



CHAIRE DE RECHERCHE DU CANADA

**APPROCHES COMMUNAUTAIRES
ET INÉGALITÉS DE SANTÉ**

La production des effets de l'action intersectorielle locale dans les milieux de vie

Le cas du développement de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne de la Table Vivre Saint-Michel en santé

Rapport de recherche 2022

Nadine Martin, Angèle Bilodeau, Catherine Chabot, Louise Potvin



Le CReSP est issu d'un partenariat


Secrétariat | Centre de recherche en santé publique
Pavillon 7101 avenue du Parc (Université de Montréal)
CP 6128, Succursale Centre-ville
Montréal QC H3C 3J7
Téléphone : 514 343-6185
cresp.ca

Université 
de Montréal

Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Centre-Sud-
de-l'Île-de-Montréal 
Québec

MISSIONS

La **Chaire de recherche du Canada Approches communautaires et inégalités de santé (CACIS)** a pour mission d'éclairer et d'accompagner les pratiques en faveur de l'équité en santé. Chercheurs et partenaires se sont dotés d'un Cadre de partenariat pour développer et réaliser des recherches avec la population touchée par ces inégalités et les personnes impliquées dans le développement social. Elle contribue à la formation de jeunes chercheurs, soutient l'élaboration de projets de recherche et anime des activités d'échanges de connaissances avec les milieux de pratique.



Le **Centre de recherche en santé publique (CReSP)** est l'un des nouveaux centres financés par le Fonds de recherche du Québec – Santé (FRQS) lors de l'expansion du programme de centre en 2019. Issu d'un partenariat entre le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal (CCSMTL) et l'Université de Montréal, le CReSP est d'ailleurs la première et la seule infrastructure majeure de recherche québécoise entièrement dédiée à la santé publique et opérant dans le cadre de liens structurels privilégiés avec un établissement responsable de la santé d'une population, le CCSMTL.

Le CReSP promeut la collaboration entre les milieux de recherche et de pratique par sa proximité avec la Direction régionale de santé publique (DRSP) et ses partenariats avec l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ), l'Institut national d'excellence en santé et en services sociaux (INESSS) et l'Agence de la santé publique du Canada (ASPC).

Le CReSP est un milieu de recherche et de formation unique. En effet, ce dernier compte **plus de 50** membres chercheurs réguliers et des experts utilisateurs de connaissances provenant d'organisations partenaires. Les chercheurs du Centre de recherche en santé publique sont issus de six facultés de l'Université de Montréal en plus de Polytechnique de Montréal.

Une réalisation de la Chaire de recherche du Canada Approches communautaires et inégalités de santé.
7101, avenue du Parc,
Montréal, Québec H3N 1X9
<http://chairecacis.org/>

ÉQUIPE DE RECHERCHE

Louise Potvin, Ph.D., professeure titulaire, École de santé publique de l'Université de Montréal, chercheuse principale.

Angèle Bilodeau, Ph.D., professeure-chercheuse titulaire, École de santé publique de l'Université de Montréal, co-chercheuse principale.

Nadine Martin, Ph.D., coordonnatrice du projet de recherche, Centre de recherche en santé publique, Université de Montréal et CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

Catherine Chabot, M.Sc., professionnelle de recherche, Centre de recherche en santé publique, Université de Montréal et CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

TABLE DE QUARTIER – Vivre Saint-Michel en santé

La Table de quartier, ses différentes concertations et ses partenaires ont généreusement donné de leur temps à la réalisation de cette recherche. En particulier, **France Émond**, **Jean Panet-Raymond** et **Vanessa Sykes Tremblay**, directeur/rices et les chargé/es de concertation habitation. Nous les en remercions chaleureusement.

Comité de pilotage

Le comité de pilotage a agi en soutien à la réalisation de la recherche. Outre les chercheurs et professionnelles de recherche, il réunit les partenaires de *l'Initiative montréalaise de soutien au développement social local*, soit : **Yves Bellavance**, coordonnateur, Coalition montréalaise des Tables de quartier (CMTQ); **Marie-Martine Fortier**, conseillère en promotion de la santé, **Jean-François Labadie**, chef de service Gouvernance, partenariats, recherche et transfert des connaissances, **Stéphanie Mauro**, agente de planification, de programmation et de recherche et **Véronique Duclos**, chef de service Environnement urbain et saines habitudes de vie, Direction de la santé publique de Montréal, CIUSSS du Centre-Sud-de l'Île-de-Montréal; **Chantal Croze**, **Audrey Bady** et **Jocelyne Lebrun**, conseillères en développement communautaire, Division de la diversité sociale, Ville de Montréal ainsi que **Stéphanie Mauro**, conseillère en planification, Service de la diversité et de l'inclusion sociale - Division de la lutte contre la pauvreté et l'itinérance, Ville de Montréal; **Denis Sauvé**, conseiller en développement-relation avec les milieux, Centraide du Grand-Montréal, **Vanessa Kanga** et **Lina Demnati**, conseillères en planification et développement, Centraide du Grand-Montréal; **François Bergeron** et **Laurie Pabion**, directeur/trice de la Corporation de développement communautaire Centre-Sud; **France Émond**, **Jean Panet-Raymond** et **Vanessa Sykes Tremblay**, direction générale de Vivre Saint-Michel en santé; **Karine Triollet**, coordonnatrice de la Table Action-Gardien. **Denis Bourque**, professeur, Département de travail social et des sciences sociales, Université du Québec en Outaouais, a agi comme co-chercheur et a contribué à enrichir les réflexions et analyses par sa vaste expertise des partenariats intersectoriels.

REMERCIEMENTS

Cette recherche a bénéficié du soutien financier de l'Institut de la santé publique et des populations des Instituts de recherche en santé du Canada—Subvention Projet 2017-2020 (PJT-153093). La Chaire CACIS bénéficie du financement des Instituts de recherche en santé du Canada (950-232541).

© Chaire de recherche du Canada Approches communautaires et inégalités de santé (2022).

Tous droits réservés.

ISBN 978-2-9811747-5-8 (version PDF)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022.

TABLE DES MATIERES

MISSIONS	- 1 -
LISTE DES FIGURES	II
LISTE DES ENCADRÉS	II
LISTE DES TABLEAUX.....	II
LISTE DES ORGANISMES.....	III
INTRODUCTION.....	8
RÉSUMÉ DU CAS DU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE	9
PARTIE I – PRÉSENTATION DE LA RECHERCHE	- 1 -
1 – CONTEXTE DE LA RECHERCHE.....	- 1 -
2 – BUT DE LA RECHERCHE.....	- 3 -
3 – INSTRUMENTS DE RECHERCHE.....	- 3 -
3.1 – <i>Fondement théorique</i>	- 3 -
3.2 – <i>Méthodologie</i>	- 5 -
4 – RÉSULTATS GÉNÉRAUX DE LA RECHERCHE.....	- 6 -
PARTIE II – LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE CAS DU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE .-	12 -
5 – CONTEXTE DU RÉSEAU À L'ÉTUDE.....	- 12 -
5.1 – <i>Contexte local</i>	- 13 -
6 – LA DÉMARCHE DU PROJET	- 15 -
6.1 – <i>Mise en réseau pour la création du projet</i>	- 15 -
6.2 – <i>2013</i>	- 20 -
6.3 – <i>2014 : Reconnaissance de l'église Saint-Bernardin comme intérêt patrimonial</i>	- 29 -
6.4 – <i>Épilogue</i>	- 34 -
7 – EFFETS DES DÉMARCHES	- 37 -
8 – ANALYSE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES	- 37 -
9 – CONCLUSION.....	- 38 -
BIBLIOGRAPHIE	- 40 -
ANNEXE 1 – CUEILLETTE DE DONNÉES	- 46 -
ANNEXE 2 – LIGNES DU TEMPS DU PROJET	- 47 -



LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 CHAÎNE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES MARQUANTS.....	11
FIGURE 2 L'INITIATIVE MONTRÉLAISE DE SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT SOCIAL LOCAL ET LES TABLES DE QUARTIER À MONTRÉAL	2 -
FIGURE 3 MODÉLISATION D'UN SYSTÈME D'ACTION COMPLEXE AVEC LES CONCEPTS DE LA THÉORIE DE L'ACTEUR RÉSEAU	5 -
FIGURE 4 DOUZE RÉSULTATS TRANSITOIRES GÉNÉRIQUES COMPOSANT TROIS FONCTIONS ESSENTIELLES DES RÉSEAUX DANS LA PRODUCTION DU CHANGEMENT.....	9 -
FIGURE 5 SITE DE L'ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE À MONTRÉAL.....	20 -
FIGURE 6 LE PROJET SAINT- BERNARDIN EN TROIS VOLETS PRÉSENTÉ AU DIOCÈSE	22 -
FIGURE 7 LE PROJET SAINT- BERNARDIN EN TROIS VOLETS PRÉSENTÉ AU DIOCÈSE	22 -

LISTE DES ENCADRÉS

ENCADRÉ 1 QU'EST-CE QUE L'ACTION INTERSECTORIELLE?.....	1 -
ENCADRÉ 2 – DOUZE RÉSULTATS TRANSITOIRES GÉNÉRIQUES DANS LE PROCESSUS DE PRODUCTION DES EFFETS DE L'ACTION INTERSECTORIELLE LOCALE.....	10 -

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 NOMBRE D'ÉVÉNEMENTS, DE RT ET ISSUE DU PROCESSUS POUR CHACUN DES HUIT CAS.....	7 -
TABLEAU 2- CHAÎNE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES - CRÉATION ET ÉLARGISSEMENT DU RÉSEAU.....	16 -
TABLEAU 3 CHAÎNE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES - EXTENSION ET RENFORCEMENT DU RÉSEAU	19 -
TABLEAU 4 CHAÎNE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES 2013 - PROJET D'EMPHYTÉOSE 1.....	24 -
TABLEAU 5 ÉCHÉANCIER DE TRAVAIL PROJETÉ PAR LE RUS ET SES PARTENAIRES	26 -
TABLEAU 6 CHAÎNE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES 2013 - PROJET D'EMPHYTÉOSE 2.....	26 -
TABLEAU 7 CHAÎNE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES - LETTRE DE LA FABRIQUE- BAIL EMPHYTÉOTIQUE.....	29 -
TABLEAU 8 CHAÎNE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES - PROJET COHABITAT.....	30 -
TABLEAU 9 CHAÎNE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES - INTÉRÊT PATRIMONIAL DU SITE DE L'ÉGLISE- FIN DU PROJET.....	33 -
TABLEAU 10.....	38 -
TABLEAU 11 TYPES ET DISTRIBUTION DES SOURCES POUR LE CAS DU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE...-	46 -



LISTE DES ORGANISMES

Arrondissement Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension, Direction du développement du territoire, Division des permis et de l’inspection.

« Il est important de s’informer de la réglementation avant d’effectuer des modifications à un immeuble ou à un local. Des autorisations peuvent être nécessaires selon le projet. Une visite permet de présenter la demande ou d’obtenir des renseignements, de la documentation et des conseils techniques pratiques qui faciliteront la réalisation de votre projet. Pour l’obtention d’un permis, le coût varie selon le Règlement sur les tarifs RCA18-14006.

On peut se référer à la Division de l’urbanisme lorsque l’on prévoit entreprendre un projet qui déroge à la réglementation d’urbanisme, par exemple dans le cas où un changement de zonage est nécessaire. La Division étudie la requête et émet des analyses et des recommandations précises quant à sa réalisation. Peu importe l’envergure du projet, les professionnels accompagnent à travers toutes les phases d’élaboration et de réalisation des projets d’aménagement. »¹

Dans le cadre du projet présenté, l’arrondissement sera sollicité pour la modification du zonage et l’acceptation d’un plan d’ensemble. La Division de l’urbanisme à qui le projet serait soumis étudierait la requête pour ensuite émettre des analyses et des recommandations spécifiques quant à la réalisation dudit projet. C’est aussi cette division qui a le pouvoir d’autoriser ou de refuser le développement immobilier sur le territoire de l’arrondissement.

Bureau Info logement (BIL)

La mission du BIL est de faire progresser le droit au logement à travers trois mandats : 1) Droits et obligations des locataires. 2) Logement social. Le BIL aide les locataires désirant vivre dans un logement social à effectuer les démarches nécessaires pour y arriver. Aussi, du travail est fait afin de sensibiliser les élus et la population à l’importance de la construction de nouveaux logements sociaux. 3) Espaces collectifs et milieux de vie. Le Bureau Info Logement accompagne les citoyens dans les projets de verdissement et d’embellissement afin de favoriser la propreté, la sécurité et le sentiment d’appartenance dans le quartier. Le CECRG qui siège à la Concertation habitation (VSMS) est l’organisme (OBNL) porteur du BIL.²

Centre éducatif Communautaire René-Goupil (CECRG)

Centre éducatif Communautaire René-Goupil est un centre d’éducation populaire fondé en 1977. Développer la conscience sociale par l’action collective, tout en favorisant la prise en charge individuelle, et ce, tant pour les jeunes que pour les adultes. Le CECRG siège à la Concertation habitation (VSMS). Il est aussi le porteur du BIL.³

¹ http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7697,84023617&_dad=portal&_schema=PORTAL

² <http://cecrq.info/bureau-info-logement/>

³ <http://cecrq.info/>



Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

La Communauté métropolitaine de Montréal a été créée en 2001. « Le CMM est un organisme de planification, de coordination et de financement qui regroupe 82 municipalités, soit 4 millions de personnes réparties sur un territoire de plus de 4 360 km² »⁴

Concertation habitation (VSMS)

Anciennement appelée « le Club des partenaires- Habitation », cette concertation a été créée en 2005 dans la mouvance de la démarche de revitalisation urbaine et sociale de la Table de quartier Vivre Saint-Michel-en-Santé (2005-2008). « Le rôle de la Concertation habitation est de regrouper les organismes, entreprises et citoyens qui veulent s’engager dans des projets axés sur l’accès à la propriété, la lutte contre l’insalubrité des logements et la valorisation des logements sociaux et communautaires. »⁵

CSSS Saint-Léonard et Saint-Michel

Offrir des services de santé et des services sociaux courants de première ligne, de nature préventive ou curative, de réadaptation ou de réinsertion. Clientèle : population du secteur Saint-Michel principalement et du territoire avoisinant.⁶

Le CSSS Saint-Michel/Saint-Léonard apportera son soutien et son expertise pour le développement d’un CPE.

(La) Fabrique

(La) Fabrique est « une corporation ecclésiastique dont l’objet est d’acquérir, de posséder, de détenir, et d’administrer des biens pour les fins de l’exercice de la religion catholique romaine dans la paroisse ou la desserte pour laquelle elle est formée. »⁷

Il existe plusieurs Fabriques au Québec. Dans le cadre de cette étude de cas, c’est la Fabrique de la paroisse Saint-Bernardin de Sienne qui sera mentionnée tout au long du document.

Groupe de ressource technique (GRT)

Les groupes de ressources techniques (GRT) réalisent les projets par contrat pour un promoteur qui est une coopérative ou un OBNL. « Les GRT sont des entreprises d’économie sociale vouées au développement de l’habitation communautaire. Leur intervention vise l’amélioration des conditions d’habitation des ménages à faible et modeste revenu, et la lutte contre la pauvreté et l’exclusion sociale. Partout au Québec, les GRT accompagnent, notamment, des organismes ou des groupes de citoyens dans le développement de projets immobiliers communautaires, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif. Les GRT guident, entre autres, les groupes dans

⁴ <https://cmm.qc.ca/a-propos/>

⁵ <https://www.vivre-saint-michel.org/concertations/habitation/>

⁶ <https://www.accesbenevolat.org/fr/organisme/details/clsc-saint-michel-csss-de-saint-leonard-et-de-saint-michel/76/>

⁷ <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showversion/cs/F-1?code=se:13&pointInTime=20161118>



tous les volets de la réalisation de leur projet : la vie associative, l'immobilier et le financement. »

8

GRT « Bâtir son quartier »

Bâtir son quartier réalise des projets par contrat pour un promoteur comme une coopérative ou un OBNL. « Bâtir son quartier est une entreprise d'économie sociale qui accompagne les groupes et les citoyens, à faible et moyen revenu, dans la prise en charge de leurs conditions de vie par le développement de projets d'habitation communautaire. Bâtir son quartier a réalisé près de 13 500 logements communautaires depuis sa fondation en 1976. Cela représente 437 milieux de vie coopératifs ou à but non lucratif : un patrimoine collectif durable pour la société. »⁹

Un GRT a comme mission de soutenir et de mettre à profit son expertise auprès de personnes qui souhaitent développer une coopérative d'habitation ou encore un organisme sans but lucratif (OBNL) en habitation.

Le GRT Bâtir son quartier qui avait déjà participé aux rencontres de la Concertation habitation de la Table de quartier Vivre Saint-Michel en santé (VSMS) était familier avec les orientations stratégiques de VSMS et, plus précisément, de celles de sa Concertation (VSMS). En 2013, le GRT a donc sollicité et impliqué VSMS dans leur projet. Le réseau s'élargit cette fois dû aux besoins et aux intérêts du GRT dont le projet nécessitait un organisme promoteur. En effet, un GRT ne peut pas développer du logement social s'il n'a pas une coopérative ou un organisme à but non lucratif (OBNL) qui prend en charge le projet. Les GRT ne sont pas des propriétaires, ce sont des développeurs.

Habitations Terrasse Saint-Michel (HTSM)

« Habitations Terrasse Saint-Michel est un organisme à but non lucratif créé en mai 1995 par l'initiative d'organismes communautaires du quartier Saint-Michel. L'organisme, en plus de faire la gestion de 137 logements du quartier Saint-Michel, appartenant à la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), est aussi propriétaire de deux immeubles pour un total de 45 logements réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis (36 unités en volet I et 9 en volet III). » L'OBNL, les Habitations Terrasse Saint-Michel est un levier pour la Concertation habitation (VSMS) afin d'améliorer le parc de logements abordables. Cet OBNL a le mandat de développer de nouveaux projets de logements sociaux et d'acheter des habitations et d'en faire une gestion sociale et rentable dans le quartier.¹⁰

HTSM est un outil de développement mis en place par la Concertation habitation (VSMS) qui a pour but de développer de nouveaux projets de logements sociaux et d'acheter des habitations et d'en faire une gestion sociale rentable.

⁸ <http://agrtq.qc.ca/lagrtq/les-grt/>

⁹ <http://www.batirsonquartier.com/>

¹⁰ <https://www.arrondissement.com/montreal/habitationsterrassesaintmichel>



Projet d'Aménagement résidentiel et industriel (PARI) Saint-Michel

« Le PARI Saint-Michel est un organisme à but non lucratif qui a pour mission d'améliorer la qualité de vie de la population michelloise. Il parraine les organismes Éco-quartier Saint-Michel et Tandem Montréal. »¹¹

Le PARI Saint-Michel siège à la Concertation habitation (VSMS), il est le porteur du projet d'accès à la propriété « Prêt pour acheter à Saint-Michel (PPASM).

Le programme « Prêt pour acheter à Saint-Michel » se voulait être un levier économique afin de soutenir les acheteurs par un accompagnement et une formation à la gestion budgétaire relativement à l'achat et à l'entretien d'une propriété.

Revitalisation urbaine solidaire (RUS)

Revitalisation urbaine solidaire est un OBNL fondé en 2011. Le RUS était *une entreprise d'économie sociale* qui regroupait des organismes du quartier. Il a été créé pour se doter d'un cadre juridique qui s'allierait à la volonté des acteurs du quartier afin de pouvoir déposer et signer une offre d'achat avec *La Fabrique*.

Le projet sur le site de l'église Saint-Bernardin fut instigué initialement par le RUS ainsi qu'un architecte.

Société d'habitation de Montréal (SHDM)

La Société d'habitation de Montréal « est un acteur majeur pour la réalisation des projets de développement immobilier de la Ville de Montréal, c'est aussi un gestionnaire responsable qui administre et entretient un parc immobilier aussi important que diversifié et qui compte parmi les atouts de Montréal ». ¹²

La SHDM pourrait accorder, dans le cadre du projet d'accès à la propriété, un crédit de 10 % sur le prix d'achat d'un condo, sans intérêt remboursable avec plus-value.

Société d'habitation du Québec (SHQ)

« La SHQ a pour mission de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec. Elle offre des logements à loyer modique et abordable aux ménages dans le besoin et propose un éventail de programmes d'aide favorisant la construction, la rénovation, l'adaptation de domicile et l'accession à la propriété. »¹³

Vivre Saint-Michel en Santé (VSMS)

« La Table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé est une Table de concertation intersectorielle et multiréseaux. Elle est issue du mouvement Villes et Villages en santé, l'organisme est mis en place en 1991 pour permettre la revitalisation du quartier Saint-Michel, qui souffre alors d'un

¹¹ <https://www.arrondissement.com/montreal/parisaintmichel>

¹² <https://www.shdm.org/fr/a-propos/en-bref/>

¹³ <http://www.habitation.gouv.qc.ca/>



niveau de défavorisation relativement important. Son mandat consiste à améliorer les conditions de vie des gens du quartier en luttant contre la pauvreté et l'exclusion sociale. »¹⁴

La Table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé sera représentée par la Concertation habitation (VSMS) qui se tient à l'affût des nouvelles offres de terrain pour le développement de logements sociaux et communautaires ainsi que de condominiums dans le cadre du programme d'Accès à la propriété.

