

Force collective de levier : logements abordables et inclusifs, obligations communautaires et collaboration

Brique par brique

Rose-Anne St-Paul

Sophie Le-Phat Ho

Faiz Abhuani

Avec la collaboration d'Emanuel Guay

Février 2020

Avec la contribution financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement



	2
Préface	4
Résumé	5
Questions de recherche	7
Méthodologie	7
Résultats	10
Volet 1. Utilisation des obligations communautaires comme levier et modèle de financement dans le développement du projet Brique par brique, et ce, dans un contexte immobilier compétitif.	10
1.1 L'obligation communautaire comme levier de financement	11
1.1.1. Projets immobiliers non-résidentiels : premiers exemples de réussite	11
1.1.2 Projets immobiliers résidentiels : stratégies de financement mixte	13
1.1.3 Exemples supplémentaires de projets à vocation sociale ayant utilisé les obligations communautaires comme outil de financement	14
1.1.5 Discussion	15
1.2 Contexte immobilier	15
1.2.1. La crise du logement à l'échelle nationale et provinciale	16
1.2.2 Les particularités de Parc-Extension	16
1.2.3 Discussion	17
1.3 Modèle de financement de Brique par brique	17
1.3.1 Une communauté d'investisseur.se.s engagé.e.s	18
1.3.2 Recherche et prospection de bâtiments	20
1.3.3 Présence dans la communauté et impact social localisé	22
Volet 2 : Conditions essentielles à la participation sociale, le partenariat et la collaboration de divers acteur.rice.s dans le développement du projet Brique par brique.	23
2.1 L'ancrage communautaire de Brique par brique	23
2.1.1 Résident(e)s du quartier	24
2.1.2 Organismes communautaires	25
2.1.3 Espaces de concertation	26
2.1.4 Propriétaires de bâtiments	26
2.1.5 Élu(e)s et fonctionnaires	26
2.1.6 Acteur(rice)s des milieux de l'habitation et de l'économie sociale	27
2.1.7 Les chercheuses et chercheurs universitaires dans le domaine du logement	28
2.1.8 Médias locaux et internationaux	28
2.2 Parc-Extension : profils et besoins de la (future) clientèle	28



2.2.1 Description des groupes de discussion	29
2.2.2 Changements dans le quartier	29
2.2.3 Présence de commerces de proximité	32
2.2.4 Réseaux de soutien	32
2.2.5 Particularités des jeunes	33
2.2.6 Particularités des adultes en processus d'immigration	34
2.2.7 Particularités des adultes à charge (mères de famille)	34
Activités supplémentaires menées par Brique par brique	35
2.3 Conditions essentielles, obstacles et enjeux	35
2.3.1 Conditions essentielles	36
2.2.3 Obstacles et enjeux	36
Leçons apprises	38
Limites	40
Conclusion	40
Références	41
Annexes	44

Préface

Les auteur(e)s de ce rapport reconnaissent que leur projet de recherche s'est déroulé sur un territoire autochtone non-cédé. L'équipe de recherche, les partenaires et les participant(e)s aux collectes de données vivent en majeure partie à Montréal, ou Tiohtiá: ke pour la nation Kanien'kehá: ka. Montréal est une ville historiquement reconnue comme un lieu de rassemblement pour de nombreuses personnes et nations autochtones. Une population autochtone diverse ainsi que d'autres peuples y résident aujourd'hui. Nous souhaitons reconnaître l'apport continu des peuples autochtones à la vie culturelle, politique et spirituelle de la région de Tiohtiá: ke / Montréal, leurs relations aux autres peuples qui habitent cette région, ainsi que leurs liens avec le passé, le présent et l'avenir.

Cette préface apparaît nécessaire alors même que le projet de recherche *Force collective de levier : Logements abordables et inclusifs, obligations communautaires et collaboration* documente un projet d'habitation communautaire qui vise à offrir des logements abordables et de qualité pour des locataires à faible revenu¹ de Parc-Extension, ainsi qu'un centre communautaire qui facilitera l'organisation d'événements locaux pour les résident(e)s du quartier.

Notre pratique de recherche communautaire s'est développée et affinée grâce à nos partenaires de recherche : Rose Ndjol et Bintou Oumar Diallo (Afrique au Féminin), Oumar Gueye et Amadou Barr (Héberjeune), Élisabeth K. Dembil (Carrefour de liaison et d'aide multiethnique), Naomi Elizabeth Nichols (professeure en sciences de l'éducation à l'Université McGill), Ryan Collins-Swartz (Tapestry Community Capital), Thiên Viêt Quan (Entremise), André Fortin (Caisse d'économie solidaire Desjardins), le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), la Table de quartier de Parc-Extension, les participant(e)s qui ont contribué de manière anonyme à nos activités de recherche, nos ami(e)s qui ont appuyé bénévolement nos activités communautaires, celles et ceux qui ont offert des critiques constructives... Nous vous remercions infiniment.

¹ Notre usage du terme « à faible revenu » réfère à la définition établie par la Mesure de faible revenu de Statistique Canada. Nous l'employons ici en gardant à l'esprit deux éléments : d'une part, plusieurs facteurs contribuent à la reproduction du statut socioéconomique précaire de nombreuses personnes dans Parc-Extension, parmi lesquels nous pouvons mentionner la stagnation des salaires et la prévalence du travail pauvre dans Parc-Extension (Leloup, Desrochers et Rose, 2016), le recul des services sociaux et les différentes difficultés associées à un statut d'immigration précaire (Beck, Guay et Paulson, 2019). D'autre part, nous tenons à préciser que l'usage de l'expression « à faible revenu » ne renvoie qu'à un seul type de ressource.



Résumé

Ce projet de recherche, mené sur une période d'un an, comportait différents objectifs. Il visait d'abord à analyser les possibilités et les défis associés aux obligations communautaires comme levier de financement pour des initiatives à vocation sociale. Nous avons mené une telle analyse en recensant les différentes initiatives et organisations canadiennes qui ont utilisé des obligations communautaires dans le cadre de leurs projets, en particulier dans le secteur de l'immobilier. Nous avons examiné le contexte immobilier actuel à Montréal et à Parc-Extension, pour ensuite expliciter les spécificités du modèle de financement de Brique par brique et de son projet d'habitation communautaire. Ensuite, par l'entremise d'échanges entre l'équipe de Brique par brique et plusieurs acteur(rice)s issu(e)s des milieux communautaire, universitaire, de l'innovation sociale et de l'habitation, ainsi qu'avec des résident(e)s de Parc-Extension, nous avons étudié les conditions essentielles à la participation sociale, le partenariat et la collaboration de divers acteur(rice)s dans le développement du projet porté par Brique par brique. Nous avons pu identifier huit types de profils d'acteur(rice)s avec lequel(les) l'équipe de Brique par brique a développé des relations depuis sa fondation en 2016, puis les profils et les besoins spécifiques de la future clientèle de Brique par brique à Parc-Extension. Parmi les différentes leçons qui émergent de cette exercice d'analyse en deux volets, nous pouvons mentionner la consolidation d'appuis-clés de partenaires communautaires, le renforcement de liens avec le milieu municipal et l'identification d'un projet concret avec un impact social localisé afin d'interpeller les investisseur(se)s potentiel(le)s. Nous soulignons également l'importance du rapprochement des acteur(rice)s à la croisée du financement participatif et du développement immobilier et communautaire, l'adoption d'une stratégie de communication et de relation adaptée aux besoins des investisseur.se.s et aux ressources de l'organisme, et le renforcement d'un écosystème de partenaires locaux et nationaux contribuant à la transformation sociale durable en matière de logement et d'entraide pour les résident(e)s. Nous pensons finalement qu'une réflexion collective mérite d'être engagée sur les manières d'augmenter l'impact social des projets résidentiels abordables, notamment par l'intégration d'initiatives telles qu'un centre communautaire ou des services complémentaires à ceux déjà offerts par les communautés présentes dans un quartier. Nous espérons que ce rapport pourra alimenter la réflexion d'initiatives similaires au Canada, afin d'assurer l'accès à un logement de qualité à un coût abordable pour les ménages les plus précaires en milieu urbain.

Introduction

La naissance de Brique par brique en 2016 est une réponse directe au phénomène de la gentrification de Parc-Extension, l'un des quartiers les plus défavorisés au Canada, menant à l'éviction et au déplacement forcé de résident(e)s à faible revenu au profit du développement axé vers le profit sur le marché immobilier montréalais. Brique par brique est un projet qui se veut une alternative, parmi d'autres, à la manière de concevoir et d'habiter Parc-Extension et Montréal. Il porte en lui des valeurs qui résonnent auprès de résident(e)s et citoyen(ne)s inquiet(e)s de voir leur ville opter pour une régulation du marché favorable à la spéculation immobilière, ou qui subissent les revers de celle-ci. Son mandat plus spécifique est d'offrir des appartements abordables et bien entretenus ainsi qu'un espace commun où des activités pourront être organisées à l'intention de la communauté.

Les objectifs du projet de recherche étaient de :

- 1) Évaluer le potentiel de changement d'échelle et améliorer le modèle de l'utilisation d'obligations communautaires pour financer des logements abordables et des milieux de vie dynamiques qui répondent aux besoins des communautés à faible revenu et qui font face à la discrimination systémique dans le marché locatif;
- 2) Rapprocher les acteurs à la croisée du financement participatif et du développement immobilier et communautaire et partager le modèle de sociofinancement de Brique par brique avec les acteurs clés dans le secteur immobilier communautaire non-subventionné au Canada;
- 3) Faciliter l'innovation dans le logement abordable et inclusif en consolidant l'écosystème et les partenariats à long terme qui favoriseront la transformation sociale durable en matière de logement et d'entraide pour les résident(e)s.

Ce rapport s'adresse à l'ensemble des personnes concernées par l'abordabilité du logement dans les centres urbains canadiens, et plus particulièrement aux personnes actives dans les domaines de l'aménagement urbain, du logement public ou privé et de l'économie sociale.



Questions de recherche

Quelles sont les caractéristiques d'un modèle de financement participatif favorable au développement de logements abordables non-subsidés et destinés à des ménages à faible revenu ? Ce projet de recherche consiste à documenter le processus de mise en œuvre du projet Brique par brique. L'objectif général est de documenter les composantes du modèle de Brique par brique à partir de l'utilisation d'obligations communautaires comme levier de financement.

L'étude effectuée comporte deux volets ayant chacun une série de sous-questions :

Volet 1 : Comprendre l'utilisation des obligations communautaires comme levier et modèle de financement dans le développement du projet Brique par brique, et ce, dans un contexte immobilier compétitif.

1. Quels sont les avantages et les limites du financement par obligations communautaires d'un projet d'habitation communautaire ?
2. Quelles sont les caractéristiques du modèle de financement de Brique par brique mis en œuvre (ressources, activités, résultats attendus) ?

Volet 2 : Documenter les conditions essentielles à la participation sociale, le partenariat et la collaboration de divers acteurs dans le développement du projet Brique par brique.

1. Quels sont le profil et les besoins de la clientèle ciblée par le projet Brique par brique ?
2. Quels sont les conditions essentielles, les obstacles et les enjeux à considérer dans la mise en œuvre d'un tel projet ?

