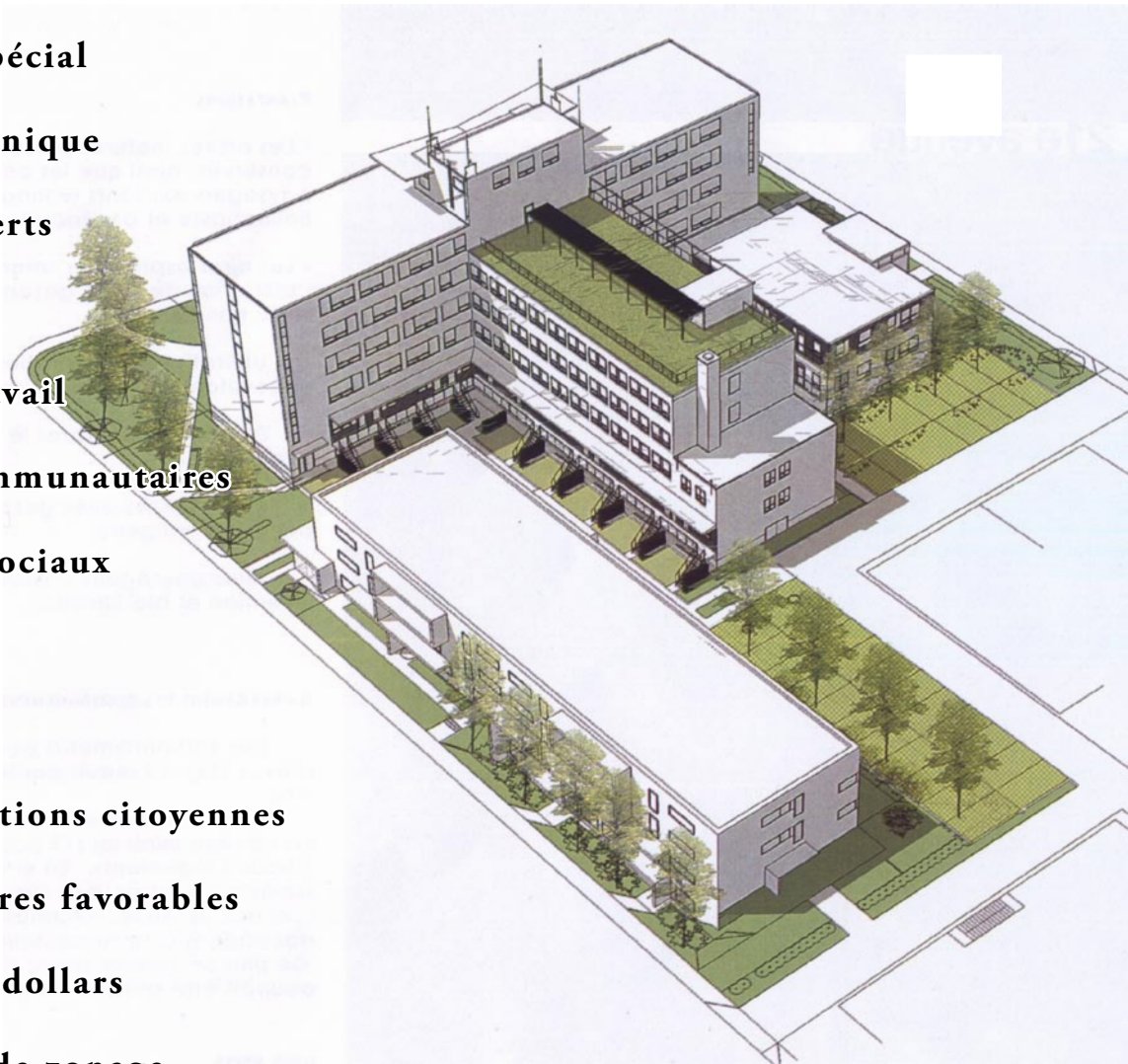


Transformation de l'ex-hôpital Bellechasse

UN PROJET DE QUALITÉ

- 1 promoteur spécial
- 1 partenariat unique
- 2 immeubles verts
- 3 ministères
- 4 années de travail
- 30 groupes communautaires
- 91 logements sociaux
- 100 rencontres
- 239 locataires
- 2 500 contributions citoyennes
- 10 000 signatures favorables
- 13 millions de dollars
- 1 changement de zonage



UN PROJET NÉCESSAIRE ET UTILE

Depuis maintenant plus de 10 ans, Rosemont traîne une cicatrice.