¹⁴ <https://www.vivre-saint-michel.org/à-propos-de-vivre-sainte-michel-en-sante/>



INTRODUCTION

La présente recherche documente la production des effets de l'action intersectorielle locale dans les milieux de vie. Elle répond à deux questions : Quels sont ces effets? Comment les effets observés sont-ils produits et peuvent-ils être attribués à l'action intersectorielle? L'action intersectorielle locale étudiée est celle animée, sur une base continue, par les Tables de quartier à Montréal. Au-delà de quelques études ayant porté, pour certaines Tables, sur les processus et, pour d'autres, sur les effets de la concertation, peu d'écrits mettent en lumière par quels processus l'action intersectorielle locale entraînent des résultats tangibles dans les milieux de vie.

Une première phase de recherche a permis de comprendre ces mécanismes et de documenter la production des effets de l'action collective portée par trois Tables de quartier, soit la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve, la Table de quartier Centre-Sud et la Table de développement social de Pointe-aux-Trembles (Galarneau, Bilodeau, Boucher, Lefebvre et Potvin, 2017; Galarneau, Bilodeau, Chabot, Lefebvre et Potvin, 2017; Lefebvre, Bilodeau, Galarneau et Potvin, 2017). Le but de la présente recherche était de valider la théorie sur l'action intersectorielle locale développée dans la première phase, soit un répertoire de 12 résultats transitoires qui ponctuent la progression de l'action jusqu'à ses effets (présenté dans Bilodeau, Lefebvre, Galarneau et Potvin, 2018), et d'identifier des régularités dans les différents enchaînements de ces résultats. L'étude d'un plus grand nombre et d'une plus grande variété de cas devait permettre d'effectuer la validation des connaissances issues de la première étude.

Cette recherche a porté sur huit cas répartis dans deux Tables de quartier volontaires. Ce rapport porte sur la Vivre Saint-Michel en Santé. La seconde Table de quartier participante est Action-Gardien. La Table de développement social Centre-Sud participa également au comité de pilotage de la recherche. Dans le cas de la Table Vivre Saint-Michel en Santé, six projets menés de manière concertée ont été étudiés; ce rapport présente le projet *du développement de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne*. Il est composé de deux parties. La **PARTIE I** présente la recherche, sa méthodologie et les résultats généraux ayant été tirés de l'analyse des cas étudiés. La **PARTIE II** présente sommairement le contexte dans lequel s'insère le projet étudié, ses objectifs et les résultats de l'étude du cas. Une **CONCLUSION** porte à l'attention du lecteur les points saillants des résultats et leur portée.

RÉSUMÉ DU CAS DU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE

Cette étude de cas se penche sur un projet de redéveloppement du site de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne mené par la Table Vivre Saint-Michel en santé (VSMS) en partenariat avec des organismes du milieu afin de créer, notamment, du logement abordable. Trente-et-un (31) résultats transitoires furent identifiés pour quatre années de démarches concertées étudiées (2011-2014). Les résultats transitoires les plus marquants pour la progression de l'action sont rapportés ci-dessous (**en gras**).

Le projet de redéveloppement se mit en branle à l'initiative d'une OBNL, le RUS (Revitalisation urbaine solidaire), associée avec une firme d'architecture, Linea Architecture et design. Le réseau initial du projet s'élargit à maintes reprises (**RT 1- Construction/création continue des réseaux sociotechniques**) afin de construire un projet aux facettes multiples qui mettrait en valeur tout le terrain et rassemblerait un financement suffisant : Centre de la petite enfance (CPE) et logements sociaux. C'est en vue de la construction de ces logements sociaux qu'un lien fut fait avec la Concertation habitation de VSMS.

Suite à cette phase d'idéation associée à la création du réseau, deux versions de projet de requalification furent soumises au Diocèse (**RT 4-Production d'intermédiaires et RT 5-Placement d'intermédiaires**). Par la suite, en fonction d'expériences passées, la Concertation habitation décida d'ajuster sa stratégie quant à la portion d'accession à la propriété associée au projet (**RT 9a-Alignement d'intérêts-Déplacement d'acteurs**). La Concertation souhaitait innover en implantant un cohabitat, soit une nouvelle forme de copropriété dont elle avait pris connaissance (**RT 1-Création/construction continue des réseaux sociotechniques**).

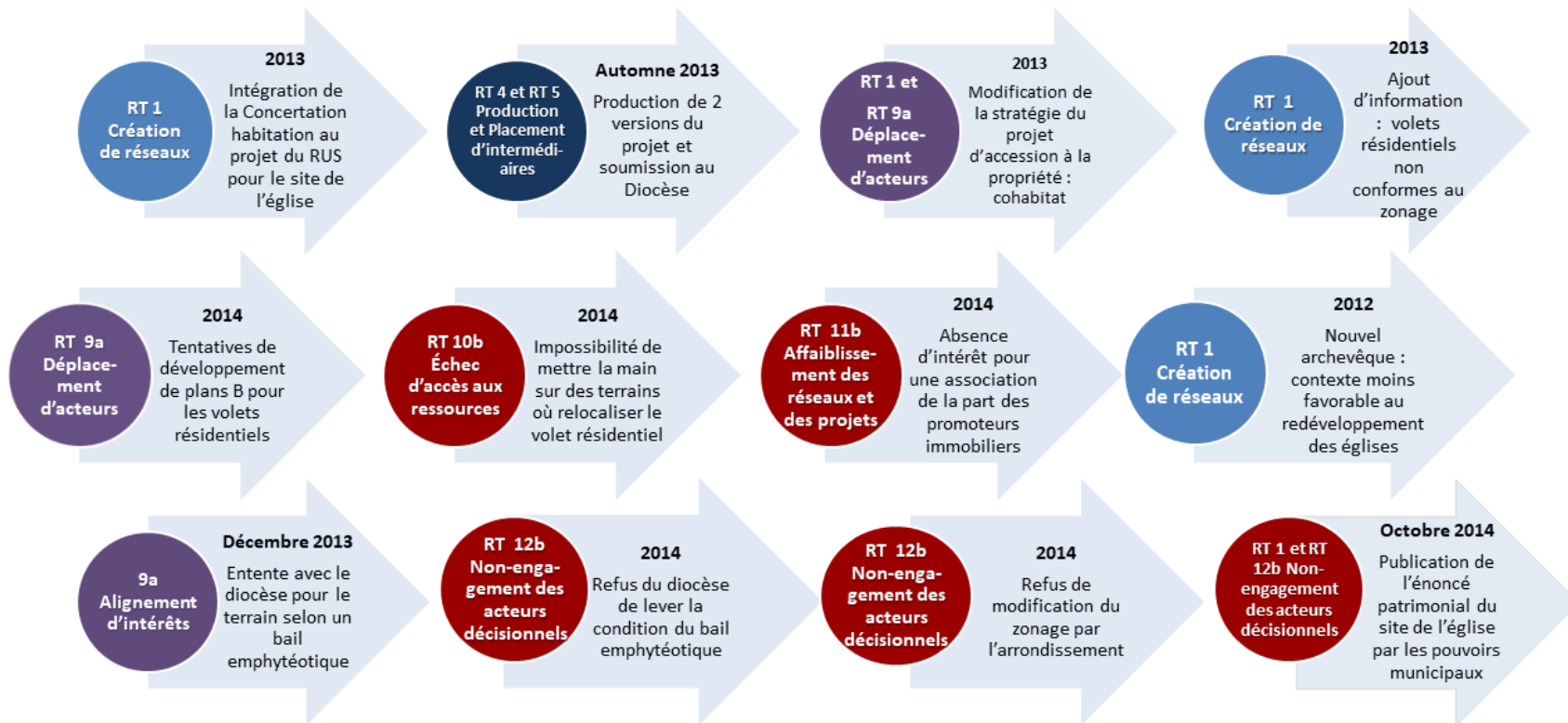
Le projet développé n'étant pas conforme au zonage de l'arrondissement (**RT 1-Création/construction continue des réseaux sociotechniques**), des démarches furent réalisées afin de s'aligner avec les pouvoirs publics et d'obtenir les autorisations nécessaires (**RT 7-Représentation par des porte-parole**). Prévoyant un possible refus, la Concertation travailla au développement d'un second plan pour s'assurer la réalisation du volet résidentiel du projet (**RT 9a-Alignement d'intérêts-Déplacement d'acteurs**), notamment en contactant divers promoteurs dans le but de s'associer avec eux sur d'autres terrains. Ce plan B se vit toutefois rapidement débouté, l'enthousiasme étant absent chez les promoteurs (**RT 11b-Réduction/Affaiblissement des réseaux et des projets qu'ils portent**), et l'accès à des terrains à développer étant jugé pratiquement impossible dans le contexte de Saint-Michel (**RT 10b-Perte de ressources financières, humaines ou matérielles ou échec subi dans l'obtention de ces ressources**).

Durant ce temps, du côté ecclésiastique, la venue d'un nouvel archevêque (**RT 1**) sembla avoir un impact sur le niveau d'engagement du Diocèse envers le projet. Celui-ci développa une entente (**RT 9a**) avec les promoteurs du projet qui stipulait que le terrain ne serait accessible que par bail emphytéotique (RT 1). Cette nouvelle contrainte engendra de multiples démarches du milieu afin de faire correspondre le projet à cette condition. Face à l'impossibilité d'intégrer cette contrainte, des démarches furent effectuées auprès du diocèse afin de modifier cette condition, ce qui fut toutefois refusé, rendant ainsi impossible la concrétisation d'un volet du projet (**RT 12b-Non-engagement/Désengagement d'acteurs décisionnels dans la réalisation du changement**).

Parallèlement, une démarche d'étude du projet par le comité du patrimoine municipal s'était engagée (RT 1). À son terme, le comité produisit un énoncé patrimonial pour le bâtiment (**RT 1**), scellant ainsi un refus du projet de la part des pouvoirs publics (**12b**) qui refusaient également la modification au zonage nécessaire (**RT 12b**). Face à toutes ces contraintes d'accès au terrain, la Concertation habitation mit fin à ses efforts pour développer un projet sur ce site.

Suite à ce travail de la Concertation Habitation, le Bureau Info logement (BIL) du quartier ainsi qu'un partenaire communautaire pour aînés ont repris le dossier du développement de logements sociaux sur le site Saint-Bernardin en 2017-2018. Des tentatives de prise de contact eurent lieu avec le Diocèse, et les organisations travaillèrent au montage financier. En 2019, l'église fut victime d'un incendie qui accentua son état de délabrement. De l'espoir subsistait alors toujours pour la réalisation d'un projet sur le site au bénéfice de la communauté.

Figure 1 Chaîne des résultats transitoires marquants



PARTIE I – PRÉSENTATION DE LA RECHERCHE

1 – CONTEXTE DE LA RECHERCHE

L'action intersectorielle locale figure parmi les stratégies préconisées pour améliorer les conditions de vie locales afin de réduire les inégalités sociales et de santé. Depuis la *Charte d'Ottawa pour la promotion de la santé* (OMS 1986), l'action intersectorielle est promue comme une importante stratégie pour la création d'environnements favorables à la santé (voir l'Encadré 1 pour une définition sommaire de l'action intersectorielle). En 2009, dans son rapport phare *Comblant le fossé en une génération*, la Commission des déterminants sociaux de la santé de l'OMS (2009) établit deux recommandations pour réduire les inégalités sociales et leurs conséquences, soit 1) lutter contre les inégalités dans la répartition du pouvoir, de l'argent et des ressources et mettre en place des politiques publiques qui favorisent l'équité; 2) améliorer les conditions de vie locales des populations. Cette deuxième recommandation reconnaît ainsi que la santé se construit là où les gens vivent leur quotidien, à même les ressources disponibles et accessibles pour eux (Duff, 2011; Krieger, 2008; Macintyre, 2000; Sooman et Macintyre, 1995). En conséquence, accroître la disponibilité et l'accessibilité locale à des ressources de qualité est une stratégie clé pour réduire les inégalités sociales et de santé (Baum, 2007; Frohlich et Poland, 2007). Cependant, les interventions ciblant ces ressources sont complexes du fait qu'elles impliquent des réseaux d'acteurs intersectoriels et qu'elles sont multiples puisqu'adaptées à leurs contextes (Bourque, 2008; Divay, Belley et Prémont, 2013; Poland et Dooris, 2010; Poland, Frohlich et Cargo, 2008; Potvin et Aumaitre, 2010).

Encadré 1 Qu'est-ce que l'action intersectorielle?

C'est une relation délibérée parmi des acteurs de divers horizons visant à créer des interdépendances entre des interventions sectorielles, ou en faveur de nouvelles interventions plus globales, en vue d'atteindre des buts communs. Au palier local, l'action intersectorielle se déploie le plus souvent selon une approche communautaire ou territoriale et mobilise une large étendue d'acteurs. L'intersectoriel peut être compris comme les relations entre les différents secteurs de l'action publique. Il peut aussi englober les relations entre les trois grands secteurs de la société, soit l'État et les organismes publics, le marché, la société civile, ainsi que des secteurs hybrides tels que la philanthropie qui métisse des caractéristiques du privé, du public ou de la société civile. Enfin, l'intersectorialité concerne l'interdépendance entre les secteurs aux différents paliers (local, régional, central) et tant sur les axes horizontal et vertical.

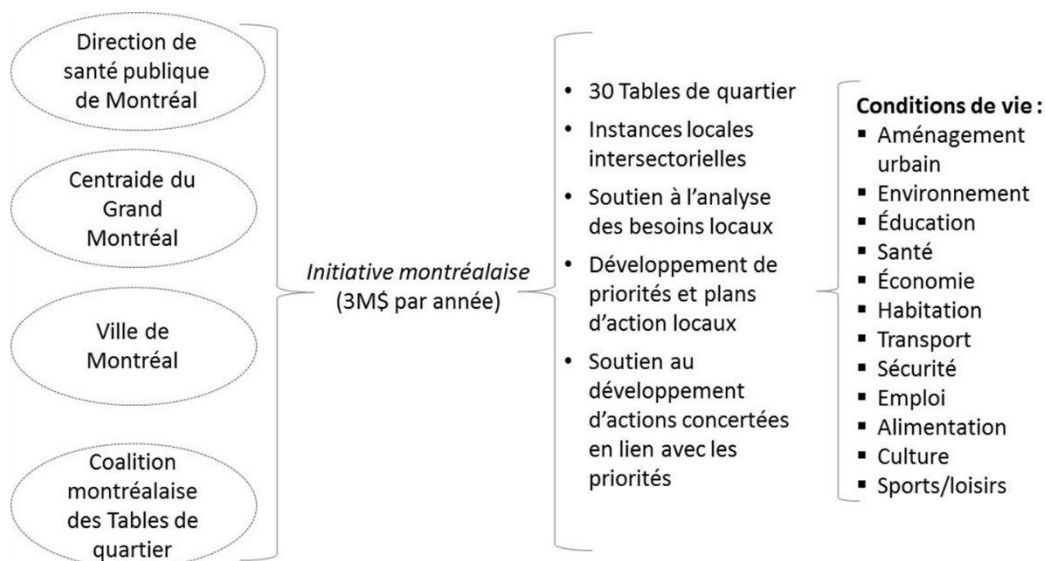
(Brandsen et Karré, 2011; Divay et al., 2013; Chircop et al., 2015).



À Montréal, l'action intersectorielle locale s'organise autour de 30 Tables de quartier en développement social. Ces Tables, dont certaines ont plus de trente ans, sont des dispositifs de concertation structurés et permanents qui rassemblent les principaux acteurs d'un quartier (institutionnels, associatifs, politiques, privés ainsi que des citoyens). Elles se donnent une vision commune des enjeux à partir d'un portrait du quartier et d'un diagnostic dans divers domaines du développement social (ex. : alimentation, déplacement, etc.). Elles définissent des priorités d'action locale, des plans d'action et elles suscitent ou coordonnent des actions ayant un impact sur la qualité et les conditions de vie des citoyens.

Ces Tables sont les mandataires de l'*Initiative montréalaise* de soutien au développement social local (Comité de pilotage, 2015), un programme en opération depuis 1997¹⁵ qui allie trois bailleurs de fonds régionaux (Centraide du Grand Montréal, Ville de Montréal, Direction de santé publique de Montréal) et la Coalition montréalaise des Tables de quartier qui regroupe les 30 Tables. À la différence d'autres programmes, l'*Initiative montréalaise* soutient l'action locale concertée sur une base territoriale, plutôt que thématique (par ex. : la sécurité alimentaire) ou populationnelle (par ex. : la petite enfance). En outre, elle finance un processus plutôt que des résultats programmés, laissant le soin au milieu de problématiser et de prioriser l'action collective locale à entreprendre. La Figure 2 présente à grands traits l'*Initiative montréalaise* et les Tables de quartier à Montréal.

Figure 2 L'Initiative montréalaise de soutien au développement social local et les Tables de quartier à Montréal



¹⁵ Formalisée une première fois en 1997 sous le titre de *Programme de soutien au développement social local*, elle s'est consolidée en 2006 par l'adoption de son premier cadre de référence sous le titre de *Initiative montréalaise de soutien au développement social local*.



2 – BUT DE LA RECHERCHE

Malgré la pertinence de l'action intersectorielle, peu de recherches en documentent les effets et encore moins font le lien entre ses processus et ses effets. En outre, de plus en plus de décideurs et de praticiens sont intéressés à comprendre les mécanismes par lesquels l'action intersectorielle produit ses effets. Une première phase de recherche a permis de comprendre ces mécanismes et de documenter la production des effets de l'action collective portée par les Tables de quartier, soit ce que font leurs acteurs pour produire des effets en termes de transformations concrètes dans les milieux de vie (Galarneau, Bilodeau, Boucher, et al., 2017; Galarneau, Bilodeau, Chabot, et al., 2017; Lefebvre et al., 2017). Le but de la présente recherche était de valider la théorie sur l'action intersectorielle locale développée dans la première phase, soit un répertoire de 12 résultats transitoires qui ponctuent la progression de l'action jusqu'à ses effets (voir la section Résultats généraux de la recherche), et d'identifier des régularités dans les différents enchaînements de ces résultats.

3 – INSTRUMENTS DE RECHERCHE

3.1 – Fondement théorique

Les Tables de quartier sont des systèmes d'action complexes. Ce sont des réseaux d'acteurs qui opèrent des processus de changement en vertu de l'atteinte de finalités, dans leurs contextes et dans le temps (voir Figure 3). Pour étudier l'action intersectorielle des Tables de quartier, nous avons recours à la théorie de l'Acteur-Réseau, une théorie sociale apte à capturer cette réalité.

La théorie de l'Acteur-Réseau (Latour, 2006) est une théorie sociale sur la manière dont se construisent et opèrent les actions portées par des réseaux d'acteurs. Cette théorie est reconnue comme un puissant outil d'analyse des interventions en ce qu'elle permet d'en tracer la genèse comme un processus d'assemblage d'entités humaines (acteurs sociaux tels que des organisations, des institutions, des citoyens, etc.) et non humaines (savoirs spécialisés, ressources matérielles et financières, lois et politiques publiques, programmes, rapports, etc.) et de comprendre les processus par lesquels de tels **réseaux sociotechniques** parviennent à produire du changement (Bilodeau et Potvin, 2018). Ces entités sont connectées par un travail incessant de **traduction** (médiation) qui fait converger les acteurs vers des problématisations communes, négocier des intérêts partagés (intéressement), s'engager dans de nouveaux rôles (enrôlement) et mobiliser une masse critique d'acteurs (mobilisation) pour mettre en mouvement des projets communs. Ce qui implique des **déplacements** (changements de positions et de rôles) chez les acteurs. C'est par la création, la reconfiguration et l'extension des réseaux sociotechniques (apport de nouveaux acteurs, savoirs et biens) que se construisent des solutions nouvelles devant répondre à des situations jugées problématiques (Akrich, Callon et Latour, 2006; Callon, 1984). Pour opérer et entraîner des résultats, les collectifs d'action doivent constamment être faits et refaits, et leur cohésion maintenue par des efforts d'intéressement et d'enrôlement et par des instruments et des pratiques capables de soutenir la stabilisation, l'extension et la durée des réseaux. Se doter de structures et de règles permettant d'assurer la



participation des parties concernées, la légitimité de leurs porte-parole, et de réguler le processus décisionnel collectif fait partie de ces instruments et pratiques.

Pour que de tels systèmes d'action produisent des réponses adéquates, il importe que de nouveaux rôles soient acceptés par les acteurs engagés. Ces déplacements d'acteurs peuvent soulever des controverses. La **controverse** est la confrontation de visions différentes portées par les acteurs sur une situation, liées à leurs identités et à leurs rôles, à leurs intérêts et aux enjeux auxquels ils sont confrontés, et qui entravent la coopération (Lascoumes, 2002). Le traitement des controverses se fait 1) par les déplacements d'acteurs qui s'opèrent par la négociation et l'apprentissage, c'est-à-dire si les acteurs modifient leurs positions initiales sur leurs visions, leurs rôles ou leurs pratiques; 2) par la reconfiguration du réseau, soit l'ajout d'acteurs pertinents introduisant de nouvelles connaissances et ressources, le renforcement de certains liens et l'abandon d'autres liens (retrait de certains acteurs); et 3) par l'élaboration de nouvelles solutions plus robustes qui permettent de faire progresser l'action (Callon, 1984, 1988).