Méthodologie

L'approche de Brique par brique est avant tout communautaire et tournée vers l'action, puisqu'il s'agit d'un organisme « de terrain ». Nous misons donc sur des partenariats à plusieurs niveaux, soit avec les institutions et les organismes qui permettent d'accélérer l'innovation dans l'offre de logements abordables et d'assurer



la pérennité de notre vision de transformation sociale. Nous avons formé un « comité de recherche et d'innovation » composé de membres de l'équipe et de partenaires clés. Ce comité multidisciplinaire s'est réuni en personne à des moments clés durant l'année au cours du projet de recherche, qui s'est échelonné de février à décembre 2019, à Montréal.

Les co-chercheurs principaux ont tenu des rencontres hebdomadaires. Chaque co-chercheur(e) s'est concentré(e) sur l'un des deux volets, soit 1) l'utilisation des obligations communautaires comme levier de financement d'un projet de logements abordables pour personnes à faible revenu dans un contexte immobilier compétitif et, 2) la mise sur pied en temps réel du projet Brique par brique. Des partenaires de recherche ont eu la générosité d'y apporter leurs idées et un support dans l'acquisition d'une approbation éthique, la collecte de données qualitatives, et l'établissement d'une revue de littérature. Des rencontres et correspondances informelles avec les membres ont permis d'approfondir ces variables et de valider notre compréhension du modèle de financement et du projet résidentiel. Des rencontres avec ces partenaires de recherche ont eu lieu à quelques reprises :

- o Un soutien de nos pair(e)s : Quatre séances de remue-méninges ont eu lieu, réunissant des bénévoles et collaborateur(rice)s de Brique par brique travaillant dans le secteur de l'innovation sociale, de l'architecture et du design, du développement immobilier et de l'engagement social.
- o Un soutien académique : L'expertise et l'appui de l'équipe de la professeure Naomi Nichols à McGill avec la collaboration d'Emanuel Guay, poursuivant par ailleurs un projet de doctorat en sociologie à l'UQÀM;
- o Un soutien dans le secteur de la finance sociale : la Toronto Renewable Energy Cooperative (TREC) développe des projets communautaires de production d'énergie avec une vaste expérience dans l'utilisation d'obligations communautaires pour financer des projets de production d'électricité à travers le Canada. Cette coopérative a récemment lancé une nouvelle entreprise sociale, Tapestry Community Capital, qui a pour mandat d'aider les organismes à but non lucratif (OBNL) et les coopératives à créer et à émettre des obligations communautaires.

La recherche s'est appuyée sur une méthodologie mixte qui visait à collecter et à analyser les données selon deux axes :

1. Une partie descriptive de l'étude porte sur l'origine et la cohérence du modèle de financement participatif du projet. Une recension des écrits permet de le comparer avec d'autres projets similaires, et détermine s'il produit les



résultats souhaités. Une schématisation du fonctionnement de Brique par brique permet de mieux cerner son fonctionnement et sa possible répliation.

2. Une analyse d'implantation s'intéresse à l'influence du contexte sur la mise en œuvre de Brique par brique, et en particulier, les besoins des résident(e)s de Parc-Extension. Elle cherche à comprendre les enjeux qui surviennent dans la mise en œuvre du projet et à déterminer les facteurs nécessaires à sa réussite.

Collecte de données :

- Nous avons produit une revue de littérature portant sur les tendances des dix dernières années en matière de financement participatif de projets résidentiels au Canada. Elle identifie des initiatives à « vocation sociale », en s'intéressant tout particulièrement aux initiatives dans le secteur immobilier, avec ou sans volet résidentiel.
- Nous avons également recensé des documents de littérature « grise » (ordres du jour de réunions, correspondances formelles et informelles, ententes signées, etc.) en lien avec la conception du projet Brique par brique. Ces informations ont permis de documenter les conditions essentielles, les obstacles et les enjeux à considérer dans l'implantation de ce type d'initiative.
- Nous avons procédé à la passation d'entrevues de groupes auprès de résident(e)s du quartier Parc-Extension (n = 27) et d'investisseur(se)s actif(ve)s ou potentiel(le)s (n = 12). Les canevas d'entrevue ont été développés par des membres du comité, avec pour objectif de permettre aux répondant(e)s de développer leur point de vue face à des problématiques spécifiques (contraintes financières, valeurs, accessibilité aux services de garde, de soutien à la famille, d'espaces de créativité, etc.). Chaque entrevue a été analysée suivant une méthodologie d'analyse de contenu qualitatif.

Analyse de données :

- Pour établir les caractéristiques du modèle de financement de Brique par Brique, un tableau comparatif a permis de synthétiser notre travail de recension des écrits et de documentation de notre modèle.
- Une schématisation du projet Brique par brique a été effectuée en deux temps (en début et fin d'année de recherche) et validée auprès de plusieurs partenaires de recherche. Cette schématisation théorique nous a permis de classer et d'ordonner tous les éléments relatifs au projet selon les catégories suivantes : ressources, activités, extrants, effets (résultats attendus).



- Pour comprendre les conditions essentielles (ex : participation sociale de potentiel(le)s résident(e)s), les obstacles (ex : limites des obligations communautaires) et les enjeux (ex : perception des acteurs déjà sur le terrain) à considérer dans la mise en œuvre d'un tel projet, un tableau d'enjeux et de stratégies a été créé à partir du journal d'implantation. Pour faciliter l'analyse et le classement des informations, le modèle de Damschroder *et al.* (2009, 2011) sur l'implantation d'innovations a été utilisé. Ce modèle nous a permis de suivre sur un an l'évolution du projet, les réponses aux enjeux survenus, et de savoir si les risques encourus ont pu être limités.
- Enfin, les analyses des données d'entrevues de groupe et de sondages permettent d'évaluer à titre consultatif les besoins des potentiels résident(e)s d'un premier projet d'habitation communautaire, ainsi que les attentes et valeurs des investisseur(se)s permettant de soutenir l'adaptation du modèle Brique par brique.

Considérations éthiques

Les canevas d'entrevues et de sondage, ainsi que les formulaires de consentement ont été soumis et approuvés par le comité d'éthique de la recherche de l'Université McGill.

Résultats

Volet 1. Utilisation des obligations communautaires comme levier et modèle de financement dans le développement du projet Brique par brique, et ce, dans un contexte immobilier compétitif.

La réussite d'une campagne de financement participatif est intimement liée à l'intérêt populaire pour un concept novateur, un produit distinctif ou un service répondant à un réel besoin dans une communauté » (Site du Gouvernement du Québec, Ministères des entreprises). Il existe deux types de financement participatif : le financement participatif sous forme de dons ou de prévente (Ania & Charlesworth, 2015) et le financement participatif en capital (Surman & Hughes, 2012).



Nous omettons volontairement les initiatives ayant recouru au financement participatif sous forme de dons (très nombreuses, mais non pertinentes dans le cadre du développement du modèle de Brique par brique), et nous nous penchons uniquement sur les initiatives ayant recouru au financement participatif en capital qui « consiste à collecter des fonds par l'émission de titres de créance (telles que des obligations) ou de titres qui donnent droit à une participation aux profits éventuels (telle que des actions) » (Site de l'Autorité des marchés financiers, 2019). En particulier, Brique par brique s'intéresse à l'obligation communautaire, dans le secteur de l'immobilier (avec ou sans volet résidentiel) ou d'autres initiatives à vocation sociale.

1.1 L'obligation communautaire comme levier de financement

L'organisme Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS) définit les obligations communautaires comme des titres de créance ayant des caractéristiques semblables à toute obligation, soit une valeur nominale, une échéance, une rémunération (taux d'intérêt). Bien qu'elles puissent être achetées par tous, elles ne peuvent être émises que par des organismes à but non lucratif. Ceux-ci mènent une campagne auprès de leur communauté de support et émettent leurs obligations sans intermédiaire. L'obligation communautaire permet aux citoyen(ne)s d'investir dans des projets auxquels ils et elles croient (TIESS, 2017).

Les exemples de projets canadiens ayant émis des obligations communautaires ont été identifiés grâce aux sites web d'organismes spécialisés tels que Centre for Social Innovation et Tapestry Community Capital, en consultant le *Bilan de connaissance* de l'organisme TIESS paru en 2015, ainsi que le rapport intitulé *The Bond and Beyond* publié par 10 Carden et paru en 2018, tous deux proposant un état des lieux sur l'obligation communautaire et des études de cas. Un tableau comparatif en annexe résume les caractéristiques de ces projets (lieu, statut, stade de développement) et de leur campagne de vente d'obligations communautaires (période de vente, objectif visé, nombre d'investisseurs, terme(s), valeur minimum, intérêts, possibilité de rachat et/ou de transfert, sécurité) (voir Annexe 1).

1.1.1. Projets immobiliers non-résidentiels : premiers exemples de réussite

Quelques exemples de projets immobiliers non-résidentiels qui ont été financés en tout ou en partie par des obligations communautaires méritent d'être mentionnés ici. Le Centre pour l'innovation sociale (CSI) basé à Toronto est une entreprise sociale qui a pour mission de catalyser, d'inspirer et de soutenir l'innovation sociale. C'est



aussi la première entreprise sociale basée dans la communauté à acheter un bâtiment en utilisant les obligations communautaires comme levier de financement. En 2004, le CSI ouvrait les portes de sa première acquisition : un espace de travail partagé de 5 000 pieds carrés dans l'édifice Robertson, au centre-ville de Toronto. Cet espace de travail fournissait des bureaux, des bureaux, des salles de réunion et des commodités à une communauté de 14 organisations dédiées au changement social. En l'espace de trois ans, la liste d'attente des organisations souhaitant faire partie du centre est montée à plus de 40. Ainsi, en 2007, ils ont ouvert un espace supplémentaire de 13 000 pieds carrés dans l'édifice Robertson, accueillant 75 nouvelles organisations et divers projets. En 2009, le CSI comptait 23 000 pieds carrés et un effectif dynamique de plus de 175 personnes et des projets engagés.

En tant qu'organisation à but non lucratif prospère, le CSI a bâti une solide réputation et cultivé des réseaux profonds au cours de ses six premières années d'activité. L'immeuble que le CSI voulait acquérir coûtait 6,8 millions de dollars pour l'achat et la rénovation. Ils ont décidé d'utiliser l'obligation communautaire comme outil financier, ce qui leur a permis d'offrir une opportunité d'investissement éligible au REER aux membres de leur communauté. Au cours d'une campagne intense de quatre mois, ils ont atteint leur objectif de 2 millions de dollars qui leur a permis de signer l'accord sur leur toute nouvelle propriété prête à accueillir plus de 300 nouvelles organisations dans leur second projet.

Depuis, quelques espaces axés sur l'innovation sociale ont utilisé ce système de financement pour atteindre leurs objectifs d'acquisition de bâtiment. De même, des organismes à but non lucratif et des entreprises sociales ont également emprunté cette direction. Leurs objectifs sont de desservir une communauté en services communautaires variés, et de permettre de renforcer les liens entre les résidents et les OBNL. Nous pouvons mentionner ici le Bâtiment 7 à Montréal et le 10 Carden à Guelph.