Avec la fermeture de l'hôpital Bellechasse, l'élan de revitalisation qui aurait dû être associé au redéveloppement du site du Centre Paul-Sauvé a été bloqué par la fermeture de l'hôpital et sa lente dégradation. Cette fermeture provoque une espèce de « trou noir » dans la trame urbaine du quartier qui est néfaste tant pour les citoyens qui vivent à proximité (entre autres pour des problèmes de sécurité) que pour l'ensemble de la population. En effet, même l'entretien minimal de l'immeuble coûte des sous au ministère de la santé, alors que la valeur foncière de l'immeuble n'est plus qu'une fraction de ce qu'elle était il y a 10 ans, réduisant d'autant l'assiette fiscale de l'arrondissement.

Bref, la situation actuelle en est une de gaspillage.

D'autant plus que le quartier connaît une importante crise du logement. Le prix des loyers (n'oublions pas que Rosemont est constitué à plus de 71% de locataires) a explosé de 25% ces cinq dernières années, laissant comme options aux résidents de quitter leur quartier, de vivre dans des logements trop petits ou de consacrer une part démesurée de leur budget pour se loger.

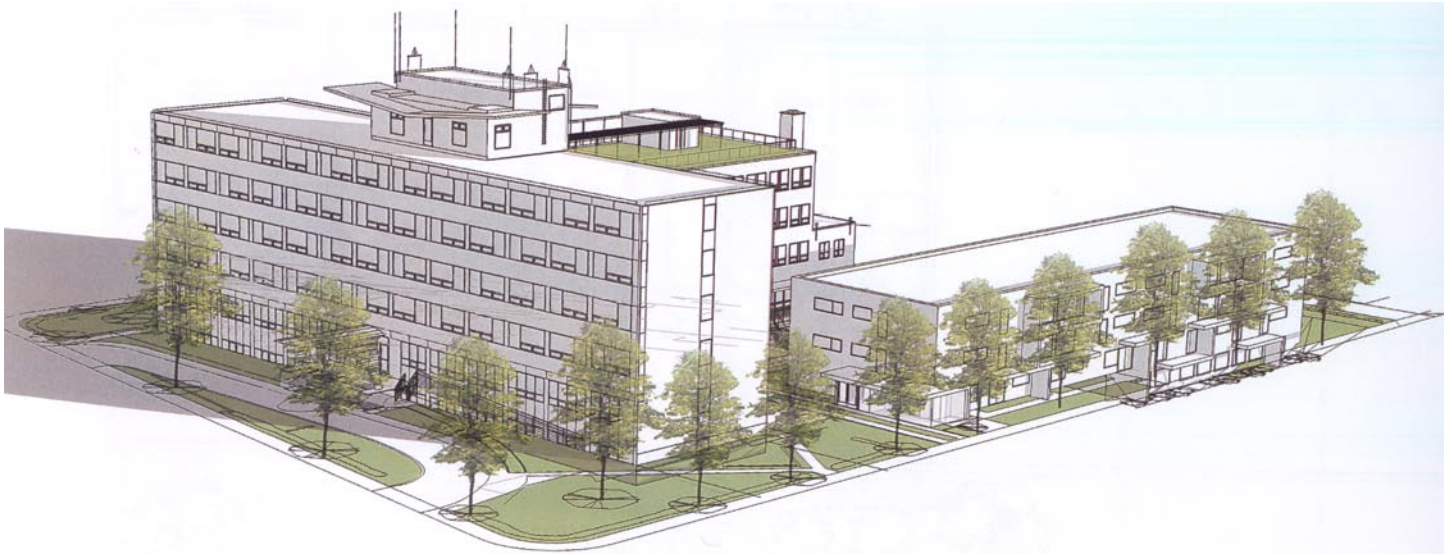
Devant cette situation, il a semblé logique pour une vaste coalition de groupes et d'individus du quartier, incluant la plupart des élus et des candidats des dernières années, de proposer la transformation de l'ex-hôpital en un ensemble résidentiel de logements sociaux pour solutionner, au moins en partie, ces deux problèmes d'un coup.

Ce projet que nous vous présentons ici compte plusieurs caractéristiques intéressantes et innovantes, les principales étant :

- Une construction verte et durable;
- Une construction universellement accessible;
- Un projet d'économie sociale;
- Une gestion participative des locataires et de la communauté;
- Une contribution à la santé communautaire.