De tels collectifs d'action ont besoin de **porte-parole** pour témoigner de leur existence et s'exprimer. Les porte-parole représentent et parlent au nom des collectifs d'acteurs. Ils sont partie intégrante de ce qui fait exister, durer ou décliner un collectif (Latour, 2006). La solidité des porte-parole repose sur leur légitimité et leur crédibilité. Leur légitimité est fondée sur la position qu'ils occupent et qui leur confère une reconnaissance par les autres. Leur crédibilité leur est donnée par la valeur que les autres accordent aux informations qu'ils véhiculent. Diverses activités peuvent y contribuer (ex. : consultations publiques, activités de délibération collective, représentations dans divers forums). Diverses marques de reconnaissance peuvent en être le signe (ex. : invitation à communiquer dans un forum important, reconnaissance par un bailleur de fonds, obtention d'un prix).

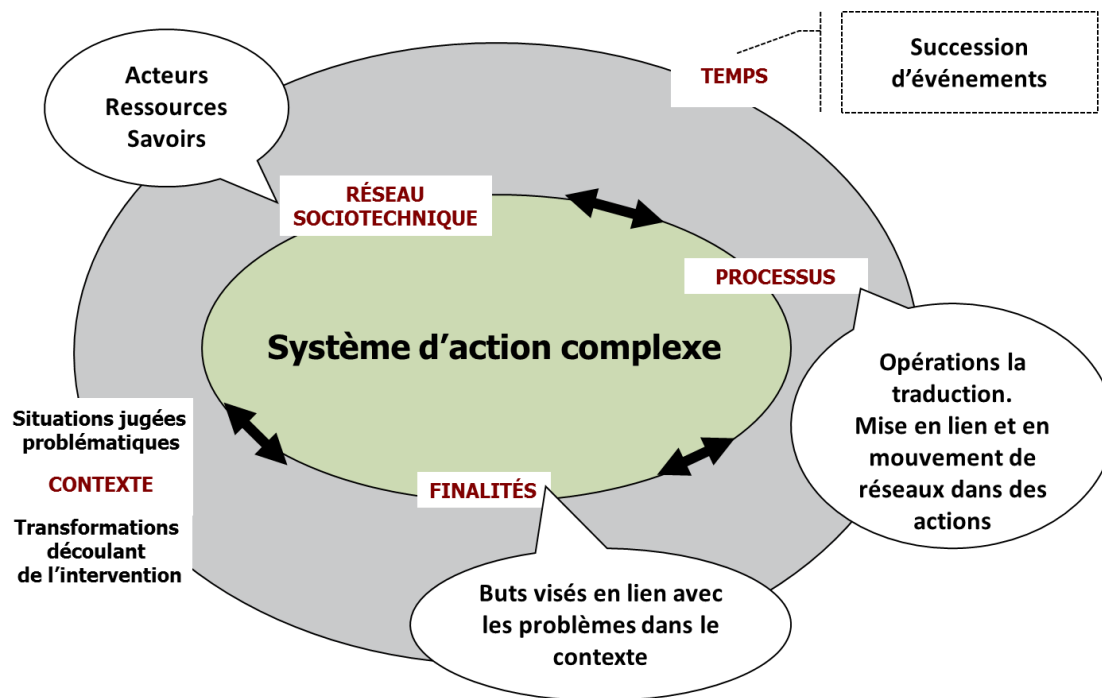
Les porte-parole s'associent une diversité d'entités qui contribuent à leurs représentations. La théorie de l'Acteur-Réseau nomme ces entités par le terme d'**intermédiaires**. Ce sont des formes matérielles écrites (ex. : mémoires, plans, cahier de revendication) qui véhiculent des idées et des positions convergentes du réseau (ex. : priorités, projets, solutions) sans les transformer. Ces intermédiaires stabilisent l'accord au sein d'un réseau et permettent la diffusion de ses idées et positions auprès d'autres acteurs d'intérêt ou de réseaux pour l'atteinte des finalités.

La Figure 3 présente la modélisation d'un système d'action complexe, telles que le sont les Tables de quartier, en recourant aux concepts de la théorie de l'Acteur-Réseau. Elle présente les grandes variables considérées dans la recherche, soit : le **réseau sociotechnique**, le processus de **traduction** et les **finalités visées**, qui évoluent dans le **temps** et dans un **contexte** donné. Le contexte comprend le lieu avec ses ressources et contraintes, les populations, les activités en cours, les organisations et les institutions, les acteurs, les connexions et les interactions parmi ces entités. Il comprend aussi les situations jugées problématiques par le réseau d'acteurs et sur lesquelles il cherche à agir, ainsi les transformations qui découlent de son action.



Les effets de l'action des Tables sont définis comme des transformations dans la disponibilité ou l'accessibilité à des ressources favorables à la santé et au bien-être dans les milieux de vie, découlant de l'action intersectorielle territoriale. Ces ressources conjuguent des dimensions **matérielles**, liées à l'environnement bâti (logement, alimentation, transport, aménagement-environnement), et des dimensions **sociales** liées à la formation des citoyens, à l'économie locale et à la construction du lien social (éducation, développement économique communautaire, vie communautaire, loisir-sport-culture). La **disponibilité** réfère à l'ajout ou à la transformation de ces ressources de sorte qu'elles puissent être utilisées. L'**accessibilité** réfère à des transformations dans les règles d'accès à ces ressources, tels que : la proximité physique, le prix (abordabilité), les règles du droit aux services publics et les critères du don pour les ressources communautaires (Bernard et al., 2007).

Figure 3 Modélisation d'un système d'action complexe avec les concepts de la théorie de l'Acteur Réseau



3.2 – Méthodologie

Une étude de cas multiples (huit au total) a été conduite auprès de deux Tables de quartier volontaires, dont celle du présent rapport. Dans chaque Table, l'étude a porté sur le système d'action d'un projet spécifique – actif durant au moins deux ans – portant sur la poursuite d'une priorité ou d'un objectif de son plan d'action.



L'étude a consisté en une analyse rétrospective (s'échelonnant de 2005 à juin 2018, selon les cas), principalement basée sur la documentation produite par les systèmes d'action afin de repérer les traces de l'action jusqu'aux transformations concrètes qui en découlent dans les milieux de vie. Deux sources de données ont été colligées : 1) les documents (comptes-rendus de réunions, rapports annuels, infolettres des Tables de quartier, publications dans les médias sociaux, etc.); et 2) les entretiens d'approfondissement et de validation des analyses en cours, avec les acteurs-clés des différents systèmes d'action. De façon complémentaire, l'équipe a fait appel à d'autres sources de données telles que les journaux locaux, les infolettres et fils Facebook de plusieurs organismes. Le détail des sources de données est présenté à l'Annexe 1.

L'analyse a consisté à produire une ethnographie du système d'action étudié dans chaque Table de quartier, rendant compte de l'évolution dans le temps des réseaux sociotechniques, des processus ainsi que des transformations en découlant dans les milieux de vie. L'utilisation d'une matrice en cinq questions : Qui produit l'action? Quand? Quelle action est produite? Avec quelles conséquences? a permis d'apposer les résultats transitoires pertinents à chaque événement ayant fait progresser l'action dans le réseau. La chaîne des événements marquants jusqu'aux effets dans les quartiers a été tracée puis validée, de même que l'ethnographie, auprès de membres des Tables de quartier.

Ces études locales portent sur des aspects bien délimités des activités des Tables de quartier. Elles s'intéressent au processus de concertation entourant la mise en œuvre d'un projet spécifique découlant de ses priorités. **Il est donc très important de souligner que les résultats ne prétendent pas couvrir la totalité de la complexité des processus vécus et des effets produits par les Tables de quartier.**

4 – Résultats généraux de la recherche

Les réseaux d'action intersectorielle locale rassemblent des acteurs sociaux des sphères associative, publique et privée de différents secteurs d'activité, des savoirs multidisciplinaires, des univers de sens, des connaissances et des faits, des biens divers, dans un processus de construction de l'action collective. Ils se mettent en mouvement en vue de modifier des situations problématiques par des transformations concrètes favorables à la santé et au bien-être des citoyens dans les milieux de vie, dans un contexte et en un temps donnés. À cet effet, les réseaux d'action intersectorielle locale mobilisent des informations, des ressources et différents acteurs et développent des connaissances et des compétences qu'ils mobilisent en retour dans l'action. Ces processus sont itératifs au sens de la théorie de l'acteur-réseau (Barbier, 2010) en ce qu'ils évoluent par une suite d'allers-retours entre, d'une part, le collectif où se confrontent divers intérêts, savoirs, faits et informations qui entrent en interdépendance dans la problématisation et, d'autre part, la recherche des possibilités d'action et la construction de solutions. Ces compositions et recompositions des réseaux et de leur action sont des chaînes de traduction. Elles donnent lieu à l'enchaînement d'événements singuliers qui génèrent des résultats provisoires dans la progression de l'action. Dans les huit cas étudiés, 558 événements



singuliers ont été répertoriés, allant d'une trentaine à près de 250 selon les cas, sur une période allant de deux à douze ans (voir le Tableau 1).

Tableau 1 Nombre d'événements, de RT et issue du processus pour chacun des huit cas

Cas	Période	Nombre d'événements	Nombre RT RT[+] / RT[-]	Processus abouti et présence d'effets
Jardins des Patriotes Vivre Saint-Michel en santé	2015-2018	72	T: 84 RT[+] 83 / RT[-] 1	Effets Processus toujours en cours
Ma Boîte à Provisions Vivre Saint-Michel en santé	2013-2018	76	T: 97 RT[+] 90 / RT[-] 7	Effets Processus toujours en cours
Réaménagement de la Carrière Francon Vivre Saint-Michel en santé	2014-2018	41	T: 66 RT[+] 66 / RT[-] 0	Sans effets Processus toujours en cours
Tarifification sociale du transport en commun Action-Gardien	2011-2019	146	T: 251 RT[+] 247 / RT[-] 4	Sans effets Processus toujours en cours
Amélioration de la desserte en transport en commun – Création de la ligne 71 Action-Gardien	2007-2018	60	T: 91 RT[+] 90 / RT[-] 1	Effets Processus toujours en cours
Développement du site de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne Vivre Saint-Michel en santé	2011-2014	24	T: 31 RT[+] 25 / RT[-] 6	Sans effets Processus terminé
Développement du site des Sœurs de la Présentation de Marie Vivre Saint-Michel en santé	2009-2010	34	T: 48 RT[+] 44 / RT[-] 4	Sans effets Processus terminé
La création du Bureau info logement et le projet de lutte à l'insalubrité à Saint-Michel Vivre Saint-Michel en santé	2005-2017	105	T: 126 RT[+] 115 / RT[-] 11	Effets Processus terminé
Total		558	794 RT[+] 761 / RT[-] 33	

Interprétés en vertu de la théorie de l'acteur-réseau, ces événements donnent lieu à un répertoire stabilisé de 12 résultats transitoires (RT) génériques qui sont la pièce maîtresse de la théorie élaborée sur la production des effets de l'action intersectorielle locale (AIL). Ils permettent de modéliser les processus de l'AIL jusqu'à ses effets dans les milieux de vie. Les chaînes de RT capturent la progression de l'action intersectorielle, comme ses reculs ou ses revers, ses alignements comme ses désalignements d'intérêts, la solidification comme l'affaiblissement des réseaux, ses passages obligés tels que l'accès à des ressources, et tous les méandres du processus de traduction. En composant ces chaînes de RT, le processus aboutit ou pas à des transformations effectives dans les milieux de vie.

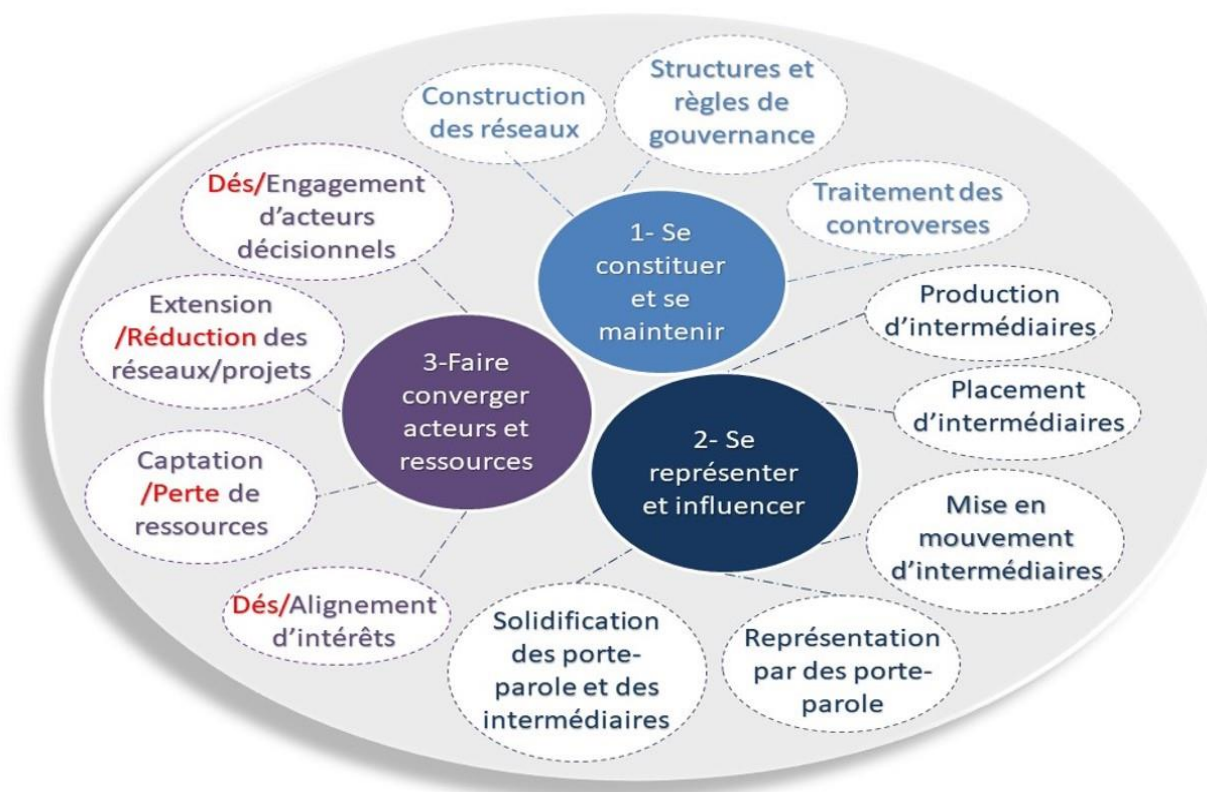


La notion de bons et de mauvais attachements de Latour (1999) permet de qualifier les liaisons qui accroissent la capacité d'action des réseaux ou qui l'affaiblissent. Les attachements positifs sont source d'actions convergentes des réseaux qui font progresser l'action vers ses finalités. Les attachements négatifs entraînent des reculs et des pertes dans le cours de l'action. Le concept d'attachement de Latour a fourni le fondement théorique des résultats transitoires (RT) en tant que marqueurs de la progression de l'action intersectorielle.

L'étude a validé les trois fonctions essentielles des réseaux d'action intersectorielle issues des 12 RT initiaux. La première fonction, **se constituer et se maintenir**, compte trois RT internes aux réseaux, soit la construction continue des réseaux, l'adoption de structures et règles de gouvernance, et le traitement des controverses. Les cinq RT de la deuxième fonction, **se représenter et influencer**, sont tournés vers l'externe, soit des productions et représentations servant aux réseaux à communiquer qui ils sont, quels sont leurs projets, à solliciter des appuis et des ressources, à gagner en légitimité et en crédibilité auprès d'interlocuteurs qu'ils cherchent à intéresser et à influencer. Enfin, les quatre RT de la troisième fonction, **faire converger les acteurs et les ressources nécessaires au changement**, dépendent surtout d'acteurs externes que les réseaux cherchent à s'allier de sorte à se renforcer, solidifier leurs projets et atteindre des finalités. Dans cette fonction s'observe l'impact critique du défaut d'intéressement ou d'alliance d'acteurs névralgiques, ou de la dissidence d'acteurs déjà engagés, sur le cours de l'action. La notion d'attachement négatif a ainsi été introduite pour représenter ces impacts par l'ajout de quatre RT de recul comme contrepoints des quatre RT positifs de la troisième fonction. La Figure 4 illustre ces trois fonctions et les RT qui leur sont rattachés, tandis que l'Encadré 2 offre une description détaillée de ceux-ci.



Figure 4 Douze résultats transitoires génériques composant trois fonctions essentielles des réseaux dans la production du changement



En conclusion, le résultat de la recherche est une théorie de moyenne portée validée sur la production des effets de l'action intersectorielle sur les conditions de vie locales, résultant d'un dialogue entre les données empiriques et la théorie de l'acteur-réseau. L'étude de validation a confirmé le répertoire initial des 12 résultats transitoires qui marquent la progression des réseaux d'action intersectorielle. Elle a aussi conduit à introduire, pour quatre résultats transitoires, des RT négatifs qui capturent les antagonismes, les pertes, les reculs et les difficultés qui ont été critiques dans le cours de l'action. En outre, la validation a permis de solidifier les définitions des RT ainsi que la base théorique des RT en connectant les données sur les cas avec différentes notions de la théorie de l'acteur-réseau.

Encadré 2 – Douze résultats transitoires génériques dans le processus de production des effets de l'action intersectorielle locale

- ① **Création et construction continue des réseaux sociotechniques** : Assemblage et mise en relation d'acteurs sociaux et d'entités non humaines (connaissance, rapport, règle, lois, politique, technologie, financement), leur mise en mouvement et leur engagement dans des rôles (à l'issue de négociation) dans un projet collectif en vue de l'atteinte de finalités. En cours de processus, des acteurs sociaux se retirent et d'autres acteurs ou entités non-humaines s'ajoutent aux réseaux. Ils y introduisent de nouvelles stratégies ou idées, une vision renouvelée de la situation ou des informations qui ajoutent à la problématique. Cela modifie le cours de l'action.
- ② **Adoption de structures et de règles de gouvernance en réseau** : Adoption ou modification des modes de fonctionnement collectif au sein des réseaux. Ce sont les instruments et pratiques que les réseaux adoptent pour réguler : 1) la participation des parties concernées; 2) la légitimité de leurs représentants; 3) le processus décisionnel collectif; et 4) la coordination des activités du projet.
- ③ **Traitement des controverses** : Identification et élaboration de solutions permettant de faire évoluer les controverses qui empêchent les acteurs de coopérer et l'action de progresser. La controverse est la confrontation de visions concurrentes sur une même question parmi les acteurs en vertu de leur position sociale, leur identité, leurs intérêts et des enjeux auxquels ils sont confrontés. Le traitement des controverses se fait : 1) par les déplacements d'acteurs qui s'opèrent par la négociation et l'apprentissage, i.e. que les acteurs modifient leurs positions initiales sur leurs visions, leurs rôles ou leurs pratiques; 2) par la reconfiguration du réseau, soit l'ajout d'acteurs pertinents introduisant de nouvelles connaissances et ressources, le renforcement de certains liens et l'abandon d'autres liens (retrait de certains acteurs); et 3) par l'élaboration de nouvelles solutions plus robustes qui permettent de faire progresser l'action.
- ④ **Production d'intermédiaires** : Inscription dans des formes matérielles (écrits tels que plan, bilan, mémoire, cahier de revendications) d'idées convergentes dans un réseau (positions, revendications, priorités, projets, solutions). Ces intermédiaires stabilisent l'accord et servent à transporter ces idées auprès d'autres acteurs d'intérêt ou de réseaux pour l'atteinte des finalités.
- ⑤ **Placement d'intermédiaires** : Introduction d'intermédiaires dans d'autres réseaux, auprès d'acteurs décisionnels, de médias ou dans d'autres intermédiaires (ex. : des mémoires) où ils peuvent être adoptés/adaptés de sorte à marquer une avancée vers l'atteinte des finalités.
- ⑥ **Mise en mouvement d'intermédiaires** : Valorisation, utilisation des intermédiaires par des acteurs ou des réseaux d'intérêt auprès de qui ils ont été placés.
- ⑦ **Représentations par des porte-parole** : Actions (rencontre, présentations, discussions, communiqués ou conférences de presse, actions publiques, manifestations citoyennes) visant à communiquer des positions, intéresser, influencer la position et l'engagement d'autres acteurs ou de réseaux d'intérêt en vue de l'atteinte des finalités.
- ⑧ **Solidification des porte-parole et des intermédiaires** : Renforcement de la légitimité et de la crédibilité des porte-parole et des intermédiaires qu'ils transportent, faisant en sorte qu'ils soient davantage reconnus par les populations et les collectifs au nom de qui ils parlent et davantage considérés par des acteurs stratégiques. Cette solidification vient de la reconnaissance découlant de la réalisation de diverses activités (consultation publique, délibération collective) ou par divers signes (ex. : invitation à communiquer dans un forum, obtention d'un prix).
- ⑨+ **Alignement d'intérêts/Déplacements d'acteurs** : Convergence de positions (opinions, points de vue, stratégies), engagement des acteurs dans de nouveaux rôles, transformations dans les rapports de pouvoir qui favorisent la coordination des actions, la poursuite de l'action collective et l'atteinte des finalités des réseaux. Ces déplacements résultent de la négociation et des jeux de pouvoir parmi les acteurs.
- ⑨- **Désalignement d'intérêts** : Émergence d'intérêts divergents au sein des réseaux. Changement de position d'acteurs stratégiques qui portent des intérêts contraires à l'avancée d'un projet et qui entravent la réalisation d'actions.