Au Québec, le Bâtiment 7 a été parmi les premiers groupes qui ont émis des obligations communautaires afin de financer une partie des 4,2 millions de dollars nécessaires pour les travaux et son développement. Le Bâtiment 7 est un projet autogéré situé sur les anciens terrains appartenant à la compagnie ferroviaire *Canadian National*, dans le quartier de Pointe-Sainte-Charles, à Montréal. Le bâtiment industriel patrimonial de 90 000 mètres carrés a été acquis officiellement à partir de 2017 par le Collectif 7 à nous, suite à une mobilisation citoyenne qui a débuté en 2003 pour revendiquer le terrain et y offrir des services à la communauté. En 2005, le CN a cédé



le terrain au Groupe Mach, plus grand promoteur immobilier au Québec, pour 1\$ afin d'y déménager le Casino de Montréal, projet promu par Loto-Québec et le Cirque du Soleil. La mobilisation citoyenne a fait avorter le projet en 2006, lorsque débute une série de consultations et de négociations menant à la décontamination du site et à la cession officielle du bâtiment par le Groupe Mach. La Bâtiment 7 a officiellement ouvert ses portes au printemps 2018 et entame un développement par phase (Site web de Bâtiment 7 et Fortier, 2018).

En Ontario, le projet 10 Carden se présente pour sa part comme un centre communautaire où il est possible d'organiser des événements, et un espace de travail partagé où les acteurs et les actrices du changement social sont rassemblé(e)s et peuvent faire du réseautage de manière informelle. L'espace de travail partagé est la plaque tournante des acteurs et des actrices de changement de la communauté à Guelph. Il s'agit d'une entreprise sociale à but non lucratif qui offre un espace de coworking et d'organisation d'événement au centre-ville. Leur financement repose en grande partie sur des obligations communautaires réparties en trois catégories, soit les obligations de collaboration communautaires (qui regroupe les obligations de 5000\$ et moins), les obligations d'accélération communautaire (qui regroupe les obligations d'une valeur variant entre 6000\$ et 19 999\$) et les obligations de visionnaire communautaires (qui regroupe les obligations de 20 000\$ et plus). Les avantages d'une telle initiative comprennent l'approfondissement des relations communautaires, l'ouverture de nouvelles opportunités et la découverte de nouvelles façons de résoudre les problèmes.

1.1.2 Projets immobiliers résidentiels : stratégies de financement mixte

En ce qui concerne les projets immobiliers résidentiels canadiens financés par l'entremise d'obligations communautaires, trois exemples retiendront ici notre attention. En Ontario, notons le YWCA de Toronto pour le *Elm Centre* et son offre en logement abordable complémentaire à ses services, et le *Mount Community Centre* situé à Peterborough. Au Québec, nous retenons la résidence Auberge des aînés de l'Assomption.

Le projet du *Elm Centre* du YWCA de Toronto est aujourd'hui complété et propose 300 unités de logement permanent pour trois groupes de résidents différents : unités locatives abordables, unités pour femmes autochtones et leurs familles (y compris les familles dirigées par une femme fuyant la violence) et unités pour femmes ayant des problèmes de santé mentale ou des problèmes concomitants de toxicomanie et de



santé mentale. En 2011, le YWCA a lancé une campagne afin de ramasser un million de dollars. Il est à noter que cet objectif a été atteint grâce à un investissement unique.

De son côté, le *Mount Community Centre* est un bâtiment qui a été acheté par le *Peterborough Poverty Reduction Network*, un réseau de 40 OBNL. La vision de ce réseau était de développer un pôle social dans un ancien couvent historique dont la superficie de bâtiments totale s'élève à 131 000 pieds carrés (incluant des logements, une cuisine commerciale et une chapelle) sur une propriété de 10 acres au centre-ville de Peterborough. Pour atteindre cet objectif, le réseau a lancé une campagne de vente d'obligations communautaires pour un montant de 2 millions de dollars. Aujourd'hui le centre propose des appartements abordables et d'autres au prix du marché, des bureaux pour les entreprises locales et à but non lucratif, des espaces pour les arts de la scène et d'autres rassemblements communautaires (Site de Mount Community Centre, consulté en 2019).

1.1.3 Exemples supplémentaires de projets à vocation sociale ayant utilisé les obligations communautaires comme outil de financement

D'autres initiatives ayant utilisé l'obligation communautaire comme levier financier ont été recensées, et sont présentées dans le tableau récapitulatif en Annexe 1. Une de ces initiatives est la *Guilde du pain d'épice* (un organisme de bienfaisance, non confessionnel, sans attache partisane vouée à l'éducation de qualité de tous les enfants). Des entreprises sociales font aussi partie de notre recension : *Recyclo-Centre* (une ressourcerie et une entreprise d'insertion qui œuvre depuis plus de 20 ans dans la collecte et la revente auprès de la population de meubles, électroménagers, matériel audio-vidéo, vêtements, articles de maison, etc.), *SolarShare* (principale coopérative d'énergie renouvelable au Canada), *ZooShare Biogas Co-operative Inc.* (coopérative d'énergie renouvelable sans but lucratif qui développe une installation de production de biogaz de 500 kW sur le site du zoo de Toronto). Dans le secteur du loisir et de la culture, notons également le *Cinéma du Parc* et le *Théâtre Empress* à Montréal, ainsi que le centre *Centre récréatif « Au fil des ans »* à Sorel-Tracy.

L'émission d'obligations communautaires ne garantit toutefois pas le succès pour les organisations concernées. Par exemple, une initiative pour renforcer la coopérative d'alimentation de *West End* (qui gérait un marché de producteurs locaux à Toronto et se dédiait à promouvoir la sécurité alimentaire) n'a pas réussi à permettre à l'organisme de rester dans le quartier. Ses portes ont fermé en juillet 2018.

1.1.5 Discussion

Les exemples répertoriés de projets ayant été financés partiellement par la vente d'obligations communautaires nous montrent que leur réussite dépend de la présence de conditions particulières : un site déjà identifié, un appui public (de l'arrondissement, de la ville, etc.) et des circonstances favorables.

Dans le cas des projets immobiliers (avec ou sans volet résidentiel), l'atteinte d'un objectif d'achat et/ou de rénovation d'un bâtiment dépend d'une campagne réussie autour d'un site (idéalement déjà identifié). Dans le cas des projets du Bâtiment 7 et de *Mount Community Center*, les campagnes de ventes d'obligations communautaires ont été articulées autour de l'achat et/ou la rénovation de bâtiments déjà existants, sous-utilisés et ayant un grand potentiel de reconversion sociale. La réussite de ces campagnes est fortement liée à la mobilisation d'un réseau de soutien fort, composé d'investisseur(se)s potentiel(le)s et de personnes résidant dans la communauté avoisinante qui désirent avec conviction voir un projet se concrétiser.

Un autre élément contribuant à la réussite de projets d'envergure est un soutien des diverses instances de la municipalité dans laquelle ces projets sont ancrés. Le *Centre for Social Innovation* a profité d'une garantie de prêt de la ville de Toronto, leur permettant d'obtenir une hypothèque correspondant à 75% de la valeur projetée de l'immeuble après les rénovations, au lieu de 65% du prix d'achat offert.

Enfin, il apparaît important de ne pas négliger le rôle des circonstances et des opportunités qui ne sont pas entièrement prévisibles. C'est ce que nous apprend le projet du YWCA de Toronto qui a atteint l'objectif de sa campagne en émettant une seule obligation communautaire d'une valeur d'un million de dollars canadiens. Cette obligation communautaire a été achetée pour une durée de 10 ans avec un taux d'intérêt annuel de 4% par la fondation Muttart, basée à Edmonton (Site de Muttart, 2011).

1.2 Contexte immobilier

L'accès au logement a été identifié comme une priorité gouvernementale au Canada, à la suite du budget fédéral de 2017 annonçant une nouvelle stratégie nationale du logement, et d'une série de consultations publiques effectuées en 2016 qui ont mis en lumière l'importance d'une plus grande offre de logements abordables à travers le pays (Gouvernement du Canada, 2016 : 46).



1.2.1. La crise du logement à l'échelle nationale et provinciale

Plusieurs études indiquent que le Canada fait face à une crise de l'accès au logement qui pourrait augmenter les inégalités sociales et intergénérationnelles dans les prochaines décennies, et ce, particulièrement à Vancouver, Toronto et Montréal (Indice du logement locatif canadien, 2018).

Le taux d'inoccupation a baissé significativement entre 2017 et 2018 au Québec, avec un taux d'inoccupation qui est passé de 3,4 % en 2017 à 2,3 % en 2018 à l'échelle provinciale (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2018). L'accès au logement à Montréal a soulevé de nombreuses inquiétudes récemment, comme l'atteste un rapport de l'Institut de Recherche et d'Informations Socioéconomiques qui va jusqu'à mentionner une « crise permanente du logement » (Hurteau, 2019; voir aussi Gaudreau & Johnson, 2019). Entre 2001 à 2014, le prix moyen des loyers mensuels à Montréal a augmenté de 31% pour les logements de deux chambres et de 38% pour les logements de trois chambres à coucher et plus. La proportion de ménages consacrant 30% ou plus de leurs revenus au logement dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, où se situe le quartier Parc-Extension, dépassait pour sa part les 28% en 2011 (Direction régionale de santé publique, 2015 : 15; 53), ce chiffre s'élevant à 44% dans Parc-Extension en particulier (Fustic *et al.*, 2019).

Une étude produite par Statistiques Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a mené à la création d'un indicateur des besoins impérieux en matière de logement. Un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement est ainsi défini comme « un ménage dont le logement est considéré inadéquat, inabordable ou d'une taille non convenable, et dont le niveau de revenu est insuffisant pour permettre de payer les frais de logement d'un logement approprié et adéquat dans sa communauté » (Statistique Canada, 2017). Les données disponibles dans le recensement de 2016 indiquent que 18,2% des ménages dans la circonscription fédérale de Papineau – qui réunit Parc-Extension et le quartier Villeray – avaient des besoins impérieux en matière de logement, la moyenne montréalaise étant de 14,2%.

1.2.2 Les particularités de Parc-Extension

En définitive, la ville de Montréal et le quartier de Parc-Extension en particulier présentent des signes qui indiquent une crise de l'abordabilité du logement pour les



ménages les plus précaires. Nous pouvons aussi noter que plusieurs résident(e)s de Parc-Extension font face à des difficultés d'accès aux services offerts aux Montréalais(e)s, ainsi qu'à de la vulnérabilité face à une vaste gamme de discriminations et d'obstacles systémiques, incluant le déséquilibre de pouvoir face aux propriétaires et la crainte d'une éviction, sans compter les défis associés au processus d'immigration, qui comprennent entre autres la difficulté à s'informer sur les lois et les procédures locales relatives au logement, une maîtrise parfois limitée du français et de l'anglais, une situation d'emploi instable ou un statut précaire (Beck, Guay & Paulson, 2019; Beauregard *et al.*, 2019).

En parallèle, Brique par brique a tenté de mener à bien sa mission afin de retirer un premier bâtiment du marché spéculatif, dans un contexte de crise du logement exacerbée en 2019 par l'ouverture du Campus MIL de l'Université de Montréal au sud de Parc-Extension, et l'absence de planification pour la relocalisation des résident(e)s déplacé(e)s par la hausse concomitante des loyers (voir section Parc-Extension). Dans un tel contexte, l'attraction grandissante du quartier a pour effet l'arrivée de nouveaux développeurs privés.

