logements constituent aussi une donnée essentielle.

Jacques – Évidemment. Ici, pour les logements destinés aux familles, on a tiré profit d'une réglementation qui nous a permis d'inclure des mezzanines représentant jusqu'à 40% de la surface totale du plancher. 40%, c'est une chambre supplémentaire à l'étage et cela donne une allure plus intimiste à tout l'ensemble avec un escalier de bois judicieusement positionné.

ILEX – On a beaucoup discuté du réalisme d'installer des familles dans un secteur qui apparaissait plutôt rébarbatif au départ.

Jacques – C'était, en effet, un défi à relever. Comme tu peux le constater, nous avons retenu l'idée de cours communes sécuritaires et tout à fait isolées de la circulation automobile parce qu'elles sont ceinturées par les bâtiments eux-mêmes.

ILEX – On n'a quand même pas l'habitude de créer un quartier comme celui-ci en plein cœur d'une ville comme Montréal et j'ai l'impression que seul l'avenir nous dira si c'était une bonne idée ou une erreur fondamentale.

Jacques – Je ne crois pas qu'on puisse dire jamais que ce fut une erreur. Une ville, c'est un organisme vivant, ça évolue. C'est ce qui va se passer avec Faubourg Québec. Pour le moment, il reste encore à faire l'aménagement paysager. Les infrastructures urbaines ne sont pas encore terminées. Et il y aura sûrement des petits commerces qui viendront s'installer. Tout cela fait partie d'un ensemble qui évolue à son propre rythme. Nous on joue le rôle qu'on a à jouer et on a hâte de voir cette évolution.



Photo: Pierre Hamel

Jacques Couloudon,



Entre nous

Des locataires heureux

Marie-Claude et Serge habitent deux immeubles voisins d'Inter-Loge dans Faubourg Québec. Ils ont emménagé au cours de l'été. Avant cette entrevue, ils ne se connaissaient pas encore. Bonne occasion pour un échange d'impressions spontané.

Quand on pénètre dans un des logements communautaires de Faubourg Québec, on est d'abord frappé par l'expèce de sérénité qui s'en dégage. Cela tient à une foule de petits détails: l'éclairage, un équilibre dans les proportions, la disposition des pièces, etc. On sent ici que l'architecte a déployé tout son talent au service des personnes qui vivront là. Mais qu'en pensent les premiers intéressés

Marie-Claude - C'est la première fois que j'habite un si beau logement. Pour moi, le calme, la tranquillité que je ressens ici, c'est synonyme de stabilité.

Serge - Ce que je trouve bien, c'est qu'à deux pas du centre-ville, on puisse trouver un oasis comme ici.

ILEX - On peut dire que vous avez décroché le gros lot dans la loterie du logement, surtout en cette période difficile. Aviez-vous certaines connexions qui vous ont facilité les choses?

Serge - Pour ma part, je n'en avais pas. Comme toutes les personnes qui étaient inscrites sur la liste des requérants, j'ai assisté à des réunions d'information et je dois dire que j'ai éprouvé de sérieux doutes au début. Il y avait tellement de monde, je m'imaginai qu'on serait entassé les uns sur les autres.

Marie-Claude - Moi, la première fois que j'ai entendu parler de Faubourg Québec, j'étais à MAP et j'ai appris qu'un certain nombre d'unités étaient destinées à des personnes comme moi. Mais j'ai ressenti les mêmes craintes que Serge. Ça me paraissait trop gros, trop dense. Il faut dire que nous n'avions pas encore vu les lieux.

ILEX - Mais vous êtes quand même relativement isolés. On ne peut pas dire que ce nouveau développement se rattache véritablement au quartier Centre-Sud, pas plus qu'au Vieux Montréal d'ailleurs.

Serge - Pourtant, moi, je me sens dans le Centre-Sud. Nous sommes à deux pas de la rue Sainte-Ca-

therine, du Village qui est très animé, mais sans les inconvénients.

Marie-Claude - Moi non plus, je ne me sens pas isolée. Je comprends que c'est un nouveau développement, qu'il reste des choses à faire. Mais, attends de voir l'été prochain, quand l'aménagement extérieur sera terminé...

ILEX - Justement, quand on arrive ici, on a un peu l'impression d'être encore dans un chantier. D'ailleurs, l'architecte vous considère comme des pionniers. Qu'en pensez-vous?