- ⑩+ **Captation de ressources** : Accès aux ressources nécessaires au fonctionnement des réseaux et à l'accomplissement de leurs finalités, soit : du financement, de la main d'œuvre, de l'expertise ou du soutien technique.
- ⑩- **Perte de ressources** financières, humaines ou matérielles ou **échec subi** dans l'obtention de ces ressources.
- ⑪+ **Solidification / Extension des réseaux et de leurs projets** : Maintien ou renforcement des réseaux, soutien à la participation des populations, enrôlement de nouveaux acteurs, addition d'entités non-humaines, renforcement des compétences des acteurs et des liens au sein des réseaux, interconnexions entre des réseaux. De façon symétrique, solidification ou extension des projets portés par ces réseaux.
- ⑪- **Affaiblissement / Réduction des réseaux et de leurs projets** : Retrait d'acteurs stratégiques, pertes de ressources, dissidence d'une masse critique d'acteurs qui affaiblit les réseaux de sorte qu'ils progressent plus difficilement dans l'action. De façon symétrique, affaiblissement des projets portés par ces réseaux.
- ⑫+ **Engagement d'acteurs décisionnels dans la réalisation du changement** : Engagement d'acteurs (ex. : institutions, entreprises, OBNL) détenant des leviers de décision et d'action indispensables (ex : autorisation, permis, pouvoir d'exécution) dans la réalisation des transformations effectives dans les milieux de vie.
- ⑫- **Non engagement/ Désengagement d'acteurs décisionnels qui fait obstacle à la réalisation du changement** : Non-engagement ou désengagement d'acteurs détenant les leviers indispensables à la réalisation des projets. Cela constitue le "maillon qui a cédé" dans le processus conduisant au changement.



PARTIE II – LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE CAS DU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE

5 – CONTEXTE DU RÉSEAU À L'ÉTUDE

Le quartier Saint-Michel connaît depuis plusieurs années une pénurie de logements jointe à un manque réel de terrain disponible pour y développer des projets communautaires et des logements sociaux. Le développement du site Saint-Bernardin fut donc accueilli très favorablement. Bien que la Table de quartier Vivre-Saint-Michel-en-Santé (VSMS) et sa Concertation habitation ne soient pas les instigateurs du Projet global Saint-Bernardin, ils se joindront à l'OBNL Revitalisation urbaine solidaire (RUS) pour y déployer deux de leurs projets. Ils projettent d'y développer, notamment, du logement social ainsi qu'un projet d'accès à la propriété novateur pour le quartier et unique à la Concertation habitation (VSMS).

À travers la présente étude de cas, nous proposons donc de retracer (en rétrospective) le développement du projet global Saint-Bernardin, mais plus particulièrement celui porté par la Concertation habitation (VSMS) soit le développement de condominiums solidaires de type Cohabitat¹⁶. Un projet n'ayant pas abouti qui met en lumière les maints obstacles qui jalonnent parfois le parcours lors de la mise en œuvre d'un projet qui, malgré les efforts déployés, se solde par une impasse.

Afin de reconstruire cette histoire le plus fidèlement possible, nous nous sommes appuyées sur les comptes-rendus, les bilans, les documents de présentation, etc. Nous avons aussi procédé à deux (2) entretiens semi-dirigés auprès de trois (3) acteurs-clés d'une durée d'environ 2 h. Ces entretiens ont permis de nuancer et de bonifier l'information documentaire. Bien qu'elle tente d'être la plus fidèle possible, cette histoire en rétrospective reste partielle puisqu'elle ne reflète pas toutes les actions qui ont pu être posées par des acteurs que nous n'avons pas pu rencontrer. Elle omet aussi toutes les informations colligées dans les documents auxquels nous n'avons pas eu accès.

Le document est divisé en quatre parties. La première partie peint un portrait du contexte local dans lequel vient s'insérer le projet. La seconde partie aborde la création du réseau restreint qui va se déployer et s'attacher à d'autres réseaux pour accéder aux fonds nécessaires pour la mise en place du projet. Puis, en 2013, c'est l'entrée en scène de la Table de quartier VSMS et de la Concertation habitation (VSMS). Nous suivrons alors, dans la troisième partie, les actions mises en place pour présenter et convaincre les acteurs décisionnels de la pertinence du projet afin de modifier certains obstacles et pour naviguer à travers les eaux troubles dans lesquelles le projet s'est trouvé. Enfin, l'épilogue abordera les nouveaux rebondissements suivant l'échec du projet Saint-Bernardin, un site toujours dans la mire de la Concertation habitation (VSMS).

¹⁶ À l'instar du projet Cohabitat de Québec <https://www.cohabitat.ca/>



5.1 – Contexte local

Le quartier Saint-Michel est l'un des quartiers les plus défavorisés de Montréal¹⁷. Selon le portrait du quartier 2013 de VSMS s'appuyant sur les données démographiques et économiques de Statistique Canada pour les années 2001, 2006, et de 2011, la population serait composée de 47 % d'immigrants comparativement à 30,7 % à Montréal. Saint-Michel est également un quartier principalement familial avec 52 % des ménages qui sont composés de trois personnes et de 15 % de ménages de plus de 5 personnes ce qui représente un taux deux fois supérieur à la moyenne montréalaise de 6 %¹⁸. La majorité des personnes du quartier sont locataires (67,7 %) ¹⁹ avec des revenus sous les moyennes de la population montréalaise soit de 19 274 \$ en 2006 comparativement à 26 793 \$ à Montréal.²⁰ⁱ

Le quartier Saint-Michel est un quartier de transition pour, notamment, les immigrants. Les loyers sont moins chers, mais les ménages y restaient, en 2004, de trois ans avant de déménager dans un autre quartier²¹. On habite à Saint-Michel principalement pour le faible coût des loyers, la proximité des amis et de la famille ainsi que du travail.²² Beaucoup d'efforts ont été déployés par VSMS en concertation pour retenir la population de Saint-Michel en améliorant le milieu de vie qu'est le quartier. Ces efforts semblent avoir porté fruit puisque l'intention des résidents de déménager a baissé légèrement et, selon un sondage de 2012, 60,9 % de la population du quartier y réside depuis plus de cinq ans et près de la moitié de celle-ci pour plus de dix années. On retrouve donc dans les années plus récentes une plus grande stabilité populationnelle dans le quartier.ⁱⁱ

5.1.1 – La pénurie de logements à Saint-Michel

À ces défis de quartier s'ajoute une pénurie de logements sociaux et communautaires depuis de nombreuses années, et ce malgré les avancées concertées de la Table de quartier Vivre Saint-Michel en Santé (VSMS) en matière de développement d'habitation abordable dans le quartier.²³ ²⁴ⁱⁱⁱ Selon le plan d'action 2005-2008 de la démarche de revitalisation urbaine et sociale de VSMS qui soulignait que le déficit de logements sociaux et communautaires se faisait grandement sentir²⁵, trois types d'outils ont été développés afin d'améliorer le parc de logements abordables, en voici deux ²⁶:

¹⁷ Sénécal, G. (2016) ([Revitalisation urbaine et concertation de quartier – Presse de l'Université Laval, vignette 3, le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier Saint-Michel depuis 2005 \(Michel Lebel\)](#))

¹⁸ VSMS. Portrait du quartier Saint-Michel 2013, p.12

¹⁹ *Ibid.* p.13 (66 % p.21 (67,7 %))

²⁰ *Ibid.* p.19

²¹ *Ibid.* p.11.

²² *Ibid.* p.22

²³ VSMS.CHAB. ML. Le développement de l'habitation depuis 24 ans. Avril 2016

²⁴ *Ibid.* p.8 et Sénécal, G. (2016) (Revitalisation urbaine et concertation de quartier – Presse de l'Université Laval, vignette 3, le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier Saint-Michel depuis 2005 (Michel Lebel))

²⁵ VSMS.CHAB. ML. Le développement de l'habitation depuis 24 ans. Avril 2016. p.8

²⁶ *Ibid.*, p.5 et 7.



- Outil #2 : doter le quartier d'un OBNL en gestion immobilière ayant pour mandat de développer de nouveaux projets de logements sociaux et d'acheter des habitations et d'en faire une gestion sociale et rentable.²⁷
- Outil #3 : créer un fonds d'investissement en mesure d'acquérir rapidement des terrains et des immeubles pour y développer des projets dans le cadre du projet AccèsLogis.²⁸

La démarche de revitalisation urbaine et sociale dans le quartier Saint-Michel initiée par VSMS et ses partenaires a permis de mobiliser de nouvelles ressources et de mettre en œuvre des leviers pour assurer le développement de logements sociaux et communautaires.²⁹ Or, le développement de logements économiquement accessibles avec des unités suffisamment grandes pour les besoins des familles du quartier³⁰ n'est pas une tâche facile due au peu d'immeubles et de terrains disponibles ainsi qu'à la concurrence forte des promoteurs immobiliers privés qui souhaitent, eux, proposer une offre de condominiums.³¹ Bien que la Concertation habitation (VSMS) de VSMS ait tenté à plusieurs reprises de travailler de concert avec des promoteurs privés, les démarches ont été peu fructueuses à cause du manque d'intérêts pour le développement de logements sociaux et communautaires pour la grande majorité des promoteurs immobiliers. Conséquemment, lorsqu'un immeuble ou un terrain est disponible dans le quartier Saint-Michel, il fait l'objet de convoitise. Il est souvent plus difficile pour la Concertation habitation (VSMS) et ses partenaires d'acquérir ceux-ci dû au manque de fonds et par la lenteur des processus pour en obtenir. À cela s'ajoutent aussi les contraintes de développement des Groupes de ressources techniques (GRT), les problématiques de zonages, etc.³²

Ainsi, lorsque le projet de l'église Saint-Bernardin est arrivé, il fut accueilli favorablement à VSMS et à la Concertation habitation (VSMS). De plus, celui-ci succédait en quelque sorte au projet de développement potentiel sur le site de l'école Saint-Bernardin appartenant à la Commission scolaire de Montréal (CSDM) (2006-2009)³³. Un projet distinct de celui de l'église Saint -Bernardin et qui avait avorté quelques années plus tôt.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ VSMS.CHAB. ML. Le développement de l'habitation depuis 24 ans. Avril 2016, p.5

²⁹ Sénécal, G. (2016) ([Revitalisation urbaine et concertation de quartier – Presse de l'Université Laval, vignette 3, le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier Saint-Michel depuis 2005 \(Michel Lebel\)](#))

³⁰ *Ibid.*

³¹ VSMS.CHAB. ML. Le développement de l'habitation depuis 24 ans. Avril 2016, p.11 et VSMS. verbatim #2. L_juin 2018.

³² VSMS. verbatim #4.L_BP_26 juillet 2018

³³ VSMS.CHAB.4 octobre 2006; Compte-rendu du comité aviseur du BIL 17 avril 2007; Rapport du comité aviseur; Compte-rendu comité aviseur 9 décembre 2008; Compte-rendu du comité aviseur. 20 janvier 2009; Compte-rendu du comité aviseur. 11 mars 2009; Compte rendu du comité aviseur 15 avril 2009.



6 – LA DÉMARCHE DU PROJET

6.1– Mise en réseau pour la création du projet

Les terrains se font rares dans le quartier Saint-Michel, comme nous l'avons mentionné : lorsqu'un terrain se libère, c'est donc une belle opportunité à saisir notamment pour le milieu communautaire. C'est ce que l'OBNL RUS a souhaité initier en 2011. Cette troisième partie de l'analyse présente la formation du réseau initial qui a dû s'élargir à maintes reprises pour avoir les fonds nécessaires afin de faire une offre au Diocèse pour un projet de développement communautaire sur le site de l'église Saint-Bernardin. D'une vision de mise en réseau restreint au départ, le réseau va ensuite s'élargir en s'alliant à des multiréseaux dont celui de la Table de quartier Vivre-Saint-Michel-en-Santé (VSMS).

6.1.1– Contexte du Projet Saint-Bernardin et mobilisation de VSMS

Le projet sur le site de l'église Saint-Bernardin fut ainsi instigué initialement par un organisme à but non lucratif (OBNL) nouvellement fondé, en 2011, portant le nom de Revitalisation urbaine solidaire (RUS) ainsi que par une firme d'architecture, Linea Architecture et design. **(RT #1 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Réseau initial _ RUS (macro-acteur) et Linea Architecture et design)** Le RUS était une entreprise d'économie sociale qui regroupait des organismes du quartier. Il a été créé pour se doter d'un cadre juridique qui s'allierait à la volonté des acteurs du quartier afin de pouvoir déposer et signer une offre d'achat avec La Fabrique de la paroisse Saint-Bernardin de Sienna^{iv}. La Fabrique est « une corporation ecclésiastique dont l'objet est d'acquérir, de posséder, de détenir, et d'administrer des biens pour les fins de l'exercice de la religion catholique romaine dans la paroisse ou la desserte pour laquelle elle est formée. »³⁴

L'objectif du RUS était donc de revitaliser le site de l'église Saint-Bernardin de Sienna.³⁵ Un objectif qui s'inscrivait dans le cadre de ses deux missions. La première mission du RUS était de redévelopper des sites et/ou des immeubles en s'appuyant sur des principes de développement économique local et inclusif. Le second objectif visait à permettre aux entreprises d'économie sociale et aux organismes communautaires d'avoir accès à des espaces commerciaux de qualité, à un juste prix, afin de permettre qu'ils s'enracinent dans leur milieu au bénéfice de leur développement et du développement de services de qualité pour la collectivité.³⁶

Le réseau pour ce projet était à ses débuts très restreint. Généralement, lors du développement de ce type de projet, c'est un Groupe de ressources techniques (GRT) qui propose un projet et un terrain préalablement négocié. Un GRT a comme mission de réaliser des projets par contrat pour un promoteur comme une coopérative ou un OBNL. Il soutient et met également à profit son expertise auprès de personnes qui souhaitent développer une coopérative d'habitation ou

³⁴ <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/F-1>

³⁵ *Linea Architecture et Design*, Présentation du projet de revitalisation du site Saint-Bernardin-de-Sienna, 20 novembre, 2013

³⁶ *Ibid.*



encore un organisme sans but lucratif (OBNL) en habitation.³⁷ Or, au départ, le RUS a voulu acquérir le terrain par lui-même sans impliquer un Groupe de ressources techniques en développement d’habitation communautaire (GRT)³⁸.

Puis, le réseau du RUS s’est élargi afin de développer un segment du projet, un Centre à la petite enfance (CPE) qui souhaitait bonifier son offre en créant un autre CPE pouvant accueillir 80 enfants s’est joint à celui-ci.³⁹ Puis, le Centre local de services communautaires (CLSC) de Saint-Michel s’est également impliqué dans ce projet de développement communautaire. (**RT # 2 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : CPE et CLSC**) Au tout début, la Table de quartier Vivre Saint-Michel en santé (VSMS) n’a pas été sollicitée. Le groupe instigateur du projet était plutôt hermétique et travaillait de façon indépendante de VSMS.^{40v}

Tableau 2- Chaîne des résultats transitoires - Création et élargissement du réseau

RÉSULTATS TRANSITOIRES	ÉVÉNEMENTS/ PROCESSUS
RT #1 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Réseau initial _ RUS (macro-acteur) et Linea Architecture et design	Instigation du projet sur le site de l’église Saint-Bernardin par un OBNL nouvellement fondé, en 2011, portant le nom de Revitalisation urbaine solidaire (RUS) ainsi qu’un architecte.
RT # 2 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : CPE et CLSC	Intégration au réseau du RUS afin de développer un segment du projet d’un Centre à la petite enfance (CPE) qui souhaitait bonifier son offre en créant un autre CPE pouvant accueillir 80 enfants s’est joint à celui-ci. Le CLSC s’est également impliqué dans ce projet de développement communautaire.

6.1.1.1 – Élargissement du réseau pour le développement de logements sociaux

Puis, un obstacle est survenu qui força le RUS à élargir de nouveau son réseau afin d’obtenir les fonds nécessaires pour développer son projet qui était considéré trop petit, même en ajoutant celui du CPE, pour l’étendue du terrain⁴¹ d’une superficie de 76 393 pi².⁴² Il devenait donc impératif pour le RUS de s’associer à d’autres acteurs afin d’intégrer leurs projets pour obtenir

³⁷ <http://www.batirsonquartier.com/grt/>

³⁸ *Ibid.*

³⁹ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018,14 : 06

⁴⁰ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018,14 : 06

⁴¹ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018

⁴² *Linea Architecture et Design*, Présentation du projet de revitalisation du site Saint-Bernardin-de-Sienne, 20 novembre, p. e 2013, p.4



les fonds nécessaires à la mise en œuvre de son projet. Ainsi, le GRT Bâtir son quartier s'est joint au réseau pour développer un projet de logements sociaux d'environ 80 logements sans que les détails de cette nouvelle alliance soient connus. **(RT #3 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : GRT Bâtir son quartier)**⁴³

Le GRT Bâtir son quartier, qui avait déjà participé aux rencontres de la Concertation habitation de la Table de quartier Vivre Saint-Michel en santé (VSMS), était familier avec les orientations stratégiques de⁴⁴ VSMS et, plus précisément, de celles de sa Concertation habitation (VSMS). En 2013, le GRT a donc sollicité et impliqué VSMS dans leur projet. Le réseau s'élargit cette fois dû aux besoins et aux intérêts du GRT dont le projet nécessitait un organisme promoteur. En effet, un GRT ne peut pas développer du logement social s'il n'a pas une coopérative ou un organisme à but non lucratif (OBNL) qui prend en charge le projet. Les GRT ne sont pas des propriétaires, ce sont des développeurs.⁴⁵

Ce projet de développement immobilier concordait avec le mandat de la Concertation habitation de VSMS qui souhaitait développer, notamment, des logements sociaux répondant aux besoins des ménages du quartier Saint-Michel. **(RT #4 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : VSMS et la Concertation habitation (macro-acteur))** La Concertation habitation avait pour ce faire comme deuxième objectif, selon le plan d'action de la démarche de revitalisation urbaine et sociale, de doter le quartier d'un OBNL en gestion immobilière ayant pour mandat de développer de nouveaux projets de logements sociaux et d'en faire une gestion rentable. Cette nouvelle fonction fut confiée à un OBNL déjà existant, soit les Habitations Terrasse Saint-Michel (HTSM). Celui-ci siégeait déjà à la Concertation habitation (VSMS) et il a accepté, de ce fait, d'être le porteur du projet de développement en habitation sociale. **(RT #5 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : HTSM)** Suivant la proposition de projet du GRT et de la Concertation habitation (VSMS), Habitations Terrasse Saint-Michel s'est aussi joint au réseau du RUS.⁴⁶

À ce projet s'en est ajouté un autre propre à la Concertation habitation (VSMS), soit celui de l'accession à la propriété, une des priorités stratégiques de la Concertation. C'est encore une fois le GRT qui a approché le chargé de la Concertation habitation (VSMS) pour développer ce projet d'accession à la propriété sur le site.⁴⁷ **(RT # 6 : 11 A) Extension et renforcement des réseaux et des projets qu'ils portent : Projet Accession à la propriété)**

6.1.1.2 – Ajout d'un projet d'accession à la propriété sur le site de l'église, une innovation pour le quartier Saint-Michel

Le projet d'accession à la propriété s'inscrit dans les priorités d'action dès la première planification du chantier de revitalisation urbaine et sociale de VSMS en 2005. Il a été instigué

⁴³ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018.p.4

⁴⁴ VSMS.CHAB.2006-2007 /2008-2009/

⁴⁵ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018.p.6

⁴⁶ VSMS.CHAB. ML. Le développement de l'habitation depuis 24 ans. Avril 2016. p.7

⁴⁷ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018.p.6



par le chargé de la Concertation habitation (VSMS) afin de développer l'habitation à Saint-Michel. L'idée de soutenir l'accession à la propriété n'était pas étrangère, comme il le souligne, à ses préoccupations, ses convictions et son expérience professionnelle dans le développement de l'habitation. Au sein d'autres quartiers à Montréal, il aurait été inconcevable de proposer ce type de projet à une Table de quartier en raison de blocages idéologiques. Toutefois, l'idée était très bien reçue dans Saint-Michel et ne rencontrait pas d'opposition. Cette priorité est même apparue comme un élément positif pour la revitalisation du quartier.⁴⁸ Par ailleurs, plusieurs citoyens à revenu modeste du quartier manifestaient le souhait de devenir propriétaires de leur logement. Or, compte tenu de leur situation économique, le choix le plus judicieux qui leur était offert était de se tourner vers les banlieues afin d'acquérir leur premier logement. Afin de revitaliser le quartier Saint-Michel, il est donc apparu important pour VSMS et la Concertation habitation d'éviter l'exode des résidents du quartier en favorisant l'accession à la propriété.

Le programme d'accession à la propriété de la Ville de Montréal était souvent utilisé par les nouveaux acheteurs. Toutefois, le montant de la subvention était seulement versé après l'acquisition de la propriété et ne pouvait donc pas servir à la mise de fonds initiale.⁴⁹ Comme celle-ci représente un élément-clé dans l'acquisition d'une propriété, la Concertation habitation avait décidé de bonifier le programme de la Ville de Montréal en implantant le programme « Prêt pour acheter à Saint-Michel » (PPASM) en partenariat avec la Caisse d'économie solidaire et des entrepreneurs. PARI Saint-Michel, un organisme à but non lucratif ayant comme mission l'amélioration de la qualité de vie des résidents de Saint-Michel, a accepté d'être le groupe porteur de ce projet.