1.2.3 Discussion

Les effets de la crise du logement ont fait en sorte que le capital obtenu avec la campagne initiale de vente d'obligations communautaires de Brique par brique n'a pas été suffisant pour financer l'achat ou la rénovation d'un premier projet immobilier. Nos résultats de recherche confirment donc que d'autres actions doivent être mises en place pour favoriser le développement d'un modèle de projet d'habitation communautaire comme celui de Brique par brique, dans un contexte où les prix du foncier et de l'immobilier augmentent significativement. Ces stratégies ne peuvent être portées par une seule organisation et nécessitent l'action conjointe de plusieurs paliers gouvernementaux (Nichols *et al.*, 2019). Nous pouvons mentionner entre autres la mise en place de réserves foncières, qui pourrait aider à ralentir l'augmentation du prix des terrains en attendant que le capital nécessaire à financer le logement social puisse être accumulé par des organismes proposant une alternative au développement d'habitations communautaires subventionnées par des programmes gouvernementaux (Nichols *et al.*, 2019).

1.3 Modèle de financement de Brique par brique



Cette section détaille quelques composantes du modèle de financement de Brique par brique : un réseau de support incluant une communauté d'investisseur(se)s engagé(e)s; un objectif précis (recherche et prospection de bâtiments); et une mission à visée sociale. Il est à noter que Brique par brique fait partie des rares projets d'habitation communautaire ayant utilisé l'émission d'obligations communautaires pour l'acquisition d'un bâtiment permettant principalement d'offrir du logement abordable à des personnes à faible revenu et faisant face à la discrimination systémique dans le marché locatif. Le « modèle théorique » permet d'entrevoir la quantité de ressources internes et externes nécessaires à la mise en place du projet. Pour accomplir sa mission, les activités entreprises par Brique par brique comprennent la gestion de fonds d'investissement (issus de la vente d'obligations communautaires), la recherche et la prospection de bâtiments, et le lien avec des investisseur(se)s et d'autres personnes solidaires. En parallèle, le développement de partenariats et l'organisation communautaire, ainsi que la recherche communautaire et la recherche d'autres sources de financement, représentent l'ensemble des activités entreprises en 2019 (voir Annexe 2).

1.3.1 Une communauté d'investisseur(se)s engagé(e)s

La campagne de vente d'obligations communautaires de Brique par brique a duré neuf (9) mois (entre la fin de 2017 et l'été 2018) et a permis d'accumuler 364 000 \$ de capital lent grâce à 40 investisseur(se)s qui ont acheté des obligations communautaires dont les termes varient entre 5 et 15 ans (à 2% d'intérêt) ou 30 ans (à 5% d'intérêt).

Nombre d'investisseur.se.s	Valeur de l'obligation communautaire
7	1 000 \$
9	2 000 \$
1	2 419 \$
2	3 000 \$
2	4 000 \$
11	5 000 \$
1	5 500 \$
1	6 000 \$
1	7 000 \$
2	8 000 \$
8	10 000 \$



1	12 000 \$
1	15 000 \$
2	65 000 \$
TOTAL = 40	Total = 364 000

Un sondage a été créé autour de trois catégories : profils, obligations, valeurs (voir Annexe 3). L'objectif de ce sondage était de documenter le profil des investisseur(se)s, leurs perceptions après avoir acheté des obligations communautaires, et comprendre ce qui les a motivés à supporter la mission de Brique par brique. Seul(e)s neuf (9) répondant(e)s ont participé au sondage. Ils sont majoritairement locataires, dans la tranche d'âge de 31 à 40 ans et ont un diplôme universitaire de deuxième cycle.

Malgré le nombre restreint de répondant(e)s, les réponses aux questions ouvertes méritent un examen attentif. Dans l'ensemble, les investisseur(se)s nomment l'importance de la mission de Brique par brique dans leur décision d'investir :

Emballé(e) par la finance sociale pour aider à bâtir la nouvelle économie, et enthousiasmé(e) de soutenir ce modèle de logement communautaire innovant, de soutenir un projet dirigé par des personnes de couleur pour répondre à la gentrification à laquelle je contribue par ma présence dans cette partie de la ville, et parce que je souhaite soutenir des ami(e)s. (traduit de l'anglais)

Modèle d'organisation inspirant dirigé par des personnes en qui j'ai confiance et qui travaillent sur des questions qui me tiennent à cœur. Avoir les ressources / l'argent pour pouvoir investir, bien préférable à l'investissement bancaire. (traduit de l'anglais)

Pour aider mes voisin-e-s et le quartier en général.

Je crois dans votre mission et vos objectifs. J'ai aussi habité dans Parc Ex et ainsi je ressentais une connexion aussi qu'une responsabilité. Aussi, je connais des gens impliqués et je leur fais confiance.

Je veux préserver la vie de quartier des gens, aider le monde dans une manière concrète.

Les répondant(e)s ont à cœur de nombreux enjeux, notamment la justice sociale (inégalités économiques, lutte à la pauvreté, antiracisme, anti-oppression) et environnementale (changements climatiques, droit à la ville, droit à un environnement sain et protégé), les luttes féministes, l'accès au logement et la lutte contre la gentrification. Ils et elles ont rapporté que la mission de Brique par brique les interpelle, car elle leur semble rassembler ces différents enjeux :



Nouvelle économie (coopérative), décommodification des biens publics, droit à la ville, justice raciale, justice des migrants, démocratisation et collectivisation de la vie communautaire. (traduit de l'anglais)

Solidarité, contre-mesures au développement effréné, utilisation de la finance alternative à la logique capitaliste, implication potentielle plus que juste compensée. (traduit de l'anglais)

L'extraction des unités de logement de la logique spéculative, pour permettre aux personnes pauvres et racisées de Parc-Extension d'y rester.

Je suis surtout motivé par le but d'y arriver à des logements à but non lucratif pour des locataires à faibles et modestes revenus qui veulent rester dans leur quartier. J'espère aussi voir le succès de votre modèle, que je trouve un des rares modèles intéressants pour des habitations à but non lucratif.

La plupart des répondant(e)s, six (6) sur neuf (9), ont également d'autres investissements dans leur portfolio et tou(te)s les répondant(e)s font des dons de charité chaque année auprès d'organismes dédiés à une variété de causes reliées à la justice sociale pour des personnes marginalisées (personnes autochtones, autres personnes racisées, personnes migrantes), la protection de l'environnement, la recherche médicale, la sécurité alimentaire, le soutien des personnes en situation d'itinérance et l'éducation.

Enfin, deux (2) personnes ayant participé au sondage ont manifesté leur mécontentement face au manque d'information perçu sur l'évolution de leur investissement. Nonobstant un réel manque de ressources limitant les possibilités de suivi et de communication, ces remarques ont permis de comprendre que plusieurs investisseur(se)s ne sont pas inscrit(e)s au bulletin d'informations de l'organisme.

Enfin, une invitation à une rencontre de mise à jour a également été envoyée aux investisseur(se)s. Six (6) investisseur(se)s s'y sont présenté(e)s. Ils et elles ont notamment nommé le désir de s'impliquer davantage dans la mission de l'organisme en formant une communauté de support pour Brique par brique. Des rencontres individuelles en personnes ou au téléphone ont également eu lieu avec cinq (5) autres investisseur(se)s. Ces rencontres ont permis de discuter des défis rencontrés par Brique par brique dans l'accomplissement de son plan de départ, ainsi que des nouvelles opportunités qu'offrent ses partenariats avec des acteurs locaux et institutionnels.

1.3.2 Recherche et prospection de bâtiments



La prospection de bâtiments, ainsi que la négociation avec les propriétaires, est la tâche la plus exigeante d'un projet immobilier. Pour mettre les chances de son côté, Brique par brique a contacté des agents immobiliers pour rester informé des opportunités hors marché (aussi appelés des mandats de poche, ou des « *pocket listings* »). Une recherche sur le réseau Multiple Listing Service MD a été effectuée une fois par jour afin de connaître les opportunités à la disposition de Brique par brique. MLS est un site web accessible au public qui permet aux consommateurs de rechercher un immeuble dans une base de données. Elle fournit peu de détails sur les immeubles, mais permet de voir toutes les inscriptions MLS en vigueur. Finalement, un inventaire des opportunités possibles a été fait en arpentant les rues de Parc-Extension. Cette liste de propriétés a été comparée et recoupée avec les informations obtenues d'autres OBNL faisant partie du Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE), et avec celles du bureau d'urbanisme de l'arrondissement, afin d'en valider l'exactitude.

Une fois une liste formée ou mise à jour, Brique par brique s'est assuré de contacter les propriétaires et en cas d'intérêt, de faire un suivi auprès des groupes de ressources techniques (GRT). Au Québec, les GRT sont des entreprises d'économie sociale vouées au développement de l'habitation communautaire. Ils accompagnent des organismes ou des groupes de citoyen(ne)s dans le développement de projets immobiliers communautaires, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif (Site web de l'AGRTQ, consulté en 2020). Les GRT évaluent notamment qu'un projet est admissible et viable sous un programme d'Accès Logis Québec - le programme d'aide financière qui favorise la réalisation de logements sociaux et communautaires pour les ménages à revenu faible ou modeste, ou encore pour des clientèles qui ont des besoins particuliers en habitation (Site du gouvernement du Québec, Société d'habitation, consulté en 2020).

Dans les rares fois où un propriétaire a exprimé un intérêt, le projet était rarement viable sous AccèsLogis Québec, à cause du prix trop élevé du terrain. De plus, les contraintes architecturales du programme ne correspondent pas à la réglementation sur le cadre bâti dans Parc-Extension. Brique par brique lance alors une simulation financière pour voir si le bâtiment peut être financé par le capital lent accumulé par la vente des obligations communautaires. Lorsqu'il est financièrement possible d'envisager l'acquisition d'un immeuble donné, Brique par brique fait une offre via un agent immobilier (soit celui du propriétaire ou un agent immobilier de Brique par brique). S'ensuit une visite de la propriété comprenant la vérification des baux ainsi que l'état général de la propriété. Brique par brique monte ensuite un dossier d'achat



à la Caisse d'Économie Solidaire, parmi les seules banques travaillant avec des OBNL sur ce type de transactions. Au total, onze (11) offres d'achat ont été faites dans l'année 2019 – aucune d'entre elles n'a été acceptée (voir section Conditions essentielles, enjeux et obstacles).

1.3.3 Présence dans la communauté et impact social localisé

Dans nos discussions avec certain(e)s investisseur(se)s, il a été confirmé que l'attrait du produit de Brique par brique (l'obligation communautaire) reposait largement sur les caractéristiques distinctes de la solution offerte : impact local et concret face à l'urgence et l'ampleur du problème, soit la gentrification d'un quartier qui offre des ressources indispensables à une population multiculturelle à faible revenu et vulnérable. Ainsi, les investisseur(se)s ont adhéré à la vision de Brique de brique qui intervient de manière concrète et visible dans un quartier que les investisseur(se)s connaissent, contrairement à d'autres produits d'investissement à impact social dont les objectifs sont plus « abstraits ».

Dans cette optique, le modèle de financement dépend directement du modèle d'intervention sociale de Brique par brique (voir Volet 2). Comme les résultats du sondage le suggèrent, c'est dans cela que certain(e)s investisseur(se)s ont investi : une vision à la fois innovante et communautaire pour répondre au problème de la gentrification, au sein d'un mouvement plus large pour une plus grande équité et la justice sociale. La solution proposée par Brique par brique vient créer de l'espoir pour l'avenir de leur ville (et dans certains cas, de leur quartier), et ce, de manière à la fois systémique et localisée. Le désir de s'impliquer davantage dans la mission de Brique par brique de la part de certain(e)s investisseur(se)s témoigne également du potentiel d'une culture d'investissement incarnée, personnalisée et solidaire.