Marie-Claude - C'est vrai. Mais, tu vois, on vient de faire les trottoirs de la rue Amherst. On sent que les choses avancent

Serge - Moi, j'ai été le premier locataire à emménager. La boue et la poussière, je peux t'en parler. Mais quand tu comprends que c'est une situation temporaire, tu t'en accomodes. Ceci dit, je trouve que les entrepreneurs entreprennent un peu trop tôt le matin. Mais, bon...

Marie-Claude - Moi, le bruit ne me dérange pas. Pourtant, je vois les camions, la machinerie, mais je les entends à peine.

ILEX - Il n'y a pas encore de ce qu'on appelle de services de proximité. Les supermarchés, par exemple, sont assez éloignés.

Marie-Claude - Pour moi, cela ne change pas grand chose à mon rythme de vie. Je finis de travailler, je passe chercher mon enfant à la garderie comme avant et nous arrêtons au supermarché, comme avant.

Serge - J'habitais déjà dans le Centre-Sud où il n'y a pas beaucoup de commerces d'alimentation. Mais j'ai tout de même changé mes habitudes. J'achète moins au jour le jour. Je fais des provisions.

(suite p.8)

Vous et nous



Marlyne Laurin est-elle une «superwoman»?

Pour vous, locataires d'Inter-Loge, c'est la personne qui perçoit les paiements des loyers. C'est aussi à elle que vous vous adressez lorsque vous avez une plainte à formuler, des réparations à réclamer... Elle est à la fois gestionnaire, coordonnatrice, représentante, etc. Une femme orchestre, quoi!

ILEX - À chaque fois qu'on entre ici, on sent que tu as en tête mille et un détails. J'ai moi-même été témoin de problèmes qu'on te rapportait et je me demandais comment tu les résoudrais. Pourtant, tes réponses furent immédiatement parce qu'on sent que tu connais l'état de la situation au jour le jour.

Marlyne - Je fais simplement ce pourquoi on m'a engagée. Je suis agente de location et responsable de la perception des loyers. J'ai donc tout intérêt à bien connaître la situation pour chacun des quelque 389 logements gérés par Inter-Loge.

ILEX - Comment es-tu arrivée ici? Avais-tu une préparation?

Marlyne - J'occupais des fonctions semblables dans le privé. Pour moi, l'adaptation n'a pas été trop difficile.

ILEX - As-tu constaté une différence entre le même travail dans le privé et dans le communautaire?

Marlyne - Ici, certains de nos locataires éprouvent des difficultés au plan financier. C'est plus évident que dans le privé et on doit en tenir compte. Ceci dit, tout en faisant preuve de compréhension, on se doit d'avoir la même rigueur dans la perception des loyers, sinon c'est la survie même d'Inter-Loge qui serait menacée.

ILEX - Jusqu'où peut aller cette compréhension ou cette compassion?

Marlyne - Ce ne serait pas rendre service aux gens que de les laisser s'embourber dans une dette de loyer. Dès que je constate un retard, je communique avec la personne et je l'invite à conclure une entente. Si la personne ne respecte pas l'entente, j'en suis désolée. Mais je n'ai pas le choix. Je dois faire appel à la Régie du logement pour récupérer les sommes qui nous sont dues. Comme je te l'ai dit, c'est une question de survie. C'est comme ça qu'on est en mesure d'offrir des logements à des prix raisonnables.

ILEX - Bien sûr, tu es en première ligne et on com-

prend la nécessité d'une certaine rigueur. Mais parlons donc du côté humain de ta fonction.

Marlyne - Parfois, je me sens un peu psychologue.

Des locataires me racontent un bout de leur vie, leurs difficultés, leurs moments heureux aussi. Il faut savoir les écouter et partager avec eux. Moi, c'est un aspect de mon travail qui me convient tout à fait. J'aime les gens. Cela fait partie de ma personnalité.

ILEX - Je te considère comme un pivot d'Inter-Loge. J'imagine que cela suppose une grande complicité avec la direction.

Marlyne - L'important, c'est que les choses soient claires entre nous. Qu'est-ce que je dois faire? Qu'est-ce qui n'est pas de mon ressort? Quand ces choses sont claires, je fais mon travail en suivant mon instinct. Je suis consciente d'être la porte-parole de la direction et c'est à moi de faire comprendre aux gens que telle chose est possible et telle autre ne l'est pas.

ILEX - C'est presque devenu un lieu commun de dire que le quartier Centre-Sud connaît des problèmes sociaux. As-tu constaté une évolution de la situation au cours des dernières années?