Le programme « Prêt pour acheter à Saint-Michel » se voulait être un levier économique afin de soutenir les acheteurs par un accompagnement et une formation à la gestion budgétaire relativement à l'achat et à l'entretien d'une propriété. Les ménages admissibles devaient avoir un revenu annuel se situant entre 60 000 \$ et 70 000 \$ suivant le nombre d'enfants de la famille. Ils devaient aussi se qualifier pour un prêt hypothécaire et disposer d'un minimum de 1000 \$ pour la mise de fonds initiale.⁵⁰ L'aide financière accordée à travers le « Prêt pour acheter à Saint-Michel » correspondait à un prêt de 4 000 \$ avec remise gracieuse^{vi} après 10 ans accordée par la Caisse d'économie solidaire.⁵¹

Ainsi, le réseau initial du RUS s'est élargi en incluant, pour le développement de 40 unités de logements sociaux et 80 condominiums pour premiers acheteurs, le GRT, la Concertation habitation (VSMS) et un OBNL en gestion immobilière, soit les Habitations Terrasse Saint-Michel (HTSM). Toutefois, précisons que même si la Concertation habitation a été impliquée et qu'elle a participé activement avec les partenaires pour le développement des projets mentionnés, elle n'a pas exercé de leadership pour le projet global sur le site de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne.

⁴⁸ VSMS. Verbatim #3_M. 5 juillet 2018, p.6

⁴⁹ 2005.01. Marcel Lebel. Un fonds d'investissement en habitation abordable, p.8

⁵⁰ VSMS.CHAB. ML. Le développement de l'habitation depuis 24 ans. Avril 2016.

⁵¹ VSMS. Chantier de revitalisation urbaine et sociale du quartier du quartier Saint-Michel, plan d'action 2005-2008, 31 mai 2005, page 15 à 18



C'est le RUS, l'instigateur du projet, qui a détenu le leadership global; La Concertation habitation (VSMS) a exercé principalement un leadership pour le projet d'accès à la propriété.

Tableau 3 Chaîne des résultats transitoires - Extension et renforcement du réseau

RÉSULTATS TRANSITOIRES	ÉVÈNEMENTS/PROCESSUS
RT #3 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : GRT Bâtir son quartier	Intégration au réseau du GRT Bâtir son quartier afin de bâtir des logements sociaux sur le site
RT #4 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : VSMS et la Concertation habitation (macro-acteur)	Invitation par le GRT Bâtir son quartier de la Concertation habitation (VSMS) afin de les impliquer dans le projet de développement de logements sociaux (2013)
RT #5 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : HTMS	Invitation dans le projet par la Concertation habitation de l'OBNL Habitations Terrasse Saint-Michel (HTSM) afin d'être le porteur du projet de développement en habitation sociale.
RT # 6 : 11 A) Extension et renforcement des réseaux et des projets qu'ils portent : Projet Accession à la propriété	Intégration au projet de l'église Saint-Bernardin d'un autre projet propre à la Concertation habitation (VSMS), soit le projet d'accession à la propriété. C'est encore une fois le GRT qui a approché le chargé de la Concertation habitation (VSMS) pour développer un projet d'accession à la propriété sur le site, une des priorités stratégiques de la Concertation. Une fois de plus le réseau du RUS s'est élargi.

6.1.1.3 – Localisation du projet Saint-Bernardin

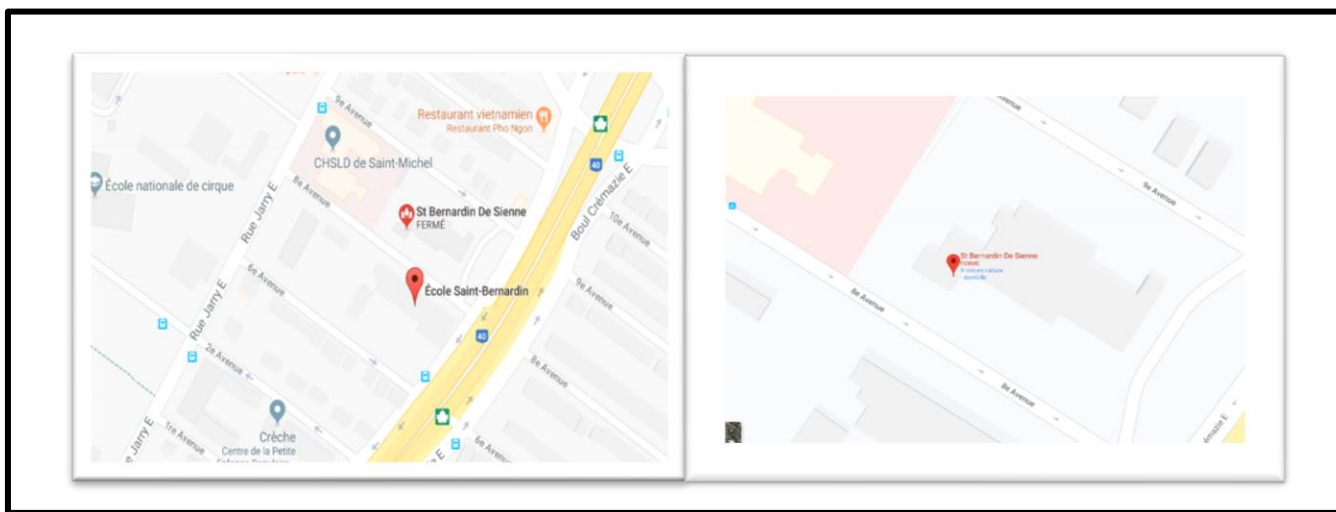
Le site de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne est situé dans le quartier Saint-Michel près du boulevard Crémazie et du boulevard Saint-Michel entre la 8^e et la 9^e avenue (voir figure 5). La chaîne des événements-clés pour ce projet de développement couvre les périodes de 2013 à 2014 puis 2018 et 2019. Ce sont les années durant lesquelles la Concertation habitation (VSMS)



a participé activement au projet de développement de logements sociaux et au projet d'accès à la propriété sur le site de l'église.

Le projet prit forme et c'est une période où l'on chercha à étendre le réseau pour le concrétiser. On fit des représentations, on rencontra l'arrondissement pour obtenir l'engagement des acteurs décisionnels et on négocia les termes contractuels tout en tentant de louvoyer à travers les nombreux obstacles qui parsemèrent le parcours de mise en place du projet.

Figure 5 Site de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne à Montréal



6.2 – 2013

6.2.1– Présentation du Projet global Saint-Bernardin

Le 19 septembre 2013 marque l'entrée officielle du projet de développement du site de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne dans la planification de la Table de quartier VSMS. À ce même moment, le Diocèse étudiait la dernière proposition qui avait été soumise par le RUS et son réseau de partenaires.⁵² Cette proposition incluait la création d'un Centre de la petite enfance (CPE) et le développement de logements sociaux, ainsi que d'un projet d'accession à la propriété.

Un premier document intitulé « projet d'emphytéose » (**RT #7 : 4. Production d'intermédiaires : Projet d'emphytéose**) est déposé au Diocèse par Linea Architecture et Design en date du 18 octobre 2013. (**RT # 8 : 5. Placement d'intermédiaires : Projet d'emphytéose**)⁵³ Puis, un mois plus tard soit le 20 novembre, un document de présentation du projet de revitalisation du site Saint-Bernardin-de-Sienne de huit pages est développé par Linea Architecture et Design selon les

⁵² VSMS.CHAB .19 septembre 2013

⁵³ Ce document, dont le contenu nous est inconnu, sera mentionné dans la lettre de la Fabrique de la paroisse de Saint-Bernardin-de-Sienne en décembre de la même année.



projets proposés par les partenaires. **(RT # 9 : 4. Production d'intermédiaires : Projet de revitalisation du site)** Le document est remis au diocèse, aux partenaires et présenté lors des rencontres officielles. **(RT # 10 : 5. Placement d'intermédiaires : Projet de revitalisation du site)** Il vise à présenter, à valoriser et à convaincre, notamment des bailleurs de fonds, du potentiel du projet. On y trouve les plans et la description du projet de développement du site qui se déploie en trois (3) volets avec une mixité d'usages (voir figure 6 et 7).

Un projet 40 logements sociaux serait mis en place par l'OBNL qui a été mandaté par la Concertation habitation (VSMS) pour améliorer le parc de logements abordables dans Saint-Michel. L'OBNL les Habitations Terrasse Saint-Michel agira donc comme groupe promoteur du projet avec le soutien du Groupe de ressources techniques (GRT) « Bâtir son quartier ».

Le RUS met particulièrement l'accent, dans le document, sur le volet d'accès à la propriété développé par la Concertation habitation (VSMS) considéré comme novateur au sein du Projet Saint-Bernardin dont le modèle d'affaires mis en place prendrait la forme d'une société en commandite⁵⁴ qui aurait pour objectif de réaliser le projet global de construction immobilière (3 volets).

⁵⁴ <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/commandite.php>



Figure 6 Le Projet Saint- Bernardin en trois volets présenté au Diocèse

VOLET A (CÔTÉ NORD) - DÉVELOPPEMENT D'UN ESPACE IMMOBILIER OÙ Y SERAIT CONSTRUIT :

- Un Centre de la Petite Enfance (CPE). Le CPE populaire Saint-Michel a obtenu 80 places à développer d'ici mars 2015.
- Superficie terrain : 16 000 pi²
- Hauteur de Bâtiment : 2 étages

VOLET B (AU CENTRE) ; (1ER SCÉNARIO - HYPOTHÈSE 20 NOVEMBRE 2013)

- La construction d'un complexe résidentiel qui pourrait accueillir de 80 à 120 unités subdivisées en 2 immeubles par le GRT en collaboration étroite avec la Concertation habitation (VSMS) et PARI-Saint-Michel.
- Superficie terrain : 33 393 pi²
- Hauteur de Bâtiment : 4 à 8 étages
- Typologie d'unités à déterminer
- Stationnement souterrain (2 étages x 80-100 places)
 - D'un côté un OBNL (Habitations Terrasse Saint-Michel) qui opèrerait 40 unités de logements sociaux et
 - 80 condominiums à être vendus et développés dans un cadre coopératif (Coopérative à capitalisation individuelle).

VOLET C (CÔTÉ CRÉMAZIE) ; LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE ÉGLISE QUI POURRAIT ACCUEILLIR 300 FIDÈLES

- Une nouvelle église sur le site a été requise par le Diocèse.
- Superficie terrain : 21 000 pi²

Figure 7 Le Projet Saint-Bernardin en trois volets présenté au Diocèse

Source : Linea Architecture et Design, Présentation du projet de revitalisation du site Saint-Bernardin-de-Sienne, 20 novembre 2013



Or, comme les projets d'accès à la propriété développés précédemment par la Concertation habitation (VSMS) rencontraient des défis, il apparaissait important pour les membres de la Concertation de développer un projet plus novateur afin de former un groupe d'acheteurs. Le projet sur le site de l'église Saint-Bernardin était perçu comme une bonne opportunité puisque les projets sur le marché privé, à l'époque, semblaient peu mobilisateurs. **(RT # 11 : 9 A) Alignement d'intérêts- Déplacements d'acteurs : projet plus novateur- de type Cohabitat)**

Ce projet novateur d'accès à la propriété proposait la réalisation de 80 condominiums développés dans un cadre coopératif de type Cohabitat^{55 56} (Coopérative à capitalisation individuelle).⁵⁷ Selon le RUS, ce projet d'accès à la propriété dans un cadre coopératif représenterait une première dans le paysage immobilier montréalais. Il avait pour but de rendre accessible à de jeunes familles l'accès à une première propriété à Saint-Michel. « L'objectif était de vendre les unités condos-coop de 15 % à 20 % en dessous du prix du marché (contribution de la Société d'habitation de Montréal (SHDM), économie d'achat groupé, frais d'acquisition du terrain répartis dans le bail par emphytéose, etc.). »⁵⁸ Le condominium développé dans un cadre coopératif vise à ce qu'un noyau d'acheteurs développe l'immeuble et son habitat participatif selon sa volonté. C'est un outil de développement. Dans le cadre d'un modèle traditionnel, c'est le promoteur immobilier qui développe, propose et vend les unités à des acheteurs. Une fois toutes les unités vendues, le syndicat des copropriétaires prend la relève. Le nouveau modèle de condominiums développé dans un cadre coopératif propose une autre avenue. Un noyau d'acheteurs se rassemble et remplace le promoteur immobilier. Le projet de condominium et ses habitats participatifs sont développés par les futurs propriétaires, un groupe de futurs acheteurs. En fait, la coopérative remplace le promoteur immobilier par un groupe de « promoteurs » que sont les membres de la coopérative qui choisissent ensemble les orientations de celle-ci. En créant une coopérative de solidarité, cela permet donc de créer un groupe de membres. De nos jours, dans le marché privé, chacun achète individuellement sans participer activement aux orientations et à la vision globale de développement de l'immeuble. La coopérative de solidarité permet de créer une sorte d'appartenance, un projet collectif réunissant les objectifs et la volonté des acheteurs potentiels qui sont mis en commun.⁵⁹ **(RT # 12 : 1. Création/construction des réseaux et des projets qu'ils portent : cohabitat comme nouveau concept de développement d'habitation)**

Actuellement, il existe au Québec un seul exemple de ce type de projet de condominium coopératif. C'est le projet Cohabitat Québec démarré en 2004 et qui a pris forme 9 ans plus tard, en 2013 et qui contient quarante-deux (42) unités d'habitations en copropriété divise.⁶⁰ C'est un modèle unique, car, nous a-t-on dit, il n'y a eu de mouvement au Québec pour développer ce type de propriété. Cette difficulté à développer ce type de projets au Québec serait due,

⁵⁵ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018.p.7

⁵⁶ <https://www.cohabitat.ca/>

⁵⁷ *Linea Architecture et Design*, Présentation du projet de revitalisation du site Saint-Bernardin-de-Sienne, 20 novembre 2013, p.6

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018.p.7-8-9

⁶⁰ <https://www.cohabitat.ca/>



notamment, à une culture bien ancrée dans la province favorisant le développement de logement social et communautaire et à des blocages idéologiques.⁶¹

L'accès à la propriété était donc un des objectifs de développement de la Concertation habitation (VSMS) guidée et portée par la vision de son chargé de priorité. Celui-ci avait travaillé plus de 25 ans en développement de l'habitation à Montréal et avait été inspiré par le mouvement *Option for homes*^{vii} développé à Toronto qui a comme objectif de rendre plus accessible l'achat d'une maison.⁶² C'est lors d'une conférence où *Option for homes* fut présentée qu'il eut l'idée de développer le programme d'Accès Condo à la SHDM à titre de directeur du développement. Il a ensuite mis en place le projet d'accès à la propriété dans le quartier Saint-Michel en tant que chargé de Concertation habitation (VSMS).

Tableau 4 Chaîne des résultats transitoires 2013 - Projet d'emphytéose 1

RÉSULTATS TRANSITOIRES	ÉVÈNEMENTS/PROCESSUS
RT #7 : 4. Production d'intermédiaires : Projet d'emphytéose RT # 8 : 5. Placement d'intermédiaires : Projet d'emphytéose	Production et dépôt d'un premier document intitulé « projet d'emphytéose » au Diocèse par Linea Architecture et Design en date du 18 octobre 2013
RT # 9 : 4. Production d'intermédiaires : Projet de revitalisation du site RT # 10 : 5. Placement d'intermédiaires : Projet de revitalisation du site	Production d'un document de présentation du projet de revitalisation du site Saint-Bernardin-de-Sienne de huit pages par Linea Architecture et Design selon les projets proposés par les partenaires (20 novembre 2013). Dépôt du document au diocèse et aux partenaires et présentation lors des rencontres officielles.
RT # 11 : 9 A) Alignement d'intérêts-Déplacements d'acteurs : projet plus novateur- de type Cohabitat	Modification de la stratégie du projet d'accession à la propriété (afin de surmonter les défis des projets développés précédemment par la Concertation habitation) : il apparaît important pour les

⁶¹ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018

⁶² *Ibid.* p. 10



RT # 12 : 1. Création/construction des réseaux et des projets qu'ils portent : cohabitat comme nouveau concept de développement d'habitation	membres de la Concertation de développer un projet plus novateur afin de former un groupe d'acheteurs, soit un projet de type Cohabitat.
--	--

6.2.2– Défis entourant le projet d'accès à la propriété et celui de développement de logements sociaux

Or, le projet d'accès à la propriété dans sa nouvelle formule coopérative avec la formation d'un groupe d'acheteurs dans le cadre du Projet Saint-Bernardin comportait plusieurs défis et plusieurs facteurs dont il fallait tenir compte, dont l'abordabilité, soit un prix d'achat des unités accessible aux ménages de Saint-Michel, et la transférabilité des gains collectifs aux futurs acquéreurs (intergénérationnels de copropriétaires/coopérants). Il fallait aussi prévoir comment pérenniser ce projet de type coopératif. L'exemple de Cohabitat Québec illustre bien les nombreux défis, les multiples changements et l'énergie nécessaire au fil des années pour que ce type de projet aboutisse et puisse se maintenir dans la durée⁶³. Il était également important de donner les mêmes opportunités aux futurs acquéreurs afin qu'ils aient accès, eux aussi, au programme d'accès à une première propriété. Il était donc nécessaire de rendre pérenne l'accès à la propriété lorsqu'il y a un changement de Coopérant. L'accès à la propriété repose sur un fonds financier qu'il faudra conséquemment rendre permanent au fil des années. Dans le cadre de ce type de projet, il est aussi essentiel de garantir le lien entre la coopérative et un syndicat de copropriétaires. Il y a également toute la dimension de séparation des Droits superficiaires^{viii} et Droit d'usufruit^{ix} qu'ils devaient considérer. Le Droit du Tréfonds^x demeurait en la possession du Diocèse. Puis, il fallait garantir le lien entre la coopérative et le membre qui a un double statut (membre de sa Coopérative et membre de son Syndicat de Copropriétaire). Enfin, il y avait aussi le droit hypothécaire (2^e hypothèque) et/ou « Co-achat » de la copropriété (en lien avec le droit superficiaire) dont il fallait aussi tenir compte.

De plus, le règlement de zonage, qui indique les usages qui sont autorisés sur le terrain, permettait le développement du volet A (CPE) et le volet C (l'église). Toutefois, le volet B (logements sociaux et condominiums) n'était pas permis par le zonage, ce qui devenait un nouvel obstacle. (RT # 13 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Zonage) Une demande de modification du zonage devait donc être soumise afin d'accueillir de l'habitation sur le site de l'église Saint-Bernardin.⁶⁴ Le maire ainsi que le directeur général de l'arrondissement ont été rencontrés à ce sujet. Ils se sont montrés tous deux intéressés au projet d'ensemble proposé, dont le développement d'habitations sociales et de condominiums. Une réunion avec l'équipe d'urbanisme de l'arrondissement a également eu lieu pour discuter de la demande de modification de zonage afin de rendre le projet conforme à la réglementation et à ses orientations. (RT # 14 : 7. Représentations par des porte-paroles : Auprès de 3 autorités de

⁶³ <https://www.cohabitat.ca/notre-histoire/>

⁶⁴ *Linea Architecture et Design*, Présentation du projet de revitalisation du site Saint-Bernardin-de-Sienne, 20 novembre 2013, p.4



l'arrondissement : maire, directeur général et service d'urbanisme) Suite à ces rencontres, il a été convenu que le RUS et ses partenaires devaient déposer un dossier comprenant une étude patrimoniale^{xi} ainsi qu'une étude de faisabilité démontrant « que la reconstruction d'une église plus petite et la construction de nouveaux bâtiments sur le même site répondraient aux besoins du quartier et que ce projet immobilier est la meilleure alternative rentable socialement et économiquement à la restauration de l'église actuelle qui souffre de nombreux problèmes (infiltration d'eau, amiantes, etc.) sans compter qu'elle ne répond plus aux besoins de la communauté. »⁶⁵

Le RUS mentionne que d'ores et déjà le projet mobilisait un réseau élargi composé des tables communautaires du quartier, des intervenants économiques locaux ainsi que de la direction du Centre de Services sociaux et Santé Saint-Michel/Saint-Léonard (CSSS).⁶⁶

L'échéancier de travail prévu débutait au mois de décembre 2013 pour se terminer un an plus tard (voir tableau 5).

Tableau 5 Échéancier de travail projeté par le RUS et ses partenaires

Période temporelle	Réalisation
Décembre 2013	Démarchage
Hiver 2014	Réalisation des études préconstruction
septembre 2014	Construction-Phase-1 CPE/Église
Mars 2015	Installation du CPE/Église
décembre 2014	Construction Phase-2, Habitations/Stationnements

Tableau 6 Chaîne des résultats transitoires 2013 - Projet d'emphytéose 2

RÉSULTATS TRANSITOIRES	ÉVÈNEMENTS/PROCESSUS
RT # 13 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Zonage	Intégration d'une nouvelle information dans le réseau, soit la non-conformité au zonage des volets résidentiels du projet.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*



<p>RT # 14 : 7. Représentations par des porte-paroles : Auprès de 3 autorités de l'arrondissement : maire, directeur général et service d'urbanisme</p>	<p>Rencontre avec le maire et le directeur général de l'arrondissement afin de faire modifier le zonage du site. Ils se sont montrés tous deux intéressés au projet d'ensemble proposé, dont le développement d'habitations sociales et de condominiums. Une réunion avec l'équipe d'urbanisme de l'arrondissement a également eu lieu pour discuter de la demande de modification de zonage afin d'accueillir le projet.</p>

6.2.3 – Le bail emphytéotique : un obstacle pour le développement de condominiums de type coopératifs

Le contexte ecclésiastique revêt, sans surprise, une grande importance pour ce projet, car il aura tantôt des impacts favorables puis défavorables pour la mise en œuvre de celui-ci. Lorsque le RUS a instigué le projet, en 2011, Monseigneur Turcotte était archevêque de Montréal^{xii}. Sous sa gouvernance le Diocèse était ouvert aux projets qui visaient à redéployer et à redévelopper des sites qui appartenaient à l'Église. Selon le contexte, à plusieurs endroits à Montréal, le Diocèse autorisait la démolition d'une église ou un développement à ses alentours.⁶⁷ Le projet du RUS a commencé à se développer durant cette période qui lui était favorable. Puis, le 20 mars 2012, Monseigneur Lépine est nommé archevêque de Montréal (**RT #15 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : nouvel archevêque imposant un moratoire aux projets de conversion d'église**). Selon ce qui nous a été mentionné, ce nouvel archevêque plus traditionaliste^{xiii} a bloqué beaucoup de projets de développement en cours à Montréal.⁶⁸ Bien qu'il eût de l'ouverture pour les projets soumis, sa proposition mettra éventuellement un frein au projet de développement sur le site.