Volet 2 : Conditions essentielles à la participation sociale, le partenariat et la collaboration de divers acteur(rice)s dans le développement du projet Brique par brique.

Au Québec, le logement communautaire est une formule distincte du logement public ou HLM (habitations à loyer modique). Alors que ce dernier est la propriété de l'État, le logement communautaire est la propriété soit des occupants, regroupés en coopérative, soit d'un OBNL qui représente les occupant(e)s (Bouchard, Frohn & Morin, 2010). Un OBNL d'habitation a pour mission d'offrir des solutions de logement adaptées aux besoins des ménages ou des personnes résidentes. C'est ainsi que Brique par brique peut se définir, car son modèle se veut être « caractérisé par un mode de gestion démocratique, pouvant inclure des représentants des locataires et des membres issus de la communauté » (AGRTQ, 2018). Les OBNL en habitation sont souvent destinés aux groupes sociaux vivant des difficultés particulières à se loger. Pour Brique par brique, il s'agit entre autres de personnes âgées, mères de familles monoparentales, nouveaux arrivants et personnes en situation d'itinérance ou à risque d'itinérance. Dans certains cas, les OBNL offrent du soutien communautaire à leurs résident(e)s. Le soutien communautaire est un ensemble d'interventions et de services reliés au logement et adaptés aux besoins des résident(e)s. Le soutien communautaire peut prendre la forme de mesures de sécurité, de services d'alimentation, de défense des droits des locataires, d'accompagnement vers les ressources du milieu, etc. (AGRTQ, 2018). Brique par brique a pour objectif d'offrir ce soutien communautaire respectueux des forces et des besoins de ses résident(e)s, à travers la création de services complémentaires à ceux déjà existants dans le quartier de Parc-Extension, qui sont offerts par des organismes communautaires partenaires.

2.1 L'ancrage communautaire de Brique par brique

Vers la fin de 2019, Brique par brique identifie trois sphères d'activités principales en parallèle au modèle de financement et immobilier : le développement de partenariats et l'organisation communautaire, ainsi que la recherche communautaire et la recherche d'autres sources de financement (voir Annexe 2).



Brique par brique a pu consolider et préciser son modèle d'intervention sociale grâce à des actions et rencontres avec différent(e)s intervenant(e)s, ce qui a pour effet de clarifier sa mission, son mandat et sa vision :

Brique par brique est un organisme à but non lucratif créé en 2016 par des organisateur(ric)e(s) communautaires et des professionnel(le)s racisé(e)s afin de répondre de manière innovante aux besoins en matière de logement abordable dans le quartier multiculturel de Parc-Extension, et ce, dans une perspective de justice sociale. Son mandat est de développer des logements abordables destinés aux personnes faisant face à la discrimination systémique dans le marché locatif. Sa mission est de cultiver des milieux de vie dynamiques et créatifs. Sa vision est de protéger la richesse des diverses communautés qui inspirent Brique par brique.

Pour ce faire, l'équipe de Brique par brique a investi et développé des relations avec huit types de profils d'acteur(ric)e(s) :

- 1) des résident(e)s du quartier;
- 2) des organismes communautaires du quartier;
- 3) des espaces de concertation du quartier;
- 4) des propriétaires de bâtiments du quartier;
- 5) des élu(e)s et fonctionnaires de l'arrondissement, de la ville et de la province;
- 6) des acteur(ric)e(s) des milieux de l'habitation abordable, de l'innovation sociale et de l'économie sociale;
- 7) des chercheur(se)s universitaires dans le domaine du logement;
- 8) des médias locaux et internationaux.

L'intégration de Brique par brique dans les communautés qui sont concernées par son intervention est primordiale pour le fonctionnement de son modèle et la réalisation de son mandat et de sa mission. Le modèle dépend effectivement des relations de confiance formées dans la durée par le biais d'actions concrètes, réciproques et équitables, qui ont été entamées dès 2016, mais intensifiées en 2019 par le biais du projet de recherche.

2.1.1 Résident(e)s du quartier

Brique par brique a mené et mène certaines activités qui permettent à l'organisme d'aller vers eux et elles, et non le contraire. Outre une présence dans des espaces sociaux du quartier, notamment les repas communautaires hebdomadaires



dans les églises ou de l'entraide mutuelle avec des voisin(e)s, Brique par brique a initié une campagne sur Facebook pour mettre en lien des familles plus vulnérables en recherche de logement avec des individus plus privilégiés qui ont l'habitude de céder leur bail à l'intérieur de leurs cercles sociaux.

2.1.2 Organismes communautaires

La majorité des interactions avec les résident(e)s a également lieu dans le cadre d'un ensemble de collaborations avec des organismes communautaires qui desservent le quartier. Par exemple, au cours de l'année, Brique par brique a effectué deux livraisons de biens aux résident(e)s en partenariat avec Afrique au Féminin, le centre des femmes de Parc-Extension : une de literie d'un grand hôtel et une autre d'ordinateurs portables du Electronic Recycling Association.

Brique par brique a échangé régulièrement des informations avec le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), organisme de défense des droits des locataires, issues de sa prospection de bâtiments et des liens entretenus avec des résident(e)s. Brique par brique a aussi collaboré avec le CAPE dans l'organisation d'une assemblée populaire contre la gentrification en prenant en charge l'animation des groupes de discussion et d'un espace de création et d'écoute, en collaboration avec des résident(e)s.

Dans le cadre des groupes de discussion liés à son projet de recherche, Brique par brique a développé des liens avec deux autres organismes : le Carrefour de Liaison et d'Aide Multiethnique (CLAM), organisme d'accueil des nouveaux arrivants, et Héberjeune, organisme d'hébergement temporaire et d'accompagnement pour les jeunes de 18 à 25 ans. A émergé de ces liens une contribution bénévole d'un membre de l'équipe de Brique par brique, qui donne des cours d'anglais hebdomadaires à un groupe d'aînées au CLAM.

Une des raisons pour lesquelles Brique par brique s'implique auprès de ces organismes « au-delà » de son mandat est le principe de réciprocité. Non seulement est-il important pour Brique par brique de travailler avec les organismes experts du quartier, en reconnaissant leur travail et la connaissance qu'ils produisent et mettent en pratique, mais il est aussi primordial d'entretenir une relation de réciprocité, d'équité et de confiance qui est mutuellement bénéfique pour chaque organisme.



2.1.3 Espaces de concertation

Dès sa création, Brique par brique a investi les espaces de concertation du quartier et différents réseaux tels que le RAMPE (Regroupement en aménagement de Parc-Extension) et le réseau CBAR (Community-Based Action Research) de Parc-Extension. Par exemple, la présence de Brique par brique au CBAR a permis une collaboration entre l'organisme et un projet de cartographie « anti-évacuation » mené par des universitaires.

En tant que nouveau venu, Brique par brique a rapidement rencontré la nouvelle Table de quartier et a contribué activement à plusieurs de ses initiatives de planification stratégique de quartier, de même qu'à une consultation locale sur la discrimination systémique dans Parc-Extension et la rédaction d'un mémoire à ce sujet pour l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Éventuellement Brique par brique est devenu membre du comité de planification stratégique ainsi que du comité de travail sur un futur centre communautaire dans le quartier.

2.1.4 Propriétaires de bâtiments

Suite à une campagne de lettres et d'appels téléphoniques auprès de propriétaires du quartier, Brique par brique a entamé une série d'entretiens avec différents propriétaires, qui n'ont pas encore mené à une acquisition en date de ce rapport. Brique par brique a également collaboré avec des courtiers immobiliers parlant différentes langues du quartier pour faciliter le processus de prospection. Ces rencontres se font dans le cadre de développement de relations de confiance à long terme.

2.1.5 Élu(e)s et fonctionnaires

Au cours de l'année, l'organisme a rencontré des élu(e)s, conseillers et des fonctionnaires afin d'explorer des pistes de collaboration et de trouver des solutions communes aux problèmes liés au logement. Tel que mentionné plus haut, dans le cadre de son travail de prospection, Brique par brique a collaboré avec des urbanistes de l'arrondissement et de la Ville afin d'identifier des sites potentiels. Brique par brique participe également aux séances du conseil d'arrondissement lorsque cela s'avère pertinent (par exemple, la réglementation relative au zonage et aux maisons de chambres). En outre, l'organisme a déposé et présenté un mémoire à l'OCPM dans le



cadre de sa consultation sur le Règlement sur une métropole mixte afin de souligner les particularités du quartier et de proposer des améliorations au Règlement.

2.1.6 Acteur(rice)s des milieux de l'habitation et de l'économie sociale

Pendant une grande partie de l'année 2019, Brique par brique a été accueilli par Esplanade Montréal, accélérateur et espace collaboratif, et a pu profiter entre autres d'accompagnement et de formations des secteurs de l'innovation et de l'économie sociales. Brique par brique a aussi été invité par l'Aile jeunesse du Chantier de l'économie sociale à participer à une campagne visant à sensibiliser le milieu sur l'absence de diversité ethnoculturelle en économie sociale.

Dans le cadre de sa recherche, Brique par brique a offert une série de communications autant dans le milieu de l'habitation communautaire, comme *À nous les quartiers*, colloque international organisé par des bénévoles de la Coopérative Milton-Parc, que dans le milieu académique, tel que l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) (conférence-midi de la Chaire Fernand-Dumont sur la Culture sur le rôle des artistes dans la gentrification), l'Université McGill (colloque du Action Research Network of the Americas sur la recherche-action) et l'Université Concordia (colloque du Planners Network sur la résistance au déplacement forcé et à la dépossession).

Ces contributions ont permis à Brique par brique de développer des liens de recherche et d'action avec des organismes aux valeurs similaires tels que Parkdale Neighborhood Land Trust (Toronto) et Cooperation Jackson (Mississippi).

Dans le cadre de son propre forum de recherche, Brique par brique a réinvité PNLT à Montréal, de même que le East Bay Real Estate Cooperative (Oakland), ainsi qu'un des ses partenaires de recherche, Tapestry Community Capital (Toronto). Le forum accueillait aussi des initiatives d'autres quartiers montréalais, Parole d'excluEs de Montréal-Nord et l'Achoppe d'Hochelega-Maisonneuve, afin de discuter d'innovation sociale dans le logement communautaire destiné aux personnes faisant face à la discrimination systémique.

En parallèle, ces participations ont mené Brique par brique à rencontrer des acteurs de longue date du milieu de l'habitation abordable à Montréal tels que la Société d'habitation populaire de l'Est de Montréal (SHAPEM), la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), Interloge, ainsi que la Fédération des



coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal Métropolitain (FECHIMM), par exemple, afin d'échanger des pistes de solutions au problème du logement.

2.1.7 Les chercheuses et chercheurs universitaires dans le domaine du logement

Brique par brique a établi une collaboration de recherche au cours de l'année 2019 avec Naomi Nichols, professeure en sciences de l'éducation à l'Université McGill. L'expertise de Professeure Nichols sur les enjeux et défis liés à l'itinérance et nos propres connaissances et travaux sur la question de l'instabilité résidentielle ont mené à la rédaction et à la publication de deux articles parus sur des plateformes accessibles au grand public, soit le *Homeless Hub* et le *Journal des alternatives*.