À l'automne 2005, des centaines de citoyens et des dizaines de groupes communautaires du quartier se mobilisent dans diverses actions pour empêcher la vente de l'immeuble à un promoteur privé. Le résultat de ces pressions est positif, le ministère de la Santé s'engage à vendre l'immeuble à LOGGIA.



Vert et durable

Kyoto, gaz à effet de serre, consommation d'eau, gestion des déchets, autant d'expressions qui remplissent les journaux et les beaux discours en cette période électorale. Pour nous, il ne s'agit pas d'un parti pris idéologique, mais simplement de gros bon sens. Les coûts du chauffage, de l'électricité et de l'eau chaude augmentent constamment, c'est pourquoi lors des discussions et des réflexions collectives qui ont mené à l'élaboration du projet il est apparu normal et raisonnable d'inclure le maximum de mesures allant dans le sens de sauver des sous pour les locataires tout en sauvant la planète!

Concrètement nous nous sommes associés à deux firmes ayant une expertise reconnue sur la question soit les architectes de AEdifica (qui travaille entre autres au développement vert de la Société de Développement Angus) et l'ingénieur Martin Roy, récipiendaire de plusieurs prix pour ses réalisations (Tohu, Benny Farm, etc.). Ainsi le projet prévoit, entre autres, de verdir l'essentiel de l'espace actuellement asphalté, d'installer un toit vert où il sera littéralement possible de jardiner, de chauffer les deux immeubles avec un système de géothermie, d'utiliser des récupérateurs de chaleur, d'avoir des fenêtres à haut rendement énergétique, etc.

Universellement accessible

Au Québec, 20% des ménages comptent une personne ayant des difficultés à se déplacer (que ce soit dû à l'arthrite, à un handicap, à une maladie dégénérative, un accident, ou simplement au grand âge).

Les personnes qui vivent ces situations ont souvent des problèmes à se trouver un logement décent qui soit adapté et à un prix raisonnable.

Les logements du projet sont donc conçus pour permettre qu'ils soient facilement adaptés si un de ses habitants a des besoins particuliers, mais surtout ils sont pensés pour permettre le voisinage en dépit des difficultés des uns ou des autres. Ainsi, il est possible pour un locataire d'inviter sa voisine, même si elle est en fauteuil roulant, à venir prendre un café chez-lui!

Une participation populaire importante

Depuis quatre ans, plus de cent réunions, des milliers de personnes et des dizaines d'organisations se sont concertées pour définir le projet de transformation de l'ancien hôpital Bellechasse. Le résultat de ce travail est un projet cohérent qui forme un tout harmonieux et auquel sont profondément attachés les futurs locataires. Ce projet compte de nombreuses caractéristiques architecturales, environnementales et sociales qui en feront une réalisation de référence tant au niveau humain que matériel.



UN PROMOTEUR, CENT RENCONTRES, DIX MILLE APPUIS ET 30 MILLIONS DE DOLLARS

Un projet d'économie sociale

Les habitations communautaires LOGGIA est le promoteur officiel de ce projet. LOGGIA est un organisme sans but lucratif dont la mission est de fournir des logements de qualité à prix raisonnable à la population de Rosemont. Cette organisation qui a maintenant quatre ans est issue de la constatation des groupes et des institutions communautaires du quartier qu'il était nécessaire d'agir directement sur le marché immobilier dans Rosemont. Depuis sa mise sur pied, LOGGIA a déjà réussi à réaliser 122 logements (le projet Préfontaine/Rachel) auxquels s'ajouteront les 91 du projet Bellechasse.

D'un point de vue du développement économique, LOGGIA est en train de devenir un acteur significatif à l'échelle du quartier. En effet, une fois le projet Bellechasse réalisé, LOGGIA gèrera des actifs de près de 30 millions de dollars ! Si LOGGIA n'aurait pu mobiliser ces ressources sans l'appui des différents paliers de gouvernement, il reste que c'est LOGGIA lui-même qui est la principale source de son financement à travers des prêts hypothécaires négociés avec le mouvement Desjardins.

Quel que soit le domaine d'activité, il s'agit là d'une réalisation exceptionnelle en un si court laps de temps. Et ce résultat ne peut s'expliquer que d'une seule façon: l'appui majeur et coordonné d'acteurs clés de la communauté rosemontoise.

LOGGIA est un exemple spectaculaire de ce qu'il est possible de réaliser si l'énergie d'un milieu de vie converge pour accomplir un projet commun. Depuis sa mise sur pied, les différents projets de Loggia ont reçu l'appui (en argent, en temps, en équipement, en promotion, etc.) d'une trentaine de groupes locaux, mais aussi de milliers de citoyens qui, à travers toutes sortes de gestes allant des plus simples aux plus exigeants, ont témoigné de leur engagement.