Le 22 décembre 2013, le RUS et ses partenaires reçoivent une lettre officielle de l'archevêché de Montréal leur confirmant que la Fabrique de la paroisse de Saint-Bernardin-de-Sienne accepte de céder une partie de la propriété située et désignée comme deux lots pour une superficie approximative de 76 393 pi². L'entente stipulait que la cession du terrain se ferait sous forme de bail emphytéotique. (**RT # 16 : 9a-Alignement d'intérêts-Déplacement d'acteurs : entente pour un développement du terrain;** et **RT # 17 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Lettre de la Fabrique- bail emphytéotique**) Cette entente serait passée directement entre la Fabrique et le CPE ainsi qu'une Coopérative d'habitation. Les modalités de

⁶⁷ VSMS. Verbatim #5_M. 20 novembre 2018, p. 4

⁶⁸ *Ibid.*



cessions et d'acquisition seraient effectuées en conformité avec le document soumis par Linea Architecture et Design le 18 octobre 2013.

La Fabrique de la paroisse de Saint-Bernardin-de-Sienne indique également dans sa lettre que le projet de bail emphytéotique serait négocié entre diverses parties impliquées dans le projet afin d'arriver ultimement à une entente finale qui satisfera à la fois les exigences du Diocèse, celles du ministère de la Famille du Québec et de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Afin de signer l'entente finale, il faudra s'assurer du changement de zonage et de l'obtention d'un permis pour la démolition de l'église actuelle afin de permettre la construction d'un CPE, d'habitations sociales et d'un nouveau lieu de culte. De plus, il faudra obtenir un financement adéquat du Ministère de la Famille et de la Société d'habitation du Québec (SHQ) afin de concrétiser les projets de CPE et d'habitations sociales.⁶⁹

L'acceptation du Diocèse est à la fois positive puisqu'elle offre la possibilité au projet d'aller de l'avant. D'un autre côté, le bail emphytéotique est une règle qui vient s'ajouter à celles déjà nombreuses du développement de condominiums de type Cohabitat. Ainsi, le Diocèse et le RUS ont convenu d'une entente de principe sur les termes d'un bail par emphytéose de 60 ans qui stipule que le Diocèse cèdera le droit de construire le projet communautaire et social en échange d'une rente convenue qui est proportionnelle à la valeur marchande du terrain.⁷⁰ Or, un bail emphytéotique ne permet pas la vente de condominium puisque le terrain appartient toujours au Diocèse et tout ce qui sera construit reviendra de ce fait au Diocèse au terme du bail de 60 ans. Ceci représentait donc un premier obstacle à la mise en œuvre du projet tel que proposé.

« Un bail emphytéotique est essentiellement un bail en vertu duquel le bailleur emphytéotique permet à un emphytéote d'utiliser un bien-fonds (et tous les biens immeubles s'y trouvant) pour une période donnée (minimum de 10 ans et maximum de 100 ans) en échange d'une contrepartie.

Cette contrepartie comporte deux volets : 1) une contrepartie pécuniaire à titre de loyer (qui n'a pas à être annuelle); et 2) une contrepartie qui consiste en l'engagement à entreprendre des constructions ou des améliorations, ou les deux, qui augmentent considérablement la valeur de la propriété. À l'expiration du bail emphytéotique, toutes les améliorations apportées au bien-fonds par l'emphytéote appartiennent au bailleur emphytéotique (accompagnées ou non d'une compensation à l'emphytéote pour les constructions). »⁷¹

⁶⁹ Lettre de l'archevêché de Montréal : 22 décembre 2013

⁷⁰ *Linea Architecture et Design*, Présentation du projet de revitalisation du site Saint-Bernardin-de-Sienne, 20 novembre 2013, p.4

⁷¹ <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/publications/p-174/baux-emphyteotiques.html>



Tableau 7 Chaîne des résultats transitoires - Lettre de la Fabrique- bail emphytéotique

RÉSULTATS TRANSITOIRES	ÉVÈNEMENTS/PROCESSUS
<p>RT # 16 : 9a-Alignement d'intérêts- Déplacement d'acteurs : entente pour un développement du terrain</p> <p>RT # 16 : 9a-Alignement d'intérêts- Déplacement d'acteurs : entente pour un développement du terrain; et RT # 17 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Lettre de la Fabrique- bail emphytéotique</p>	<p>Réception d'une lettre officielle de l'archevêché de Montréal leur confirmant que la Fabrique de la paroisse de Saint-Bernardin-de-Sienne accepte de céder une partie de la propriété située et désignée comme deux lots pour une superficie approximative de 76 393 pi² (22 décembre 2013). L'entente stipulait que la cession du terrain se ferait sous forme de bail emphytéotique.</p>

6.3 – 2014 : Reconnaissance de l'église Saint-Bernardin comme intérêt patrimonial

Une visite du projet Cohabitat Québec a été organisée par la Concertation habitation (VSMS), le samedi 15 février 2014, puisque le groupe d'acheteurs prévoyait se constituer en coopérative de solidarité (RT # 18 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Connaissances_ **Projet Cohabitat**). PARI Saint-Michel, qui est un partenaire-clé dans le développement du projet d'accès à la propriété, mentionnait lors d'une rencontre de la Concertation habitation (VSMS) qu'un groupe d'acheteurs de 9 personnes prêtes à agir comme groupe noyau avait été créé pour former une coopérative de solidarité afin de développer un projet de type Cohabitat à Saint-Michel (RT # 19 : 11 A) **Extension et renforcement des réseaux et des projets qu'ils portent : PARI Saint-Michel et groupe noyau d'acheteurs**).⁷²

Puis, le GRT Bâtir son quartier a reçu le mandat d'évaluer le nombre d'unités de logements sociaux possibles sur le site. Il fallait toutefois vérifier s'il serait possible d'y introduire un projet en accession à la propriété de par le zonage, mais aussi la proposition de bail emphytéotique. Une rencontre a eu lieu avec la SHDM pour considérer leur implication dans le projet (RT # 20 : 7. **Représentations par des porte-paroles : Rencontre avec la SHDM**).⁷³

Le 11 mars 2014, il a été convenu, lors d'une autre rencontre des membres de la Concertation habitation (VSMS), qu'il s'avérait essentiel que le Diocèse accepte de céder une partie du terrain du site Saint-Bernardin afin de concrétiser le projet en accession à la propriété de type Cohabitat

⁷² VSMS.CHAB.2013-2014, p.2

⁷³ VSMS.CHAB .13 février 2014



puisqu'ils étaient dans l'impossibilité de réaliser ce projet avec un bail emphytéotique. De plus, il fallait aussi renforcer le noyau fondateur de la coopérative de solidarité.⁷⁴

Le 31 août 2014, les négociations relatives à la cession du terrain étaient suspendues entre Revitalisation urbaine solidaire (RUS) et le Diocèse. Ils attendaient que le comité du patrimoine rende sa décision quant à la possibilité de démolir l'église. S'il était nécessaire de préserver celle-ci, il fallait savoir quels étaient les éléments construits qui devaient être préservés. À la fin de l'été, le comité ne s'était toutefois pas encore constitué. Il était prévu que le comité soit opérationnel à l'automne. Le comité du patrimoine serait formé de sept personnes : un architecte d'une firme privée, un représentant de l'arrondissement (division de l'urbanisme), un architecte de la Ville de Montréal et une conseillère en aménagement de la Ville de Montréal (direction de l'urbanisme/division du patrimoine), une conseillère en aménagement de l'arrondissement (division de l'urbanisme/division du patrimoine), l'architecte Linea Architecture et Design qui est partenaire du RUS ainsi qu'un adjoint au Vicaire général, Archidiocèse de Montréal.⁷⁵ **(RT # 21 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Comité du patrimoine)**

Par ailleurs, malgré les précédentes négociations, le Diocèse ne souhaitait céder la partie qui serait réservée pour le projet de condos que par un bail par emphytéose ce qui, corollairement, empêchait de concrétiser ledit projet. **(RT # 22 : 12 B) Désengagement d'acteurs décisionnels qui fait obstacle à la réalisation du changement : Diocèse ne veut céder que par bail par emphytéose)** Ce mode de tenure proposé par le Diocèse n'était pas recevable pour la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) qui acceptait d'être un partenaire du projet uniquement si le terrain pouvait être acquis par droit superficiaire. Il était incontestable que dans ce contexte la SHDM se retirerait. Celle-ci, dans le cadre d'un partenariat, devait accorder un crédit de 10 % sur le prix d'achat d'un condo, sans intérêt remboursable avec plus-value. Si ce crédit n'était plus disponible, la capacité financière des acheteurs serait nécessairement affectée. Ceci représentait un autre défi de taille pour la concrétisation du projet d'accession à la propriété.

Tableau 8 Chaîne des résultats transitoires - Projet Cohabitat

RÉSULTATS TRANSITOIRES	ÉVÈNEMENTS/PROCESSUS
RT # 18 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Connaissances_Projet Cohabitat	Visite du projet Cohabitat à Québec par la Concertation habitation (VSMS), le samedi 15 février 2014, puisque le groupe d'acheteurs prévoyait se constituer en coopérative de solidarité

⁷⁴ VSMS.CHAB .11 mars 2014

⁷⁵ Patrimoine Montréal. 9 octobre 2014. Énoncé de l'intérêt patrimonial. ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE. 9 pages



RT # 19 : 11 A) Extension et renforcement des réseaux et des projets qu'ils portent : PARI Saint-Michel et groupe noyau d'acheteurs	Création, par le PARI Saint-Michel, d'un groupe d'acheteurs de 9 personnes prêtes à agir comme groupe noyau pour former une coopérative de solidarité afin de développer un projet de type Cohabitat à Saint-Michel.
RT # 20 : 7. Représentations par des porte-paroles : Rencontre avec la SHDM	Tenue d'une rencontre entre la SHDM et le GRT Bâtir son quartier pour considérer leur implication dans le projet (le GRT Bâtir son quartier a reçu le mandat d'évaluer le nombre d'unités de logements sociaux possibles sur le site. Il fallait toutefois vérifier s'il serait possible d'y introduire un projet en accession à la propriété de par le zonage, mais aussi la proposition de bail emphytéotique)
RT # 21 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Comité du patrimoine	Interruption, le 31 août 2014, des négociations relatives à la cession du terrain entre Revitalisation urbaine solidaire (RUS) et le Diocèse en raison de l'attente de la décision du comité du patrimoine quant à la possibilité de démolir l'église.
RT # 22 : 12 B) Désengagement d'acteurs décisionnels qui fait obstacle à la réalisation du changement : Diocèse ne veut céder que par bail par emphytéose	Changement dans les intentions du Diocèse : malgré les précédentes négociations, il ne souhaite céder la partie qui serait réservée pour le projet de condos que par bail par emphytéose ce qui, corollairement, empêchait de concrétiser ledit projet.

Le 18 septembre 2014, le projet était enfin à l'étude au comité responsable du patrimoine religieux. Cette fois, c'est le projet global qui fit face à un obstacle majeur. Certains éléments de l'église seraient possiblement à conserver pour des raisons patrimoniales. Il était difficile de prévoir si le projet pourrait être réalisé un jour.⁷⁶ Pour ce qui est du projet en accession à la propriété sur le site, il était toujours impossible de le concrétiser dans le cadre d'une cession par bail emphytéotique. Il fallait donc poursuivre les démarches pour la cession d'une partie du site de l'église Saint-Bernardin par le Diocèse de Montréal pour la réalisation du projet de logements

⁷⁶ VSMS.CHAB .18 septembre 2014



sociaux et du projet en accession à la propriété par un groupe d'acheteurs formé en coopérative de solidarité.⁷⁷

Puis, le 9 octobre 2014, le comité du patrimoine publia son énoncé final⁷⁸. « L'intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne repose principalement sur ses valeurs paysagère, artistique et architecturale. »⁷⁹ Cette église est reconnue par le comité comme étant un point de repère et un élément dominant du noyau institutionnel du quartier Saint-Michel.⁸⁰ **(RT # 23 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Énoncé final du comité du patrimoine_ Intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne)**

« Ce site revêt un intérêt historique puisqu'il témoigne de l'importante vague de construction d'églises à Montréal suivant la Seconde Guerre mondiale, de l'évolution de l'architecture religieuse (catholique) au Québec dans les années 1950-1960, du développement de la ville de Saint-Michel et de son importante croissance démographique au milieu du XXe siècle. »

C'est donc l'impasse pour le projet puisque l'arrondissement Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension a refusé que l'église soit démolie pour les raisons patrimoniales énoncées. **(RT # 24 : 12 B) Désengagement d'acteurs décisionnels qui fait obstacle à la réalisation du changement : Le site ne peut pas être cédé pour des raisons patrimoniales)** D'autre part, le Diocèse n'avait pas non plus l'argent nécessaire à investir pour les rénovations patrimoniales de l'église. Ainsi, malgré des démarches auprès du Diocèse, le site ne pourra pas être cédé pour des raisons patrimoniales, plus particulièrement pour la réalisation d'un projet en accession à la propriété.⁸¹ L'arrondissement a refusé par ailleurs de modifier le zonage qui interdisait de construire des logements sociaux ou des condominiums sur le terrain. **(RT # 25 : 12 B) Désengagement d'acteurs décisionnels qui fait obstacle à la réalisation du changement : L'arrondissement refuse de modifier le zonage)** Cette situation était toutefois connue depuis l'automne 2013. Pour ces raisons, la Concertation habitation (VSMS) avaient entrepris un plan B qui consistait à trouver des alternatives quant au terrain du site Saint-Bernardin. **(RT # 26 : 9 A) Alignement d'intérêts – Déplacements d'acteurs : Plan B pour la Concertation habitation).** La Concertation habitation (VSMS) et le PARI-Saint-Michel avaient communiqué avec des entrepreneurs de Saint-Michel afin de pouvoir relocaliser le volet résidentiel du projet. **(RT #27 : 7- Représentation par des porte-parole)** Toutefois, sur les six (6) entrepreneurs rejoints avec messages laissés sur leur répondeur respectif, un seul a retourné l'appel. Cet entrepreneur était néanmoins peu ouvert à reprendre l'expérience qu'il avait vécu l'année précédente dans le cadre du projet piloté par la Concertation habitation (VSMS) et le PARI-Saint-Michel avec un regroupement d'acheteurs **(RT #28 11b- Réduction /Affaiblissement des réseaux et des projets qu'ils portent)**. Il était donc clair qu'il n'y avait pas de perspectives possibles avec le secteur du

⁷⁷ VSMS-CHAB-2013-2014, p.2

⁷⁸ Patrimoine Montréal. 9 octobre 2014. Énoncé de l'intérêt patrimonial. ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE. 9 pages

⁷⁹ *Ibid.* p.1

⁸⁰ *Ibid.* p.1

⁸¹ VSMS.CHAB. ML. Le développement de l'habitation depuis 24 ans. Avril 2016. p.18



développent immobilier privé et qu'il n'y avait pas d'intérêt de leur côté à s'associer avec la Concertation habitation (VSMS) pour développer un projet. Un agent d'immeubles connaissant bien l'immobilier à Saint-Michel a également été rejoint afin de trouver un autre terrain disponible pour le projet (**RT #29 : 7-Représentation par des porte-parole**). À son avis, il est rare de trouver des terrains vacants dans le quartier. Puis, lorsqu'il y a des terrains disponibles, des promoteurs dans le domaine des condominiums les achètent très rapidement. Cela ne pourrait être le cas de la Concertation habitation (VSMS) et de ses partenaires puisqu'ils n'ont pas ce pouvoir d'achat. (**RT # 30 : 10 B) Perte de ressources financières, humaines ou matérielles ou échec subi dans l'obtention de ces ressources : manque de terrains vacants et pas de pouvoir d'achat**)⁸²

Finalement, les membres de la Concertation habitation (VSMS) sont venus à la conclusion que l'option de création d'un noyau d'acheteurs pour le programme d'accès à la propriété était loin d'être une valeur sûre et qu'ils devaient l'abandonner, du moins dans sa version de groupe. (**RT # 31 : 11 B) Réduction/Affaiblissement des réseaux et des projets qu'ils portent : Abandon de l'option noyau d'acheteurs**) Cela n'empêcherait pas les futurs acheteurs de faire leurs propres démarches individuellement pour acquérir un condo dans le cadre du programme. (Impasse, arrêt du projet)⁸³

Tableau 9 Chaîne des résultats transitoires - Intérêt patrimonial du site de l'église- fin du projet

RÉSULTATS TRANSITOIRES	ÉVÈNEMENTS/PROCESSUS
<p>RT # 24 : 12 B) Désengagement d'acteurs décisionnels qui fait obstacle à la réalisation du changement : Le site ne peut pas être cédé pour des raisons patrimoniales</p> <p>RT # 23 : 1. Construction continue des réseaux sociotechniques : Énoncé final du comité du patrimoine_ Intérêt patrimonial du site de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne</p>	<p>Publication de l'énoncé d'intérêt patrimonial de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne le 9 octobre 2014 par le comité du patrimoine</p> <p>Ainsi, malgré des démarches auprès du Diocèse, le site ne pourra pas être cédé pour des raisons patrimoniales, plus particulièrement pour la réalisation d'un projet en accession à la propriété</p>
<p>RT # 25 : 12 B) Désengagement d'acteurs décisionnels qui fait obstacle à la réalisation du changement : L'arrondissement refuse de modifier le zonage</p>	<p>Refus de l'arrondissement de modifier le zonage qui interdisait de construire des logements sociaux ou des condominiums sur le terrain.</p>

⁸² VSMS. CHAB.fonds_Église.31 août 2014/Présentation du Bilan final 31 août 2014/1. Le terrain de l'église Saint-Bernardin, p.2

⁸³ *Ibid.*



RÉSULTATS TRANSITOIRES	ÉVÈNEMENTS/PROCESSUS
RT # 26 : 9 A) Alignement d'intérêts – <u>Déplacements d'acteurs</u> : Plan B pour la Concertation habitation	Mise en place d'un plan B par la Concertation habitation (VSMS : trouver des alternatives quant au terrain du site Saint-Bernardin pour développer le volet résidentiel.
RT #28 11b- Réduction /Affaiblissement des réseaux et des projets qu'ils portent RT #27 : 7-Représentation par des porte-parole	Prise de contact avec des entrepreneurs en habitation. Un seul retour d'appel qui ne démontrait pas d'intérêt de la part d'un entrepreneur ayant pourtant déjà collaboré avec la Concertation Habitation et un regroupement d'acheteurs. Il est donc clair qu'il n'y a pas de perspectives possibles avec le secteur du développement immobilier privé et qu'il n'y a pas d'intérêt de leur côté à s'associer avec la Concertation habitation pour développer un projet.
RT #29 : 7-Représentation par des porte-parole RT # 30 : 10 B) Perte de ressources financières, humaines ou matérielles ou échec subi dans l'obtention de ces ressources : manque de terrains vacants et pas de pouvoir d'achat	Prise de contact avec un agent d'immeubles qui connaît bien l'immobilier à Saint-Michel a également été rejoint. À son avis, il est rare de trouver des terrains vacants dans le quartier. Puis lorsqu'il y a un des terrains disponibles, ce sont des promoteurs dans le domaine des condominiums qui les achètent très rapidement. Ce qui ne sera pas le cas de la Concertation habitation (VSMS) et de ses partenaires puisqu'ils n'ont pas ce pouvoir d'achat.
RT # 31 : 11 B) Réduction/Affaiblissement des réseaux et des projets qu'ils portent : Abandon de l'option noyau d'acheteurs	Abandon par la Concertation habitation de l'option noyau d'acteurs en raison de l'incertitude associée à cette stratégie.

6.4 – Épilogue

Le projet de développement du site Saint-Bernardin a fait face à une impasse. Le projet de développement de condominiums coopératifs, malgré la présence d'un plan B, a dû s'incliner devant la succession d'obstacles. L'épilogue présente brièvement, hors de la ligne temporelle d'analyse, les nouvelles tentatives de la Concertation habitation (VSMS) de développer du



logement social sur le terrain avec un nouveau partenaire. Toutefois, comme nous le verrons, un obstacle de taille subsiste : la reconnaissance de l'église comme intérêt patrimonial.

6.4.1 – 2018 : Détérioration de l'église Saint-Bernardin - tentative de relance d'un projet sur le site

Depuis 2017 c'est le Bureau Info logement (BIL)⁸⁴ avec un partenaire communautaire pour les aînés qui ont repris le dossier du développement du site Saint-Bernardin. Le BIL est une création de la Concertation habitation (VSMS) et de ses partenaires. C'est le Centre éducatif Communautaire René-Goupil (CECRG)⁸⁵ qui siège à la Concertation habitation qui en est le porteur. Le BIL a trois missions dont celle de développer du logement social en collaboration avec des partenaires afin d'améliorer les conditions de logement ainsi que le milieu de vie des résidents du quartier Saint-Michel. Ses actions sont bonifiées par le Projet Impact collectif (PIC) de Centraide qui est allié à d'autres grandes fondations afin d'offrir un soutien financier sur mesure et adapté aux projets et aux réalités de chaque quartier à Montréal⁸⁶.