2.1.8 Médias locaux et internationaux

Au cours de l'année 2019, Brique par brique a offert plusieurs entrevues autant à la presse écrite que radiophonique, et fait l'objet de plusieurs articles de journaux tant locaux, étudiants, qu'internationaux, tels que *The Link*, *La Presse*, *Le Devoir*, *The Guardian*, etc.

2.2 Parc-Extension : profils et besoins de la (future) clientèle

Cette section résume les résultats des analyses des données d'entrevues, permettant d'évaluer à titre consultatif la réalité de potentiel(le)s locataires d'un premier projet d'habitation communautaire. Ces données permettent ainsi de mieux comprendre la perception, les forces, les responsabilités et les besoins des personnes que Brique par brique souhaite soutenir (voir Annexe 4). Cette section met l'accent sur la *perception* des participant(e)s, qui ont identifié des changements dans le quartier, ainsi que la présence de caractéristiques qui lui sont spécifiques, comme la présence d'une grande diversité, la proximité des commerces et de services publics, l'accessibilité du transport public et la présence d'un réseau d'entraide local. Nous rapportons également les *besoins* et les *responsabilités* spécifiques aux trois groupes de participant(e)s, offrant ainsi un portrait plus précis de leurs préoccupations quotidiennes.

2.2.1 Description des groupes de discussion

Nous avons mené trois groupes de discussion, totalisant une participation de 27 individus (21 femmes, 6 hommes) : un groupe de six (6) jeunes adultes, un de treize (13) femmes adultes, et un dernier de neuf (9) adultes mixtes.

Le groupe de discussion auprès des jeunes a été tenu grâce à la collaboration d'Héberjeune de Parc-Extension. Il s'agit d'un organisme à but non lucratif ayant pour mission d'offrir un hébergement temporaire doublé d'un encadrement et d'un soutien intensif à des jeunes adultes de 18 à 25 ans en difficulté, afin de favoriser leur insertion sociale.

Le groupe de discussion auprès de treize femmes a été tenu grâce à Afrique au Féminin, un OBNL fondé en 1986 et incorporé en 1988 par un groupe de femmes professionnelles d'origine africaine préoccupées par les difficultés d'intégration sociale et économique des femmes de leurs communautés dans la société d'accueil. L'organisme soutient les femmes immigrantes dans l'amélioration de leurs conditions de vie et facilite leur intégration dans la société d'accueil.

Le groupe de discussion auprès de neuf adultes (mixtes) a été tenu grâce au Carrefour de Liaison et d'Aide Multiethnique (CLAM), un organisme à but non lucratif dont la mission est d'offrir aux immigrants des services d'intégration et d'adaptation. Parmi ces participants, une minorité ne résidant pas à Parc-Extension fréquentait le quartier notamment pour des services offerts aux personnes immigrantes. Ces trois organismes sont situés à Parc-Extension et participent au dynamisme et à la solidarité du quartier.

2.2.2 Changements dans le quartier

En termes de changements observés dans le quartier de Parc-Extension, les participant(e)s perçoivent une évolution de la composition démographique du quartier en deux vagues distinctes.

Avant, il y avait plus de Grecs que de personnes originaires de l'Asie du Sud-Est; Les Grecs sont devenus très vieux. C'est les enfants grecs qui héritent des bâtisses, mais qui ne restent pas nécessairement pas dans le quartier – qui habitent vers Laval, Saint-Laurent, ils louent ça aux autres gens de la communauté pakistanaise, indienne... Moi avant j'habitais à l'Acadie, tous les voisins étaient grecs au début – Participante, femme adulte.



Ce qui n'a pas changé, c'est le quartier. C'est toujours le quartier. Ce qui a changé, c'est les personnes. Ce n'est pas les mêmes personnes qu'on connaît, qu'on salue chaque jour (...) Avant c'était des Pakistanais, des Hindous, des Latinos, avant. Maintenant des Québécois sont plus bien habillés, plus respectueux – Participante, jeune femme.

Nous avons également documenté les préoccupations des participant(e)s liées au logement. Ils et elles indiquent une inquiétude croissante par rapport aux conditions de logement dans le quartier, validant ainsi l'importance de la mission de Brique par brique.

J'ai une amie qui a fait face au feu deux fois; pendant une semaine elle n'a pas pu travailler [à cause de] l'entretien dans son bâtiment. (...) Elle a dû s'adapter et changer (...) elle n'était pas en mesure d'y aller, ni de manger. C'était donc très difficile pour elle pendant une semaine. Ne pas pouvoir faire ni à manger, ni rien. Ils ont dû laisser leurs affaires et courir. Ils ont dû partir. Je ne sais pas si ça arrive souvent. Elle y a fait face deux fois (...) car l'entretien dans ce bâtiment n'est pas bon – Participante, femme adulte (traduction libre).

Le premier appartement (...) quand je suis venu ici, c'était un 2 ½, (...) à l'époque c'était propre. Lorsque nous avons signé, il y avait des punaises de lit, des souris et des coquerelles. C'était comme vivre en enfer, chaque matin, nous nous réveillions et le visage de ma fille était couvert d'ecchymoses sur les bras et le visage. Nous nous sommes tellement plaints auprès du propriétaire, mais il n'a rien fait. Alors finalement j'ai fini par rompre mon bail, il n'y avait pas une autre option à l'époque (...) C'était vraiment difficile de trouver un appartement agréable et propre ici. – Participante, femme adulte (traduction libre).

J'ai tellement peur d'inviter mes amis chez moi, je crains qu'ils n'amènent avec eux des parasites et des insectes (...). La raison pour laquelle cela se produit ici, c'est que lorsque de nouvelles personnes viennent ici, elles n'ont pas assez d'argent. Ce qu'elles font, elles ramassent des meubles au bord de la route. Sans avoir à l'esprit que si quelqu'un jette quelque chose et que ça a l'air bien, pourquoi le jette-t-il? [Le meuble] a peut-être des problèmes, mais elles n'y pensent pas. Et ça propage toutes ces mauvaises choses au bâtiment entier (...) C'est mon cauchemar, parce que j'ai vécu dans cette situation. – Participante, femme adulte (traduction libre).

Les propriétaires rapportent aussi des changements en lien avec l'offre limitée de logement abordable, la construction de nouveaux projets de condominiums et la montée générale des prix du loyer.



Il faudrait qu'ils commencent d'arrêter de construire tout le temps des condos, parce que ça fait monter le prix de l'immobilier. À cause qu'un condo c'est comme acheter une maison. On devrait plus favoriser de faire des logements sociaux et à prix abordable – Participante, jeune femme.

Partout un 4 ½ coûte 700 \$ ou 750 \$, autour du parc, c'est environ 1200 \$. C'est trop – Participant, homme adulte (traduction libre).

De ce temps-ci, depuis quelques années les prix commencent à monter, le logement, la bouffe. On vit à peine. Nous avec nos trois enfants aussi on vit à peine. À place de manger, on mange pas pour donner à nos enfants. C'est un gros sacrifice. – Participante, jeune femme.

Ce changement dans les prix se fait sentir depuis moins de deux ans. Les constats établis par les participant(e)s concordent avec nos observations sur le doublement du coût des immeubles à revenu avec plus de six unités en l'espace d'un an.

Donc pour moi, cela fait 2 ans et demi que nous vivons à Parc-Ex. Lorsque nous sommes arrivés au Canada, nous sommes essentiellement venus à Toronto et nous voulions déménager à Montréal. La raison pour laquelle nous avons déménagé à Parc-Ex était que, je savais que notre communauté (...) la plupart des Indiens sont là. Et nous pouvons faire nos courses près de chez nous, nous n'avons pas besoin de beaucoup voyager pour faire les courses. À cette époque, c'était aussi un endroit abordable. Maintenant c'est cher. À cette époque, c'était abordable – Participante, femme adulte (traduction libre).

Certain(e)s participant(e)s perçoivent ces changements ou cet état des faits comme étant en partie la responsabilité de certain(e)s propriétaires.

Je pense que (...) ici beaucoup de propriétaires abusent. Ils se conduisent mal. Beaucoup d'entre eux se conduisent mal (...) Ils n'entretiennent pas le bâtiment; ils chargent trop d'argent. – Participant, homme adulte (traduction libre).

Avant, Parc-Extension était un quartier pour les immigrants à cause de l'office de l'immigration qu'il y avait à William-Hingston (...) À cause de ça, les propriétaires louaient à des nouveaux arrivants qui ne restaient pas nécessairement longtemps, donc ils ne prenaient pas soin des appartements. Maintenant les gens restent de plus en plus longtemps dans les appartements, donc ils rénovent. Mais depuis quelques années-là, plus ils rénovent, plus c'est cher. Plus ils rénovent, plus c'est cher. Donc parfois les locataires ne réclament pas de rénovation juste pour ne pas avoir d'augmentation. C'est



comme s'ils les obligent à rester dans l'insalubrité pour ne pas augmenter. Et il y a beaucoup de propriétaires qui sont très malins, alors qu'il y a des subventions de partout – ils les touchent mais finalement ils ne font rien du tout – Participante, femme adulte.

2.2.3 Présence de commerces de proximité

La présence de commerces et de services gratuits en plusieurs langues, ainsi que l'accessibilité des moyens de transport sont des caractéristiques appréciés des participant(e)s.

Pour moi, ce que j'aime le plus ici, c'est les transports en commun accessibles. Près de cinq minutes à pied ou en bus. Ligne orange, ligne bleue. De plus, nous avons trois itinéraires de bus différents. La plupart d'entre eux sont à distance de marche de la maison. Donc, c'est la meilleure chose ici. Si vous n'avez pas de voiture, ou si vous ne savez pas conduire, les transports en commun sont accessibles – Participante, femme adulte (traduction).

La meilleure chose au monde, mon appartement est où j'habite. Juste en face il y a un magasin indien qui est ouvert 24h, donc vous n'avez pas à vous inquiéter. Même si j'ai une envie, je sors et j'achète quelque chose. J'ai donc le meilleur emplacement que je dirais – Participante, femme adulte (traduction).

Ici j'aime le nombre de services, comme les banques alimentaires ou l'aide pour les impôts – Participante, jeune femme.

2.2.4 Réseaux de soutien

Les participant(e)s soulignent l'importance des liens qu'ils ou elles tissent dans le quartier, que ce soit avec des ami(e)s ou au sein d'une plus grande communauté.

La raison pour laquelle nous avons déménagé à Parc-Ex était... je savais que notre communauté (...) la plupart des Indiens sont là. Et nous pouvons faire nos courses près de chez nous, nous n'avons pas besoin de beaucoup voyager pour faire les courses. – Participante, femme adulte (traduction libre).

Moi et (autre participante) nous sommes voisines et amies aussi. Parfois, nous gardons les enfants les uns des autres. Comme si elle devait aller quelque part, je m'occupe de ses enfants. Si je dois aller quelque part, elle prend soin de ma fille donc c'est comme ça. C'est la raison pour laquelle les gens viennent ici, parce qu'ils ont des gens de leur



communauté. Ils peuvent parler leur propre langue, ils peuvent trouver quelqu'un qui peut les aider. – Participante, femme adulte (traduction libre).