Marlyne - Pour ce qui est des problèmes sociaux auxquels on pense habituellement (itinérance, prostitution, toxicomanie), je te réponds franchement non. Pour moi, le changement le plus visible, c'est l'arrivée de néo-Québécois dans le quartier.

ILEX - Cela fait une différence pour toi?

Marlyne - Oui. Certaines de ces personnes ont des habitudes de vie différentes. Je dois leur faire comprendre que, ici, on fait certaines choses d'une façon différente. Ça, c'est nouveau pour moi.

Locataires et amis d'Inter-Loge, la prochaine fois que vous rencontrerez Marlyne, faites-lui donc votre plus beau sourire. Comme on sourit à un ange gardien.



(suite de la p.6)

Des locataires heureux

ILEX - Nous nous trouvons très près du square Viger qui n'a pas très bonne réputation. On y voit des itinérants, des toxicomanes. D'autre part, la circulation automobile sur la rue Saint-Antoine, il y en a beaucoup. Est-ce que cela ne représente pas de sérieux inconvénients?

Marie-Claude - J'avoue que la proximité du square Viger m'a fait peur au début, moi qui suis mère d'une enfant de huit ans. Mais on s'apprête à le refaire complètement avec des équipements de parc pour les enfants. Je suis optimiste.

Serge - Moi aussi, c'est quelque chose qui m'inquiétait. Mais la Ville semble vouloir s'en occuper. Quant à la circulation automobile, je te répondrai que je n'aurais pas tellement aimé que mon appartement donne sur la rue Saint-Antoine. Mais là où je suis situé, comme tu dis, j'ai décroché le gros lot. C'est tellement tranquille.

ILEX - Justement, Marie-Claude, toi qui vis avec ta fille, trouves-tu que l'endroit est propice?

Marie-Claude - Tu sais combien il y a d'enfants ici. Nous nous sommes amusés à faire le décompte. Il y en a environ 300. Ils peuvent s'ébattre en toute sécurité dans les cours communes où les parents peuvent avoir un oeil sur eux.

ILEX - Le Faubourg Québec comprend deux parties. La plus importante est réservée aux condominiums. Comment vous sentez-vous dans un tel voisinage?

Serge - Tu peux te rendre compte que la qualité de nos logements n'a rien à envier aux condos. J'ai parlé avec quelques uns de ces propriétaires et eux aussi se disent satisfaits de l'ensemble. C'est tout le site qui respire la qualité.

ILEX - Effectivement, malgré que les travaux ne soient pas terminés, on ressent une espèce de sérénité dans ces lieux. Comment envisagez-vous l'avenir?

Serge - Évidemment, on a hâte que tout soit terminé. Mais, pour ma part, je me sens déjà dans une banlieue huppée. Et ça m'enthousiasme de participer à un projet novateur comme celui-là.

Marie-Claude - Moi, je me considère très chanceuse. J'ai connu des difficultés dans ma vie. Mais là, je me sens bien dans mon chez-moi

Le 19 août 2005 au Club de golf St-Donat



Plus de 140 joueurs ont participé à l'édition 2005 du Tournoi de golf de «Une Fondation...un toit». Sous la présidence d'honneur de Me Véronique Théorêt, avocate chez Fraser, Milner, Casgrain, l'événement était appuyé par plusieurs organisations importantes dont Télé-Québec.

Même si les deux derniers trous se sont déroulés sous la pluie, les participants ont grandement apprécié leur journée. Lors d'un 5 à 7 où de drôles d'histoires de golf ont été entendues (!), un cadeau a été remis à chacun des joueurs. La journée a pris fin par un tirage et un souper regroupant quelques 160 personnes.

Tous les bénéficiaires du Tournoi et du tirage permettront à Map Montréal de soutenir les femmes chefes de famille monoparentale dans leurs démarches d'insertion sociale et professionnelle.

Félicitations aux organisateurs et un grand merci aux bénévoles. Par ailleurs, la Fondation est déjà à l'oeuvre pour préparer la prochaine édition du Tournoi qui aura lieu le 18 août 2006.



L'Inter-Loge Express est publié par le groupe communautaire Inter-Loge grâce à l'appui financier du Programme de soutien à l'action communautaire autonome du gouvernement du Québec.

Réception des textes et communiqués
1503 Lafontaine, Montréal, H2L 1T7
Téléphone: (514) 522-2107
Télécopieur: (514) 522-7070

Responsable de l'édition: Louis Bériau
Rédaction et mise en page: Pierre Hamel