Le BIL et un partenaire communautaire pour les aînés tentent depuis un an de rejoindre le Diocèse afin de vérifier leur intérêt de vendre ou de céder le terrain.⁸⁷ Il semble très difficile d'entrer en contact avec celui-ci, car, nous a-t-on dit, le Diocèse aurait eu des changements en son sein et ses membres seraient plutôt fermés à toute négociation. Cependant, l'église, qui revêt un intérêt historique, tombe en ruine faute de rénovations trop coûteuses pour le Diocèse. Une clôture encercle dorénavant l'église afin de créer un périmètre de sécurité. La nouvelle mairesse de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel-Parc-Extension est intéressée à ce que le site de l'église Saint-Bernardin soit développé, car l'église, qui est en très mauvais état, ne rehausse plus la valeur du quartier en plus de présenter des risques pour la sécurité des résidents.

Le groupe communautaire pour les aînés se montre très intéressé à développer du logement social. Toutefois, ils souhaitent développer le projet dans un premier temps avec le BIL pour ensuite, possiblement, contacter un Groupe de ressources techniques (GRT). Cela leur permettrait de créer le projet selon leur vision et les besoins du quartier. Ensuite, ils iraient chercher d'autres formes de financement, car il est possible que le financement ne provienne pas d'AccèsLogis Montréal ^{88xiv} puisqu'un financement avec ce programme requiert automatiquement la participation d'un GRT. C'est un programme, nous spécifie-t-on, bien structuré et bien encadré. Donc, un GRT peut prioritairement, au moment de développer un projet de logements sociaux, essayer de l'insérer dans le programme et de le viabiliser financièrement. Il faut donc négocier les aspects du projet que l'on souhaite développer avec le GRT. Subséquemment, c'est pour préserver leur autonomie et leur entière liberté pour la

⁸⁴ www.cecrq.info/bureau-info-logement/

⁸⁵ www.cecrq.info/

⁸⁶ www.pic.centraide.org/

⁸⁷ VSMS. Verbatim #4_BP_26 juillet 2018. p.30-32

⁸⁸ www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html



création du projet que le BIL et le groupe communautaire pour les aînés tentent de développer celui-ci sans l'aide d'un GRT et le financement d'AccèsLogis.

On nous mentionne qu'il y a cependant un manque criant de financement pour le développement social. De plus, le financement actuel n'est pas adapté aux besoins de la population. Les GRT abondent dans le même sens que le BIL et ils se mobilisent depuis longtemps à ce sujet⁸⁹. Par ailleurs, certains considèrent que AccèsLogis est sous-financé depuis 10 ans en plus d'avoir été coupé de moitié pendant deux années consécutives⁹⁰ (La Presse, 2019). Dans ce contexte, il est maintenant plus difficile de réserver des unités pour le développement de logements sociaux auprès des GRT.⁹¹ Le BIL et le groupe communautaire pour les aînés avaient peut-être une piste pour un financement qui préserverait leur autonomie et leur liberté. Il y a aussi possiblement des bailleurs de fonds privés qui pourraient se montrer intéressés à développer des modèles différents, mais le financement n'équivaudrait pas celui d'AccèsLogis. De façon générale, AccèsLogis Montréal ne finance qu'une partie du projet. Ainsi, pour un projet de logements sociaux on peut trouver comme montage financier une mise de fonds de 15 % du milieu, une subvention d'AccèsLogis Montréal, une autre subvention et parfois même des donations. Par exemple, des promoteurs immobiliers vont développer des condominiums et donner ensuite un terrain.

Enfin, le projet sera retardé jusqu'à l'automne 2018 car le programme AccèsLogis Montréal, qui remplace dans la région métropolitaine le programme provincial AccèsLogis Québec depuis le 23 avril 2018, n'est pas encore structuré. « AccèsLogis Montréal est un programme à frais partagés, les subventions provenant de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). »⁹² La mairesse de l'arrondissement les a donc invités à patienter jusqu'à l'automne lorsque les annonces officielles à ce sujet seront publiées.

6.4.2 – 2019 : Église Saint-Bernardin, proie des flammes

Le 27 janvier 2019, le presbytère de l'église Saint-Bernardin-de-Sienne a été la proie des flammes. L'église n'a pas été touchée, mais l'eau qui a été projetée par les pompiers pour éteindre le feu s'était infiltrée au sous-sol de l'église.⁹³ Puis, à moins d'un mois d'intervalle, le 14 février 2019, l'église a été très lourdement endommagée par un incendie criminel. Dorénavant, les vitres de la façade sont cassées, son revêtement est arraché et les portes sont barricadées⁹⁴. On prévoyait alors de démolir le presbytère. L'église, inscrite au Répertoire du patrimoine du Québec et abandonnée depuis 2013, tombe maintenant en ruine.

⁸⁹ VSMS. Verbatim #4_BP_26 juillet 2018.

⁹⁰ www.lapresse.ca/debats/opinions/201910/30/01-5247643-logements-sociaux-proceder-sans-plus-attendre.php

⁹¹ VSMS. Verbatim #4_BP_26 juillet 2018.

⁹² www.ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337%2C112625600&_dad=portal&_schema=PORTAL, visité le 7 janvier 2020

⁹³ La Presse canadienne, publié le 14 février 2019

⁹⁴ www.journaldemontreal.com/2019/08/17/un-lieu-de-culte-abandonne-et-malmene



7 – EFFETS DES DÉMARCHES

Le projet n'ayant pas abouti, aucun effet dans le quartier n'est à noter.

8 – ANALYSE DES RÉSULTATS TRANSITOIRES

L'étude de ce processus a mené à l'identification de 31 résultats transitoires sur une période allant de 2011 à 2014 (4 ans); le tableau 11 les présente. Les RT les plus fréquents sont :

Tableau 10 Résultats transitoires les plus fréquents

Résultat transitoire	Occurrences	Proportion du total des RT identifiés
1- Création/construction continue des réseaux sociotechniques	12	21%

Le RT 1- Création/construction continue des réseaux sociotechniques se démarque largement de tous les autres RT dans cette étude de cas. Le processus d'action fut composé d'une grande phase initiale de construction du réseau, avec l'ajout de plusieurs acteurs et volets au projet. Par la suite, l'introduction de nouveaux actants dans le réseau est fréquente. Ce sont souvent des actants non-humains (informations) qu'il faut considérer dans l'idéation du projet et qui font travailler le réseau afin de les inclure; par exemple, la non-conformité au zonage, qui nécessita des démarches auprès de l'arrondissement pour une modification réglementaire.

L'on note aussi dans ce processus d'action la présence de plusieurs RT de recul qui marquèrent l'abandon du projet :

- 12b-Désengagement d'acteurs décisionnels qui fait obstacle à la réalisation du changement (3 occurrences)
- 11B-Réduction /Affaiblissement des réseaux et des projets qu'ils portent (2 occurrences)
- 10b-perte ou échec subi dans l'obtention de ressources (1 occurrence)



Tableau 11 Compilation des résultats transitoires identifiés

Résultat intermédiaire	Fréquence en RT principal	Fréquence en RT secondaire 1	Total d'apparition des RT
1-Création/construction continue des réseaux sociotechniques	9	3	12
9A-Alignement d'intérêts-Déplacement d'acteurs	3		3
12B-Désengagement d'acteurs décisionnels qui fait obstacle à la réalisation du changement	3		3
7-Représentation par des porte-parole	2	2	4
11B-Réduction /Affaiblissement des réseaux et des projets qu'ils portent	2		2
4-Production d'intermédiaires	2		2
5-Placement d'intermédiaires		2	2
11A-Solidification/Extension des réseaux et des projets qu'ils portent	2		2
10b-perte ou échec subi dans l'obtention de ressources	1		1
Total général	24	7	31

9 – CONCLUSION

Huit mois après l'incendie de 2019, malgré les revirements sinistres, le Diocèse de Montréal garde espoir de sauver l'église Saint-Bernardin. Par ailleurs, comme il s'agit d'une église d'intérêt patrimonial, il est impossible de la détruire⁹⁵. La communauté religieuse envisage donc de créer un partenariat avec un promoteur ou un organisme sans but lucratif pour rénover le lieu de culte en respectant les normes patrimoniales ce qui peut s'avérer couteux.⁹⁶ En effet, selon l'architecte du Diocèse, les travaux de réfection s'élèveraient à plusieurs millions de dollars.⁹⁷ Un projet de condominiums de type Cohabitat semble dorénavant écarté des scénarios partenariaux. La Fabrique continue de communiquer, pour le moment, avec des représentants de l'arrondissement, des Groupes de ressources techniques (GRT) ainsi que d'éventuels promoteurs immobiliers ou des acheteurs potentiels pour développer des projets sur le site et rénover l'église pour qu'elle puisse redevenir un lieu de prière.⁹⁸

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ www.historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ *Ibid.*



Ainsi, l'entrée au Répertoire d'intérêt patrimonial pour cette église représente une reconnaissance de son statut culturel. Cependant, cette reconnaissance amène aussi d'importantes contraintes : des coûts financiers substantiels pour les rénovations et des limitations quant au développement sur le site. Cet exemple illustre clairement que la reconnaissance de la valeur patrimoniale ne va pas de pair avec du soutien financier pour maintenir ce patrimoine. Telle une épave, l'église attend toujours d'éventuels investisseurs pour qu'elle puisse enfin retrouver sa prestance d'autrefois. La communauté religieuse espère une éventuelle recrudescence des adeptes afin qu'une église de 200 places puisse renaître de ses cendres. Il reste donc des rebondissements possibles pour un éventuel projet de développement de logements sociaux sur le site de l'église Saint-Bernardin. Toutefois il faudra un financement substantiel pour allier le développement d'un projet social et la rénovation de ce lieu de culte d'intérêt patrimonial, investissements financiers qui se font, pour le moment, rares.



BIBLIOGRAPHIE

Bibliographie générale

- Akrich, M., Callon, M. et Latour, B. (2006). *Sociologie de la traduction : Textes fondateurs*. Paris: Presses des Mines.
- Barbier, R. (2010). Vers un modèle d'agir autonome. Dans M. Akrich, Y. Barthe, F. Muniesa & P. Mustar (dir.), *Débordements. Mélanges offerts à Michel Callon* (p. 9-12). Paris: Presses de l'École des mines.
- Baum, F. (2007). Cracking the nut of health equity: top down and bottom up pressure for action on the social determinants of health. *Promotion & Education*, 14(2), 90-95.
- Bernard, P., Charafeddine, R., Frohlich, K. L., Daniel, M., Kestens, Y. et Potvin, L. (2007). Health inequalities and place: A theoretical conception of neighbourhood. *Social Science and Medicine*, 65(9), 1839-1852. doi: <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2007.05.037>
- Bilodeau, A., Lefebvre, C., Galarneau, M. et Potvin, L. (2018). Quels sont les effets de l'action intersectorielle locale sur les milieux de vie et comment sont-ils produits? *Le Point sur... l'action intersectorielle* (Vol. 4). Montréal: Centre de recherche Léa-Roback.
- Bilodeau, A. et Potvin, L. (2018). Unpacking complexity in public health interventions with the Actor–Network Theory. *Health Promotion International*, 33(1), 173–181. doi: 10.1093/heapro/daw062
- Bourque, D. (2008). *Concertation et partenariat : entre levier et piège du développement des communautés*. Québec: Presses de l'Université du Québec.
- Brandsen, T. et Karré, P. M. (2011). Hybrid organizations: No cause for concern? *International Journal of Public Administration*, 34(13), 827-836. doi: 10.1080/01900692.2011.605090
- Callon, M. (1984). Some elements of a sociology of translation: domestication of the scallops and the fishermen of St Brieuc Bay (*The Sociological Review* (Vol. 32, p. 196-233).
- Callon, M. (1988). Introduction. Dans M. Callon (dir.), *La science et ses réseaux: genèse et circulation des faits scientifiques* (p. 7-32). Paris: La Découverte.
- Chircop, A., Bassett, R. et Taylor, E. (2015). Evidence on how to practice intersectoral collaboration for health equity: a scoping review. *Critical Public Health*, 25(2), 178-191. doi: 10.1080/09581596.2014.887831
- Commission des déterminants sociaux de la santé (2009). *Comblent le fossé en une génération : instaurer l'équité en santé en agissant sur les déterminants sociaux de la santé : rapport*



final de la Commission des Déterminants sociaux de la Santé. Genève: Organisation mondiale de la santé. Repéré à <https://apps.who.int/iris/handle/10665/44083>

- Demazière, D. (2007). Quelles temporalités travaillent les entretiens biographiques rétrospectifs ? *Bulletin of Sociological Methodology/Bulletin de Méthodologie Sociologique*, 93(1), 5-27. doi: 10.1177/075910630709300103
- Divay, G., Belley, S. et Prémont, M.-C. (2013). La collaboration intersectorielle : spécificités, questionnements et perspectives. Introduction : présentation du thème et des contributions à ce numéro spécial. *La revue de l'innovation : la revue de l'innovation dans le secteur public*, 18(2), 1-22.
- Duff, C. (2011). Networks, resources and agencies: On the character and production of enabling places. *Health & Place*, 17(1), 149-156. doi: 10.1016/j.healthplace.2010.09.012
- Frohlich, K. L. et Poland, B. (2007). Points of intervention in health promotion practice. Dans M. O'Neil, A. Pederson, S. Dupere & I. Rootman (dir.), *Health promotion in Canada* (2e édition^e éd., p. 347-360). Toronto, Ontario: Canadian Scholars.
- Galarneau, M., Bilodeau, A., Boucher, M., Lefebvre, C. et Potvin, L. (2017). La production des effets de l'action intersectorielle locale sur les milieux de vie : Le cas de la Table de quartier Hochelaga-Maisonneuve à Montréal (p. 69). Montréal: Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de santé de Montréal.
- Galarneau, M., Bilodeau, A., Chabot, C., Lefebvre, C. et Potvin, L. (2017). La production des effets de l'action intersectorielle locale sur les milieux de vie : Le cas de la Table de quartier Centre-Sud à Montréal (p. 79). Montréal: Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de santé de Montréal.
- Krieger, N. (2008). Proximal, Distal, and the Politics of Causation: What's Level Got to Do With It? *American Journal of Public Health*, 98(2), 221-230. doi: 10.2105/AJPH.2007.111278
- Lascombes, P. (2002). De l'utilité des controverses socio-techniques. *Journal International de Bioéthique*, 13(2), 68-79. doi: 10.3917/jib.132.0068
- Latour, B. (2006). *Changer de société, refaire de la sociologie*. Paris: La Découverte.
- Latour, B. et Stark, M. G. (1999). Fractures/Fractures: From the Concept of Network to the Concept of Attachment. *RES: Anthropology and Aesthetics*(36), 20-31.
- Lefebvre, C., Bilodeau, A., Galarneau, M. et Potvin, L. (2017). La production des effets de l'action intersectorielle locale sur les milieux de vie : Le cas de la Table de développement social de Pointe-aux-Trembles à Montréal (p. 61). Montréal: Centre de recherche Léa-Roback sur les inégalités sociales de santé de Montréal.



Macintyre, S. (2000). The social patterning of exercise behaviours: the role of personal and local resources. *British Journal of Sports Medicine*, 34(1), 6-6. doi: 10.1136/bjism.34.1.6

Organisation mondiale de la santé (OMS) (1986). *La Charte d'Ottawa pour la promotion de la santé*. Ottawa: Santé Canada et Association canadienne de santé publique. Repéré à <https://www.canada.ca/content/dam/phac-aspc/documents/services/health-promotion/population-health/ottawa-charter-health-promotion-international-conference-on-health-promotion/chartre.pdf>

Poland, B. et Dooris, M. (2010). A green and healthy future: the settings approach to building health, equity and sustainability. *Critical Public Health*, 20(3), 281-298. doi: 10.1080/09581596.2010.502931

Poland, B., Frohlich, K. L. et Cargo, M. (2008). Context as a Fundamental Dimension of Health Promotion Program Evaluation. Dans L. Potvin & D. McQueen (dir.), *Health Promotion Evaluation Practices in the Americas. Values and Research* (p. 299-317). New-York: Springer.

Potvin, L. et Aumaitre, F. (2010). Les partenariats : espaces négociés de controverses et d'innovations. Dans L. Potvin, M. Moquet & C. Jones (dir.), *Réduire les inégalités sociales en santé* (p. 318-325). Saint-Denis: Institut national de prévention et d'éducation pour la santé.

Sooman, A. et Macintyre, S. (1995). Health and perceptions of the local environment in socially contrasting neighbourhoods in Glasgow. *Health & Place*, 1(1), 15-26. doi: [https://doi.org/10.1016/1353-8292\(95\)00003-5](https://doi.org/10.1016/1353-8292(95)00003-5)

Références locales

comptes-rendus

Bureau Info-Logement (BIL). Compte-rendu du comité aviseur du 17 avril 2007.

Bureau Info-Logement (BIL). Compte-rendu du comité aviseur du 29 mai 2007.

Bureau Info-Logement (BIL). Compte-rendu du comité aviseur du 9 décembre 2008.

Bureau Info-Logement (BIL). Compte-rendu du comité aviseur du 20 janvier 2009.

Bureau Info-Logement (BIL). Compte-rendu du comité aviseur du 11 mars 2009.

Bureau Info-Logement (BIL). Compte-rendu du comité aviseur du 15 avril 2009.

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).201-2014. Bilan des activités du club habitation pour la période du 1er avril 2013 au 31 mars 2014. 2 pages



Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).2015-2016. Bilan des activités du club habitation pour la période du 1er avril 2015 au 31 mars 2016. 4 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).4 oct.2006. Compte rendu rapport Sommaire. Chantier de revitalisation urbaine et sociale. 3 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).13 mai 2008. Compte-rendu Club Habitation. Rencontre du 13 mai 2008. 3 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).19 septembre 2013. Compte-rendu Club Habitation. Rencontre du 19 septembre 2013. 2 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).13 février 2014. Compte-rendu Club Habitation. Rencontre du 13 février 2014. 3 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).11 mars 2014. Compte-rendu Club Habitation. Rencontre du 11 mars 2014. 2 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB). Fonds_Église.31 août 2014. Programme « Prêt pour acheter à Saint-Michel » Présentation du bilan final au 31 août 2014. Fonds d'investissement habitation (FIHSM) Saint-Michel et PARI Saint-Michel. 4 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).18 sept.2014. Compte-rendu Club Habitation. Rencontre du 18 septembre 2014. 2 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).7 oct.2015. Compte-rendu Club Habitation. Rencontre du 7 octobre 2015. 3 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).10 février 2016. Compte-rendu Club Habitation. Rencontre du 10 février 2016

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).8 décembre 2016. Compte-rendu Club Habitation. Rencontre du 8 décembre 2016.3 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).31 août 2014. Présentation du bilan final au 31 août 2014. Fonds d'investissement Habitation Saint-Michel (FIHSM) et PARI-SAINT-MICHEL. 5 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. Concertation Habitation (VSMS.CHAB).ML. Le développement de l'habitation depuis 24 ans. Avril 2016. Le développement de l'habitation dans le quartier Saint-Michel depuis 24 ans. 21 pages



AUTRES COMPTES-RENDUS ET DOCUMENTS

Vivre Saint-Michel en Santé. BIL. CECRG. 26 mars 2007.

Vivre Saint-Michel en Santé. BIL. CECRG. 20 janvier 2010.

Vivre Saint-Michel en Santé. Comité aviseur. 4 mars 2014.

Vivre Saint-Michel en Santé. (2013) Portrait du quartier Saint-Michel.

Vivre Saint-Michel en Santé. Marcel Lebel. Un fonds d'investissement en habitation abordable.

VERBATIMS

Vivre Saint-Michel en Santé. Verbatim #2.L. juin 2018.

Vivre Saint-Michel en Santé. Verbatim #3. M. 5 juillet 2018.

Vivre Saint-Michel en Santé. Verbatim #4.L.BP 26 juillet 2018.

Vivre Saint-Michel en Santé. Verbatim #5_M.20 novembre 2018.

AUTRES DOCUMENTS OFFICIELS DU PROJET

La Fabrique. 22 décembre 2013. Lettre de l'archevêché de Montréal : Linea Architecture et Design. 20 novembre 2013. Présentation du projet de revitalisation du site Saint-Bernardin-de-Sienne, 8 pages

Patrimoine Montréal. 9 octobre 2014. Énoncé de l'intérêt patrimonial. Église Saint-Bernardin. 9 pages

Vivre Saint-Michel en Santé. (2016) Politique d'adhésion de Vivre-saint-Michel-en-santé.