Enfin, les entrevues ont permis aux participant(e)s d'offrir un point de vue riche sur le quartier de Parc-Extension. Pour les fins du projet, nous avons pu obtenir de l'information sur leurs forces, ce qui nous permet de mieux connaître les aptitudes et les ressources qui pourraient être mobilisées par Brique par brique dans le cadre de ses activités dans le quartier. Ainsi beaucoup ont su partager leurs intérêts et talents pour l'informatique et l'électronique, la cuisine, la couture, la danse et l'animation d'activités pour les enfants. Les participant(e)s ont aussi nommé plusieurs raisons pour lesquelles ils ou elles doivent sortir de Parc-Extension : avoir accès à des soins de santé (hôpitaux, clinique, dentiste), de plus grands commerces, et pour aller travailler.

2.2.5 Particularités des jeunes

Sur les six (6) jeunes âgés de 22 à 26 ans ayant participé aux groupes de discussion, nous avons compté quatre (4) jeunes femmes et deux (2) jeunes hommes. Trois (3) des jeunes femmes sont mères, cinq (5) jeunes sont étudiant(e)s et une (1) participante supporte un parent financièrement. Les participant(e)s ont nommé différents besoins particuliers, et notamment l'augmentation des ressources pour les jeunes de 18 à 35 ans, telles que du soutien aux études ou du soutien pour les jeunes mères monoparentales.

Plus de centres jeunesse ça aiderait. Mais pas juste jeunesse avec limite d'âge, comme 18 ans, puis quand tu as 18 ans on te lance dans... Des ressources 18-35 ans, pour que plus de jeunes participent à des projets parce que ça... j'aime pas ça les limites d'âge sincèrement (...) Ce serait bien des centres jeunesse, 18 à 35 ans pour le quartier. Jusqu'à date j'en connais deux centre jeunesse, et c'est 12 à 18 maximum. – Participant, jeune homme.

Souvent on oublie les... ceux entre 18 à 35 ans donc c'est là... à partir de là qu'il y a la criminalité. Parce qu'on a plus d'activités. (...) Tu sais que tu fais 5 ans à ne pas aller à l'école, tu reviens aux adultes là tu es comme... Ça fait longtemps que j'ai pas fait des maths. – Participante, jeune femme.

Des services d'aide aux devoirs, mais pas juste pour les enfants. Pour les ados, et ceux qui vont au CÉGEP. À partir d'un certain âge, on a plus d'aide, on est livré à nous même (...) Être au secondaire à l'âge adulte c'est très difficile. – Participante, jeune femme.

[Il faudrait plus de] ressources à l'emploi, aux études... puis aider en général. Les responsabilités. Comment se débrouiller. (...) Moi des fois je vois des gens qui se promènent (...) qui ont de la difficulté avec le budget par exemple... qui ont de la difficulté à se débrouiller, se mettre en autonomie (...). Être adulte, puis mature. – Participante, jeune femme.

Parmi les dépenses les plus préoccupantes pour ces jeunes figurent le logement, le transport, l'épicerie (en particulier pour les articles de bébés) et l'internet.

2.2.6 Particularités des adultes en processus d'immigration

Les participant(e)s faisaient partie d'une classe de francisation, avec des participant(e)s dont la langue maternelle n'est ni le français ni l'anglais. Deux (2) personnes rencontrées ont mentionné qu'elles étaient en recherche d'un emploi qui correspond à leurs compétences. D'autres ont également souligné la longueur des procédures de réunification familiale, et le temps nécessaire à l'adaptation.

J'aimerais dire une chose s'il vous plaît, car c'est important pour moi. J'ai de la famille. J'ai quatre enfants. Ils sont dans mon pays. Ils souffrent. Jusqu'à présent, ce que j'ai entendu au sujet du Canada, c'est le système de réunification des familles. Maintenant, je voudrais être avec ma famille. À cause des règles, il faut attendre, attendre, attendre... Ils disent que vous pouvez amener votre famille une fois sur place. Mais une fois arrivé, le processus est un problème. – Participant, Homme adulte (traduction libre).

Peut-être qu'il est difficile de trouver quelque chose ici... les avantages une fois que vous avez tout fait, une fois que vous êtes installé avec vos études, une fois que vous êtes dans votre domaine, le Canada est le meilleur pays où vous pouvez survivre le plus longtemps avec votre famille... Ça prend du temps. Cela peut prendre 3 ans, je sais. J'ai des amis qui ont mis 10 ans. – Participante, femme adulte (traduction libre).

2.2.7 Particularités des adultes à charge (mères de famille)

Onze (11) des treize (13) participantes se sont identifiées comme mères de famille, et douze (12) d'entre elles sont mariées. Plusieurs femmes ont mentionné des inquiétudes particulières en lien avec la sécurité dans le quartier.

Nous avons mis notre vélo devant notre maison avant, il n'a pas été volé. Maintenant, au cours des deux, trois dernières années, plus de vols. Trop de problèmes. – Participante, Femme adulte (traduction libre).

Il y avait un enfant disparu des deux dernières années et demie. Toujours pas venu. C'était un gamin noir, il y avait des affiches partout à Montréal. Ils ne l'ont jamais trouvé. Des célébrités se sont jointes, elles ont dit qu'elles étaient prêtes à payer 100 000 \$, toujours pas de nouvelles. Même lorsque vous marchez dans les rues ou sur le trottoir (...), nous ne pouvons pas laisser notre enfant se tenir derrière. On ne sait jamais, les enfants peuvent disparaître en quelques secondes, on ne sait jamais. (...) Nous devons nous assurer que nous leur tenons la main, ou que nous pouvons les voir. Ils ne devraient pas marcher dans notre dos, on ne sait jamais. – Participante, femme adulte (traduction libre).

Les femmes rencontrées accordent de la valeur aux divers rôles qu'elles occupent : bénévoles dans un organisme ou un lieu religieux du quartier, étudiantes, épouses, etc.

Activités supplémentaires menées par Brique par brique

Au-delà des groupes de discussion, l'équipe de Brique par brique a participé ou appuyé la tenue d'activités durant lesquelles une forme de consultation publique a été nécessaire. Ainsi, le 19 mai 2019, Brique par brique a animé un coin d'écoute dans le cadre d'une assemblée populaire tenue par le CAPE (Comité d'action de Parc-Extension). Cette activité nous a permis d'apprendre que certains résident.e.s de Parc-Extension souhaitent que les ressources liées au logement soient centralisées à un seul point d'information. De même, la participation à une consultation de la Table de quartier de Parc-Extension, le 25 septembre 2019, a permis d'identifier les priorités du quartier. Enfin, le forum de Brique par brique, tenu le 9 novembre 2019, a également permis de rassembler des acteur(rice)s et d'encourager un échange inspirant sur la nécessité de trouver des solutions innovantes en matière de logement communautaire. En menant ses activités d'organisation communautaire, notre équipe a noté que de nombreuses personnes faisant face à la discrimination systémique dans le marché locatif ont été évincées illégalement, et ont dû être relocalisées d'urgence, parfois dans un autre quartier.

2.3 Conditions essentielles, obstacles et enjeux

Cette section présente les conditions essentielles à la réussite du projet d'habitation communautaire de Brique par brique et les obstacles qui surviennent dans sa mise en œuvre. Notre modèle se distingue en partie parce qu'il est l'un des seuls projets immobiliers résidentiels dont le financement est basé sur la vente d'obligations



communautaires, et parce qu'il s'adresse en particulier aux personnes faisant face à la discrimination systémique dans le marché locatif. Ces deux caractéristiques comportent leurs lots d'enjeux. Les facteurs d'influence sur la portée, l'évolution et la réussite de la mise en oeuvre d'un tel projet sont l'implication dans la communauté et les partenariats stratégiques. Parmi les enjeux rencontrés par Brique par brique, nommons les ressources humaines limitées ainsi que la gestion des attentes d'investisseur(se)s dans un contexte immobilier défavorable.

2.3.1 Conditions essentielles

Implication sociale

Bien que l'objectif d'acquérir un bâtiment n'ait pas été atteint en 2019, Brique par brique a pu développer ses activités communautaires en lien avec sa mission principale. Brique par brique a eu un impact sur le terrain en venant en aide à des personnes à faible revenu en recherche de logement. L'organisme a notamment contribué à mettre en lumière les effets de la gentrification à Parc-Extension sur les personnes faisant face à la discrimination dans le marché locatif montréalais, en animant des panels et un atelier à des conférences.

L'organisme a également coanimé des consultations publiques et soutenu la rédaction de dossiers majeurs : Règlement pour une métropole mixte et Consultation publique sur le racisme et la discrimination systémiques de l'OCPM (Office de consultation publique de Montréal), Plan stratégique de la Table de concertation de Parc-Extension.

Partenariats et appuis

En consolidant son équipe en 2019, Brique par brique a pu multiplier ses collaborations avec des organismes communautaires du quartier ainsi qu'avec la Table de concertation de Parc-Extension. Ces collaborations ont également permis d'obtenir des appuis clés de l'arrondissement de Villieray-Saint-Michel-Parc-Extension, et du soutien d'experts en architecture, en design, en développement immobilier et en finance.

2.2.3 Obstacles et enjeux

Ressources humaines limitées

L'année 2019 a marqué le passage d'une équipe de bénévoles menée par une personne à la consolidation d'une équipe salariée. Assurer le développement



organisationnel de Brique par brique tout en tentant d'accomplir sa mission a constitué un défi. En effet, cette transition a eu lieu alors même que Brique par brique cumulait la co-organisation d'activités publiques et communautaires, la recherche et la prospection de bâtiments, le plaidoyer dans différentes instances de la Ville de Montréal et les activités de recherche.

Contexte immobilier défavorable

Brique par brique a constaté que la plupart des immeubles vendus à de nouveaux promoteurs privés dans Parc-Extension au cours des trois dernières années (2017-2020) ont été vidés pour être rénovés, et que les unités remises en location ont des loyers de deux à trois fois plus élevés qu'avant la mise en vente. Une telle augmentation des rénovations et des « rénovictions » est à la fois l'un des effets et un moteur de la gentrification du quartier, qui est l'objet d'une attention publique importante depuis les trois dernières années (Guay, Megelas et Nichols, 2019; Dyck et Larrivée, 2018). La pression immobilière se fait aussi ressentir pour d'autres organismes à but non lucratif qui désirent devenir propriétaires dans le quartier et qui font face à des promoteurs dont la grande capacité financière, et donc de négociation à la hausse, constitue une compétition déloyale. Tandis que des prévisions budgétaires effectuées en 2017 permettaient à Brique par brique d'envisager l'achat d'un immeuble de douze à quinze unités, l'organisme a été obligé de réviser ses objectifs à la baisse, en visant plutôt l'acquisition d'un premier immeuble de moindre envergure (Megelas et al., 2019).

Procédures d'achat de bâtiments

Dans un contexte comme celui de Parc-Extension, chaque offre d'achat qui a été faite par Brique par brique a été en concurrence avec d'autres offres d'achat faites par des développeurs privés. Ceux-ci ont la possibilité d'offrir de meilleures conditions aux propriétaires-vendeurs, soit un prix presque toujours au-dessus de la demande, de la liquidité, une rapidité de transaction, et plus de laxisme par rapport à la condition d'inspection. En revanche, un OBNL ne peut pas se permettre d'endosser des risques de cette nature.

L'état des bâtiments visités par Brique par brique en 2019 laissait penser que des rénovations importantes auraient été à effectuer. Cela se reflétait dans les estimations des dépenses prévues par la Caisse d'économie solidaire et a eu un impact important sur l'évaluation de viabilité des projets.