Une gestion participative des locataires et de la communauté

Depuis quatre ans, la Corporation de développement économique et communautaire (CDEC), la Corporation de développement communautaire (CDC), le CLSC, le Centre communautaire l'Entre-Gens, Hébergement St-Denis, les Habitations Nouvelles Avenues et le Comité logement Rosemont ont tous mis l'épaule à la roue pour faire de LOGGIA un instrument de développement collectif qui se consacre au mieux-être de la population et à l'amélioration de la qualité de vie du quartier.

À travers les rencontres des requérants de logement social organisées chaque mois par le Comité logement Rosemont, des centaines de personnes qui ont besoin d'un logement ont pris le temps d'imaginer, de discuter, de débattre, de mesurer, de pondérer, de valoriser, de réfléchir et d'explorer la meilleure manière de développer ce projet.

À ces rencontres, il faut ajouter le travail d'enquête (2 000 questionnaires) réalisé pour définir le projet et les 10 000 signatures d'appui obtenues à travers une pétition pour le logement social à l'échelle du quartier. Finalement, n'oublions pas les rencontres bihebdomadaires du conseil d'administration de LOGGIA.

Depuis quelques mois, un nouveau niveau d'engagement et d'implication s'est ajouté au fonctionnement de LOGGIA. Depuis l'été 2006, des gens habitant les logements de LOGGIA, ont été appelés à élire des délégués pour qu'ils siègent au conseil d'administration de LOGGIA. Ainsi le quart des membres du CA de LOGGIA sont nommés par et parmi les locataires qui habitent les logements de LOGGIA. Cette importante participation des locataires au conseil de LOGGIA garantit que les préoccupations de ceux-ci sont prises en compte et favorisent l'expression d'un vie communautaire de qualité chez les locataires.

LOGGIA peut donc compter à la fois sur un appui actif et significatif du milieu communautaire et sur l'engagement concret de ses locataires pour faire de ses immeubles des lieux d'enrichissement pour la collectivité rosemontoise.

UN PARTENAIRE ET TROIS MINISTÈRES

Nous l'avons vu, à l'échelle du quartier, Loggia a réussi à créer des liens, à mobiliser le quartier et à construire 122 logements, mais son action qui est déjà significative ne s'arrête pas là. Le projet Bellechasse n'est pas un projet d'habitation « ordinaire », entre autres parce que LOGGIA a décidé de s'associer avec un partenaire particulier pour le réaliser, la Société canadienne de la sclérose en plaques (SCSP).

Une contribution communautaire et un partenariat réconfortant



La SCSP et LOGGIA ont décidé de travailler en ensemble pour innover et répondre d'une manière créative aux besoins spéciaux de familles au prise

avec la sclérose en plaques. Trop souvent, les personnes atteintes de cette maladie sont obligées d'aller vivre dans un hôpital pour recevoir les soins dont elles ont besoin. Ce faisant, elles doivent donc quitter leur famille (la sclérose en plaques se déclare généralement à la fin de la vingtaine, début de la trentaine) ajoutant ainsi un drame humain important à leur problème de santé.

Le projet imaginé par la SCSP et LOGGIA permettra à une quinzaine de familles de rester unies et de vivre décemment dans des logements à prix raisonnable qui seront aménagés pour simplifier leur vie. Grâce à ce regroupement en un seul lieu, il devient possible pour ces familles de s'entraider en plus de simplifier la tâche pour l'organisation des soins à domicile. Ainsi tout le monde est gagnant : les familles atteintes de la maladie restent unies et chez-elles, les soins sont de meilleure qualité et sont moins coûteux qu'en institution, ce qui est intéressant pour le gouvernement comme pour les contribuables.

Trois ministères

La qualité de ce projet, le niveau de soutien de la population et de la communauté doublé de ses aspects innovateurs ont fait en sorte que nous avons convaincu trois ministères d'appuyer concrètement le projet :

- Le ministère de la Santé qui accepte de céder l'immeuble et le terrain à un prix très intéressant afin de faciliter la réalisation du projet ;
- La Société d'habitation du Québec (qui dépend du gouvernement provincial) offre une subvention de 2,8 millions de dollars;
- La Société canadienne d'hypothèque et de logement (qui dépend du gouvernement fédéral) est prête à appuyer le projet avec un don 2,8 millions de dollars;
- De plus, les services de l'habitation de la Ville de Montréal sont aussi disposés à y investir près de 1,5 million de dollars.