LIVRES ET ARTICLES

Sénécal, G. (2016). Revitalisation urbaine et concertation de quartier – Presse de l'Université Laval, vignette 3, le développement de logements sociaux et communautaires dans le quartier Saint-Michel depuis 2005 (Michel Lebel)

INTERNET

<https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/publications/p-174/baux-emphyteotiques.html> (Visité le 2018.08.28)

https://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/cooperatives/page/guides-et-outils-10142/?no_cache=1&tx_igaffichagepages_pi1%5Bmode%5D=single&tx_igaffichagepages_pi1%5BbackPid%5D=68&tx_igaffichagepages_pi1%5BcurrentCat%5D=&cHash=876917cde0131641189ed27efa1f5eb8 (Visité le 2018.08.28)



<http://www.cohabitat.ca> (Visité le 2018.08.28)

<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/F-1> (Visité janvier 2020)

<http://www.batirsonquartier.com/grt/> (Visité janvier 2020)

<http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/commandite.php> (Visité janvier 2020)

<http://www.boussoleentrepreneuriale.com/coop-dolidarite/> (Visité janvier 2020)

<http://cmm.qc.ca/programmes/fonds-du-logement-social-metropolitain/> (Visité janvier 2020)

<https://www.historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes> (Visité janvier 2020)

<https://www.cecrg.info/bureau-info-logement/> (Visité janvier 2020)

<https://www.cecrg.info/> (Visité janvier 2020)

<https://www.pic.centraide.org> (Visité janvier 2020)

https://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/acceslogis_quebec.html (Visité janvier 2020)

Journal de Montréal. Un lieu de culte abandonné et malmené.

<https://www.journaldemontreal.com/2019/08/17/un-lieu-de-culte-abandonne-et-malmene> (Visité janvier 2020)

La Presse. Logements sociaux : procéder sans plus attendre.

<https://www.lapresse.ca/debats/opinions/201910/30/01-5247643-logements-sociaux-proceder-sans-plus-attendre.php> (Visité janvier 2020)

Radio-Canada. 2e incendie en 3 semaines à l'église Saint-Bernardin-de-Sienne, à Montréal.

<https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1152923/montreal-incendie-eglise-saint-michel> (Visité janvier 2020)



ANNEXE 1 – CUEILLETTE DE DONNÉES

Deux types de données ont été collectés.

- 1) La principale source de données était constituée de documents écrits : documents administratifs, documents gouvernementaux et médias (voir le Tableau 12 pour plus de détails). Figée dans la temporalité de leur création, l'étude de ces documents permet de restituer les détails fins de chaque cas, d'identifier les événements critiques du processus et de produire une première modélisation qui consiste en la chronologie du système d'action.
- 2) Ces chronologies ont été utilisées pour préparer et mener des entretiens individuels approfondis avec les acteurs clés de ces événements. Les entretiens ont été utilisés comme une source secondaire de données pour valider et compléter l'analyse documentaire, en suivant la logique de reconnaissance et de validation des événements plutôt que leur réminiscence (Demazière, 2007).

Le Tableau 12 présente l'ensemble des données collectées. En outre, des entretiens individuels ou collectifs, ou des lectures commentées par les mêmes acteurs, ont été utilisés pour valider l'interprétation des événements critiques en termes de résultats transitoires.

Tableau 12 Types et distribution des sources pour le cas du développement de l'Église Saint-Bernardin-de-Sienne

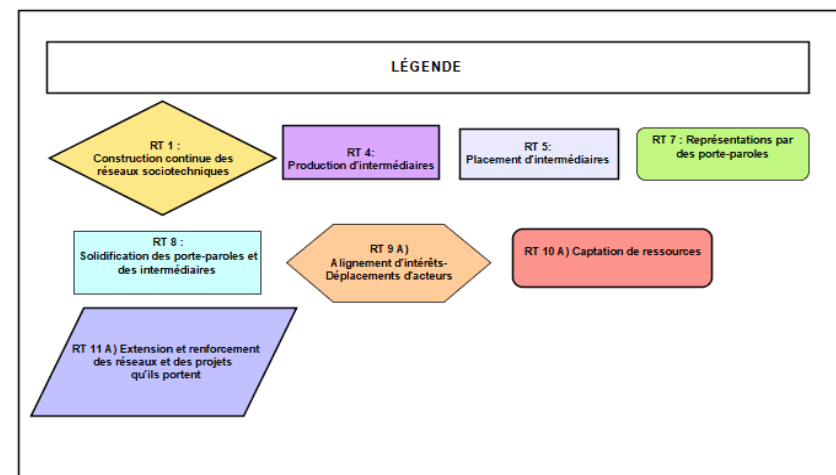
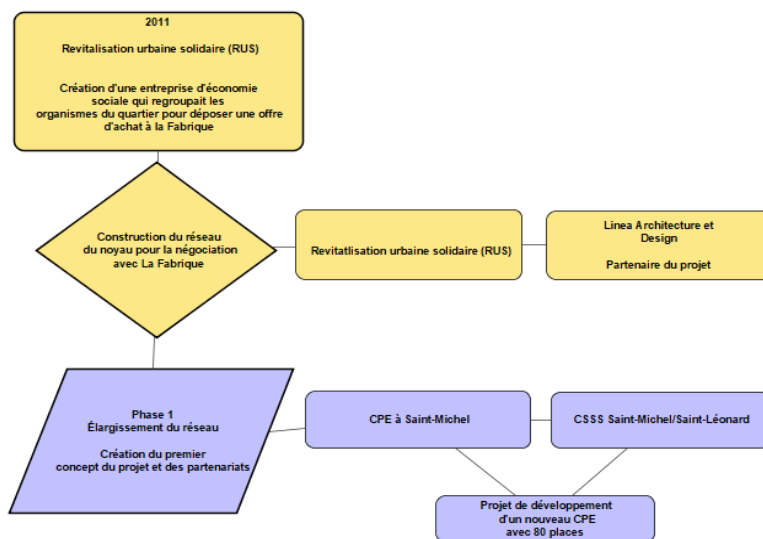
Types et distribution des sources		Quantité consultée
Documents administratifs	Procès-verbaux de rencontres	23
	Plans d'action et bilan d'activités	-
	Correspondance (courriels et lettres)	1
	Documents de travail	1
Médias	Articles de journaux et communiqués de presse	2
	Documents et pages web de présentation des projets	3
	Bulletins, infolettres et publications sur les réseaux sociaux	-
	Politiques gouvernementales et lois	6
	Entretiens individuels (1h30-2h chacun)	4
	Autres sources*	5
* Par exemple : des notes d'observation, des sites web autres que ceux directement liés aux projets, de la littérature grise telle que des rapports institutionnels, des livres, des vidéos d'événements tels que des conseils d'arrondissement ou des réunions de conseil d'administration.		



ANNEXE 2 – LIGNES DU TEMPS DU PROJET

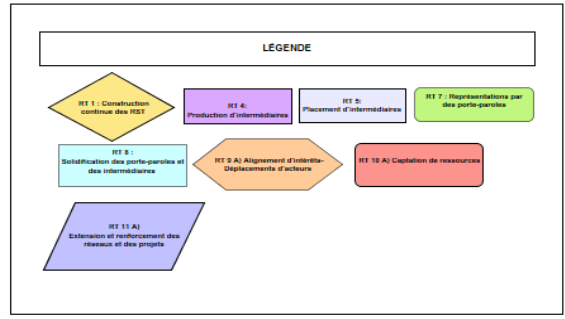
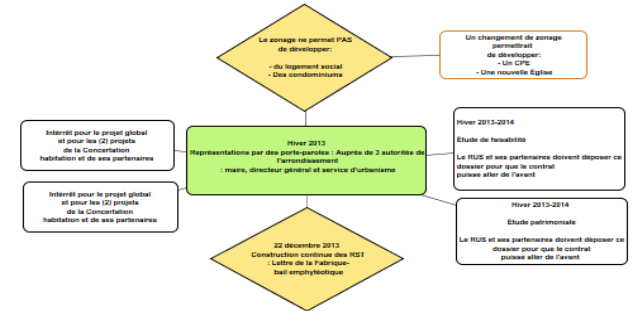
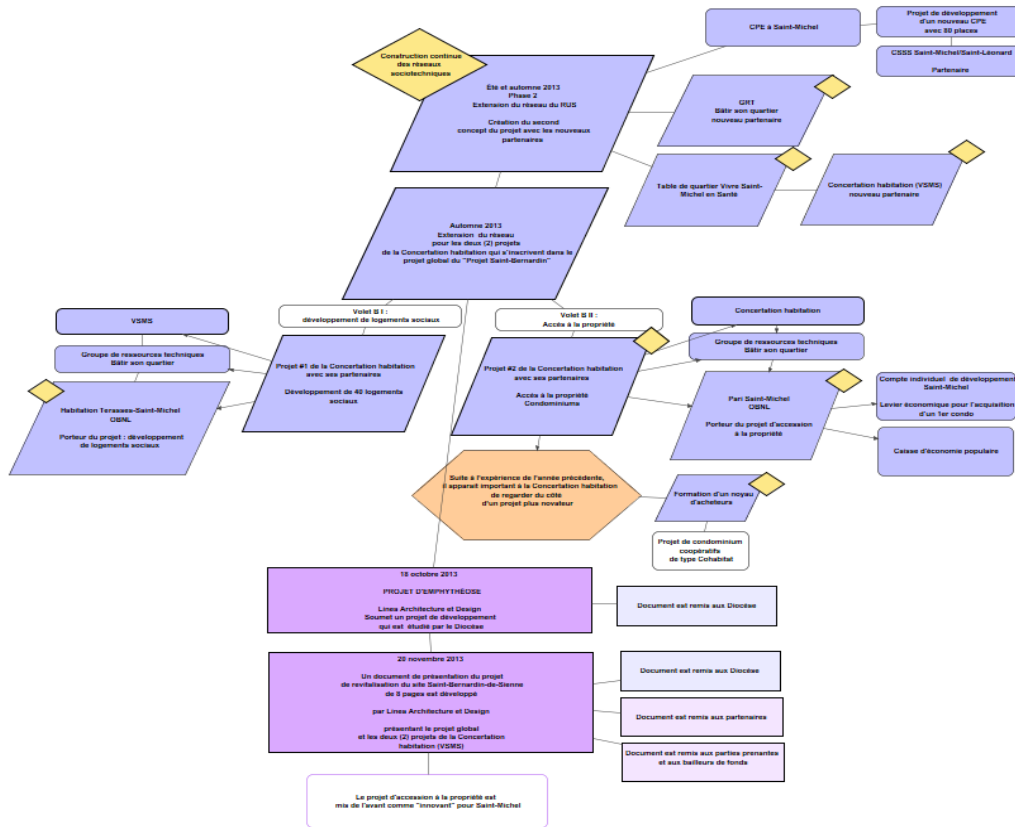
SITE DE L'ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE

2011- 2012



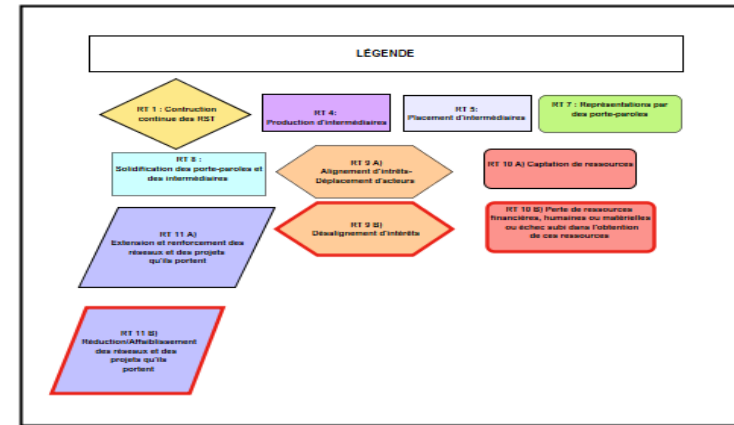
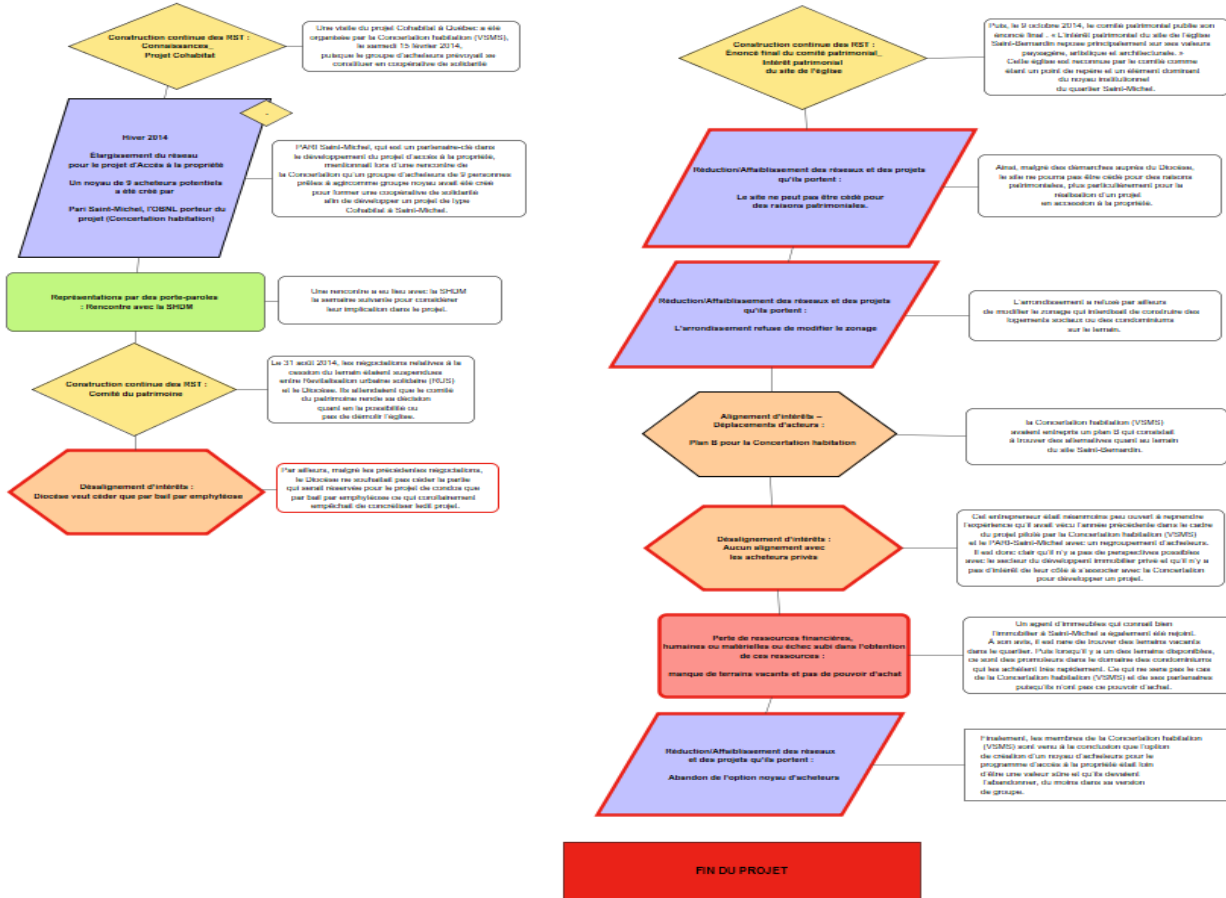
SITE DE L'ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE

2013



SITE DE L'ÉGLISE SAINT-BERNARDIN-DE-SIENNE

2014



ⁱ On y retrouve une majorité de locataires. Les coûts d'habitation sont assurés par une seule personne dans 69 % des ménages du territoire. Plus d'un ménage sur deux consacre plus de 30 % de ses revenus aux frais de logement.
<file:///C:/Users/martinna/Desktop/Documents%20à%20analyser/Statistiques/PROFIL SOCIODEMO VILLERAY 2011.pdf>

ⁱⁱ *Selon le sondage de 2012 ... la population du quartier évolue vers une plus grande Stabilité : 60,9 % de la population y habite depuis plus de 5 ans, dont près de la moitié depuis plus de 10 ans;*

ⁱⁱⁱ **De grandes réalisations concertées** (Portrait du quartier Saint-Michel 2013, p.22)

- 258 nouvelles unités de logements sociaux à prix abordables dans le quartier Saint-Michel ;
- Plus d'une centaine de familles qui ont eu recours au bureau info logement depuis sa création ;
- 657 unités locatives (ou condos) bâties dans le quartier au cours des huit dernières années ;
- 5 familles ont bénéficié d'un prêt pour acheter à Saint-Michel.

^{iv} « **Fabrique** » : une personne morale constituée en vertu de la présente loi et formée du président d'assemblée, du curé d'une paroisse ou du desservant d'une desserte et des marguilliers de cette paroisse ou desserte ;

L'évêque d'un Diocèse peut, par décret, ériger dans son Diocèse des paroisses et des dessertes, les démembrer, les diviser, les supprimer ou les annexer à d'autres paroisses ou dessertes, et en changer les limites. Il détermine également par décret les conditions qu'une personne doit remplir pour être paroissien de cette paroisse ou desserte.

L'évêque peut, dans son Diocèse :

- a) arrêter l'emplacement des églises, des chapelles et des autres édifices paroissiaux ainsi que des cimetières et des columbariums, en approuver les plans, les devis et le coût ;
- b) h) établir, lors de la division ou du démembrement d'une paroisse ou d'une desserte, le partage des biens et des obligations des fabriques intéressées;
- c) **12.** Une fabrique est désignée sous le nom, en français, de « La Fabrique de la paroisse de » ou « La Fabrique de la desserte de » (*nom de la paroisse ou de la desserte*) et, en anglais, « The *Fabrique* of the parish of » ou « The *Fabrique* of the chapelry of » (*nom de la paroisse ou de la desserte*).
- d) **13.** Une fabrique est une corporation ecclésiastique dont l'objet est d'acquérir, de posséder, de détenir, et d'administrer des biens pour les fins de l'exercice de la religion catholique romaine dans la paroisse ou la desserte pour laquelle elle est formée.
- e) Elle a succession perpétuelle et subsiste malgré le défaut de membres.
- f) **14.** Une fabrique de paroisse ou de desserte est formée des personnes qui occupent la charge de président d'assemblée, de curé de cette paroisse ou de desservant de la desserte et de marguillier de cette paroisse ou desserte.
<http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/F-1>

^{vi} La remise gracieuse est l'abandon de la totalité des impositions. <https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/7435-impot-remise-gracieuse-et-demande-de-moderation>

^{vii} Options is Canada's largest developer working exclusively on making home ownership more affordable. Operating for 25 years without government funding, we are a mission-driven social enterprise that turns home ownership dreams into reality. <https://www.optionsforhomes.ca/>

^{viii} Propriété **superficiaire**. Ce type de **droit** de propriété résulte de la division de l'objet du **droit** de propriété. Un premier propriétaire (le tréfoncier) possède le terrain, le fonds (tréfonds) et un second (le **superficiaire**) a la propriété de tout ce qui est au-dessus de ce fonds (ouvrages, plantations, bâtisses). www.notaire-direct.com » **Lexique**

^{ix} En anglais, « Usufruct » mais aussi « Cestuy-que-use ». Le droit de **propriété** qu'une personne exerce sur un **bien** lui appartenant se subdivise en deux situations juridiques distinctes :

- d'une part, la **nue-propriété** qui est le droit de disposer de son bien à sa guise, et éventuellement de le modifier ou de le détruire, d'autre part, l'**usufruit** qui est le droit de se servir d'un bien ou d'en recevoir les revenus, par exemple, s'agissant d'un bien immobilier, d'en encaisser des **loyers**, et si l'usufruit porte sur des obligations, d'en percevoir les **intérêts**, enfin dans le cas



d'actions d'une société commerciale, de toucher des dividendes. <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/usufruit.php>

^x « Tréfonds » est un vocable de la langue juridique qui est peu usité de nos jours. Il désigne le volume de terre se trouvant sous la surface du sol dont une personne est propriétaire. Le mot est synonyme de « sous-sol ».

L'utilisation du sous-sol fait l'objet de dispositions particulières. Il en est ainsi des règles concernant les fouilles archéologiques et des dispositions du Code minier qui règlent l'exploitation du sous-sol, soit directement par l'État, soit par l'intermédiaire d'une entreprise bénéficiant d'une [concession](#).

^{xi} « Immeuble patrimonial » : tout bien immeuble qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, paysagère, scientifique ou technologique, notamment un bâtiment, une structure, un vestige ou un terrain; <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/P-9.002>

^{xii} Monseigneur Turcotte archevêque de Montréal de 1990-19 mars 2012/ https://fr.wikipedia.org/wiki/Jean-Claude_Turcotte

^{xiii} « On a dit de Christian Lépine qu'il est plus à droite que Jean-Claude Turcotte, qu'il est de la même mouture que le cardinal Ouellet dont le passage à l'Archevêché de Québec a laissé dans l'esprit de plusieurs le souvenir d'un homme peu apte à lire les aspirations et les espoirs de son peuple et dont la communication médiatique a le plus souvent été évaluée négativement. On a dit aussi de Christian Lépine qu'il est applaudi par les mouvements radicaux comme [Campagne Québec-Vie](#), car voilà un évêque dont on dit qu'il se montre plus ardent à dénoncer l'avortement, la contraception et l'homosexualité, un prêtre intègre qui ne fait pas de concession à l'esprit du temps, un théologien qui a vu dans la théologie du corps, très soutenue et développée par Jean-Paul II, une voie d'excellence pour les baptisés interpellés par le plan d'amour de Dieu pour les humains. » <https://jocelyn62.wordpress.com/2012/03/22/tous-appelles-a-la-conversion/>

^{xiv} AccèsLogis Montréal est un programme à frais partagés, les subventions provenant de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Les projets ayant reçu une approbation préliminaire avant **le 23 avril 2018**, date de mise en vigueur du nouveau programme resteront encadrés par le programme [AccèsLogis Québec](#) https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9337%2C112625600&_dad=portal&_schema=PORTAL