La contribution la plus importante (près de 5,5 millions) provient de LOGGIA lui-même.



Quelques données techniques



Localisation

Ancien hôpital Bellechasse. Sur Bellechasse entre la 20^{ième} et la 21^{ième} avenue



Envergure du projet

- 91 logements répartis en deux immeubles totalisant 102 228 pi²
- Approximativement 239 personnes (enfants inclus)



Promoteur

Habitations communautaires LOGGIA (organisme à but non lucratif)



Financement

- Habitations communautaires LOGGIA (5,5 millions)
- Gouvernement du Québec (2,8 millions)
- Gouvernement du Canada (2,8 millions)
- Ville de Montréal (1,5 million)



Type de logement

- 1/3 pour personne seule ou couple (studio ou 3½)
- 1/3 pour petite famille (4½)
- 1/3 pour grande famille (5½, 6½, 7½)



Tarification des logements

- 12 logements à loyer subventionné dans le nouvel immeuble (le loyer correspond à 25% du revenu du ménage locataire)
- 79 logements à loyer abordable (de 70 à 90% du prix du marché) répartis dans les deux immeubles



Caractéristiques spéciales

- Accessibilité universelle
- Accès direct sur la rue et cours individuelle pour les plus grands logements
- 15 ménages dont un membre souffre de la sclérose en plaques seront logés dans le projet
- Toit vert
- Récupérateur de chaleur
- Récupérateur des eaux grises
- Géothermie
- Stationnement à vélo
- 38 stationnements sur dalles alvéolées
- Novoclimat

QUATRE ANNÉES DE CONSULTATION DES MILLIERS D'APPUIS, DES CENTAINES DE VERSIONS, UN CHANGEMENT DE ZONAGE

Avant d'en arriver à sa mouture actuelle, le projet de transformation de l'ancien hôpital Bellechasse a bien évolué. Cette évolution est le résultat d'un impressionnant processus de consultation et de création collective. Des centaines de personnes y ont consacré des milliers d'heures : des visites des lieux ont été organisées avec des experts de tout acabit, mais aussi avec des centaines de Rosemontoises et de Rosemontois, plus d'une dizaine de pages du journal local ont été consacrées au dossier, pratiquement tous les candidats de tous les partis se sont prononcés positivement, une enquête à laquelle ont participé 2 000 de nos concitoyens a servi à définir le projet. De plus, à l'initiative de LOGGIA, deux rencontres ont eu lieu avec le voisinage, des centaines de citoyens se sont exprimés sur tous les aspects de ce projet depuis quatre ans, trois services gouvernementaux l'ont scruté et l'ont soupesé.

Osons le dire franchement, nous croyons qu'il serait difficile de faire beaucoup plus de consultation sans sombrer dans l'immobilisme et dans la démesure. La quantité de ressources investies dans la conception de ce projet est phénoménale et le consensus qu'il génère à l'échelle du quartier est pratiquement total. Il est vrai qu'un petit groupe d'une quinzaine de personnes se sont exprimées récemment contre le projet lors de la consultation publique organisée le 27 février dernier par l'arrondissement, mais les préoccupations soulevées par ces personnes, si elles sont légitimes d'un point de vue individuel, ne contrebalancent certainement pas l'intérêt général du projet pour la communauté rosemontoise, ni le soutien massif qu'il reçoit de celle-ci.

Depuis maintenant plus de 14 mois, le projet a été déposé aux services de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie. L'arrondissement a eu amplement le temps de le regarder et de le commenter (d'ailleurs la plupart de ces commentaires ont été intégrés au projet). Il est temps que l'arrondissement prenne acte du consensus social qui entoure ce projet et agisse en conséquence, sous peine de finir par être considéré comme responsable de délais supplémentaires ou même de son échec.

En effet, chaque jour qui passe amène trois impacts majeurs :

1. Les ménages qui ont besoin de ces logements en sont privés;
2. L'immeuble principal se détériore un peu plus, rendant les travaux plus complexes et plus coûteux;
3. Les coûts de réalisation augmentent à cause de l'inflation.

Le dépôt auprès des élus du quartier d'une pétition de 10 000 noms en faveur du logement social a eu lieu en décembre 2004 dans la salle d'urgence de l'ancien hôpital Bellechasse. L'événement a fait la première page du journal du quartier.