De plus, le délai de la Caisse d'économie solidaire pour traiter les dossiers d'offres d'achat d'immeubles par les OBNL est plus long en moyenne (6 semaines contre 2 semaines pour les banques régulières). Brique par brique a donc parfois dû demander des délais aux propriétaires-vendeurs, ce qui a presque toujours provoqué l'abandon du projet par ceux-ci, au profit d'acheteurs plus rapides.

Relations avec les investisseur(se)s

En raison du délai dans l'atteinte de l'objectif initial de la campagne de vente d'obligations communautaires, Brique par brique a dû gérer les attentes de certain(e)s investisseur(se)s par le biais de rencontres individuelles et d'outils de communications (ex : bulletin d'informations, médias sociaux). D'autres idées, telles qu'un bulletin destiné seulement aux investisseur(se)s ou un portail privé sur notre site web, ont émergé lors de sessions de remue-méninges, mais n'ont pas encore pu être testées.

Leçons apprises

Brique par brique a atteint les objectifs généraux de ce projet de recherche dans la mesure où il a été possible de documenter les conditions essentielles et les enjeux ayant un impact sur le changement d'échelle de son modèle de financement par la vente d'obligations communautaires.

Des conditions essentielles pouvant faciliter l'achat d'un bâtiment ou d'un terrain, telles que la consolidation d'appuis-clés de partenaires communautaires, et le renforcement de liens avec le milieu municipal ont été réunies par Brique par brique.

En termes d'enjeux, nous pouvons nommer l'absence d'un site spécifique, autour duquel mener une campagne de vente d'obligations communautaires, et le contexte de gentrification rapide propre à Parc-Extension. Brique par brique constate les limites structurelles ne favorisant pas les OBNL souhaitant effectuer un projet similaire, dans un contexte de gentrification rapide.

Le projet de recherche a permis de valider l'importance de financer des logements abordables et des milieux de vie dynamiques qui répondent aux besoins des communautés à faible revenu et qui font face à la discrimination systémique dans le marché locatif. Ce projet a également permis de rapprocher les acteurs à la croisée du



financement participatif et du développement immobilier et communautaire avec la tenue notamment d'un forum de partage de résultats préliminaires.

Nous espérons que le contenu de ce rapport puisse également informer d'autres acteurs clés dans le secteur immobilier communautaire non-subventionné au Canada. Enfin, Brique par brique a pu consolider un écosystème de partenaires locaux et nationaux contribuant à la transformation sociale durable en matière de logement et d'entraide pour les résident(e)s.

Les leçons apprises à travers l'année 2019 contribueront à une amélioration du modèle de Brique par brique et faciliteront sa généralisation (diffusion) ailleurs au Canada. Nous nous permettons donc d'émettre des recommandations aux acteur(rice)s souhaitant mener une campagne de vente d'obligations communautaires pour financer leur projet.

1. Faire une évaluation des coûts en ressources humaines dédiées à l'émission d'obligations communautaires et à la gestion d'une communauté d'investisseur(se)s;
2. Consolider un noyau solide de personnes rémunérées pour accomplir les tâches suivantes : coordination de projet; mobilisation et communications. Idéalement, ce noyau est entouré d'une équipe pluridisciplinaire ayant des expertises dans les domaines suivants : droit, finance, comptabilité, organisation communautaire, communication. Pour débiter un projet d'habitation communautaire, Brique par brique a aussi recouru à de l'expertise en développement immobilier, design et architecture.
3. Prévoir des périodes d'échanges afin de s'assurer que chaque partie prenante comprend et s'aligne avec la visée et l'utilisation du capital obtenu par la vente des obligations communautaires. Des rencontres régulières, courtes avec un agenda détaillé sont nécessaires à l'avancée d'un projet commun avec les investisseur(se)s.
4. Adopter une stratégie de communication comprenant un bulletin général, la gestion de médias sociaux et la mise à jour d'un site web. Idéalement, la vente et la gestion d'obligations communautaires devraient être faites à travers une plateforme web.
5. Adopter une stratégie de relation soutenue avec les investisseur(se)s. incluant un suivi sur leurs besoins et des mises à jour, en leur partageant des informations sur l'évolution du projet de manière aussi régulière et

transparente que possible. Ainsi, un bulletin dédié aux investisseur(se)s avec un choix de rapport annuel sur le projet et/ou de rapport sur la progression de leurs investissements pourrait être créé.

6. Adopter une stratégie de documentation de l'évolution du projet, en association avec des partenaires de recherche ou par des ressources internes.

L'utilisation d'obligations communautaires comme levier de financement d'un projet résidentiel (achat-rénovation) est possible, dès lors qu'elle prend en compte les différents facteurs pouvant freiner la capacité d'agir, tels que le contexte immobilier favorable à la gentrification rapide et les ressources humaines limitées.

Nous pensons finalement que le travail mené par Brique par brique et les défis auxquels l'organisation a fait face sont riches d'enseignement pour la Ville et le milieu de l'habitation. Ces expériences mettent d'abord en lumière l'importance de l'innovation financière pour les initiatives à vocation sociale, ainsi que du support des institutions publiques pour faciliter une telle innovation. Une bonification du financement public pour les projets d'habitation communautaire hors programme pourrait être bénéfique à cet égard. Les expériences de Brique par brique indiquent également l'importance d'une réflexion collective sur les manières d'augmenter l'impact social des projets résidentiels abordables, notamment par l'intégration d'initiatives telles qu'un centre communautaire ou des services et par l'entretien d'un réseau de support étendu qui comprend des investisseur(se)s, des locataires et différent(e)s leaders issu(e)s du milieu communautaire dans un quartier.

Limites

Les informations récoltées auprès des investisseur(se)s de Brique par brique sont incomplètes, car la plupart d'entre eux n'ont pas répondu au sondage. Les informations recueillies auprès des résident(e)s indiquent bien de quelle manière un premier projet de Brique par brique pourrait soutenir ses premier(e)s locataires. Elles constituent toutefois une base d'information limitée qui méritera d'être approfondie dans le développement de son modèle de gouvernance.

Conclusion



Depuis sa fondation, Brique par brique a réussi à relever le défi de rassembler une communauté d'investisseur(se)s, de bénévoles et de partenaires appuyant sa mission, soit celle d'offrir du logement abordable aux personnes faisant face à la discrimination systémique dans le marché locatif. Bien que l'objectif d'acquisition d'un bâtiment n'ait pas été atteint en 2019, Brique par brique peut se targuer d'avoir réussi à se tailler une place dans sa communauté, d'être invité à la table des acteur(ric)e(s) des secteurs du logement abordable et de l'innovation sociale, et d'être devenu un interlocuteur reconnu par différentes instances de la Ville de Montréal. Tandis que Brique par brique amorce l'année 2020, quelques pistes nous permettent d'espérer que ce délai n'est que temporaire. D'une part, Brique par brique a continué son travail de prospection au courant de l'année 2019, et plusieurs sites présentent un potentiel important pour l'organisation, malgré l'augmentation des prix de l'immobilier dans Parc-Extension. D'autre part, notre réseau continue de s'élargir et des partenariats établis au cours des derniers mois nous permettent d'envisager sérieusement l'acquisition d'un immeuble au cours de la prochaine année. En définitive, nous espérons que cet aperçu des défis auxquels Brique par brique a fait face et des stratégies employées pour les affronter pourra alimenter la réflexion d'initiatives similaires au Canada, afin d'assurer l'accès à un logement de qualité à un coût abordable pour les ménages les plus précaires en milieu urbain.

Références

Ania, A., & Charlesworth, C. (2015). *Crowdfunding Guide for Nonprofits, Charities and Social Impact Projects*. Centre for Social Innovation, 47 p.

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ). L'habitation communautaire. Tiré du site web en 2019 : <http://agrtq.qc.ca/lhabitation-communautaire/>.

Bâtir son quartier. L'habitation communautaire. Tiré du site web en 2019 : <http://www.batirsonquartier.com/l%E2%80%99habitation-communautaire/quest-ce/>

Beauregard, C., Tremblay, J., Pomerleau, J., Simard, M., Bourgeois-Guérin, E., Lyke, C., & Rousseau, C. (2019). Building Communities in Tense Times: Fostering Connectedness Between Cultures and Generations through Community Arts. *American Journal of Community Psychology*. DOI: 10.1002/ajcp.12411.



Beck, A., Guay, E., & Paulson, L. (2019). Les visages de l'inégalité dans Parc-Extension. *Relations*, 802, 34-35.

Bouchard, M., Frohn, W., & Morin, R. (2010). Le logement communautaire au Québec: apports et limites d'une innovation sociale. *Lien social et Politiques*, (63), 93-103.

Damschroder, L. J., Aron, D. C., Keith, R. E., Kirsh, S. R., Alexander, J. A., & Lowery, J. C. (2009). Fostering implementation of health services research findings into practice: a consolidated framework for advancing implementation science. *Implementation Science*, 4(1), 50.

Damschroder, L. J., & Hagedorn, H. J. (2011). A guiding framework and approach for implementation research in substance use disorders treatment. *Psychology of addictive behaviors*, 25(2), 194-205.

Direction régionale de santé publique. (2015). *Pour des logements salubres et abordables. Rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015*. Montréal, 92 pages.

Fortier, M. (2018, 8 mai). La mise au monde d'une utopie. *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/societe/527166/la-mise-au-monde-d-une-utopie>

Fustic, M., Guay, E., Khalid, A., & Hossain, S. (2019). Housing Instability, Social Disadvantage and Domestic Violence: The Case of Parc-Extension. Homeless Hub, (Lien consulté le 23 janvier 2020). URL: <https://www.homelesshub.ca/blog/housing-instability-social-disadvantage-and-domestic-violence-case-parc-extension>.

Gaudreau, L., & Johnson, M. (2019). *Spéculation immobilière et accès au logement : Trois propositions pour Montréal*. Institut de Recherche et d'Informations Socioéconomiques, 16 pages.

Gouvernement du Canada. (2016). *Ce que nous avons entendu: Élaborons la Stratégie nationale sur le logement du Canada*. Ottawa, 75 pages.

Guay, E., Megelas, A., & Nichols, N. (2019). La gentrification contre le droit à la ville: Le cas de Parc-Extension. *Nouveaux cahiers du socialisme*, (22), 198-204.



Hurteau, P. (2019). *Vers une crise permanente du logement*. Institut de Recherche et d'Informations Socioéconomiques. Montréal, 4 pages.

Indice du logement locatif canadien. (2018). *Données détaillées – Accessibilité*. (Lien consulté le 23 janvier 2020). URL: http://rentalhousingindex.ca/fr/#affordability_cd.

Larrivée, I., & Dyck, S. M. (2018). « *Montréal, Innovation et Laboratoire* » ou « *Minimum d'Implication Locale* » ?. (Lien consulté le 23 janvier 2020). URL: <https://www.ababord.org/Montreal-Innovation-et-Laboratoire-ou-Minimum-d-Implication-Locale>.

Leloup, X., Desrochers, F., & Rose, D. (2016). *Les travailleurs pauvres dans la RMR de Montréal: profil statistique et distribution spatiale*. INRS Centre Urbanisation Culture Société et Centraide du Grand Montréal, 182 pages.

Megelas, A., Darwish, A., Guay, E., King, L. I., Nichols, N., St-Paul, R. (2019). La gentrification à Parc-Extension : conséquences et pistes de solution. *Journal des alternatives*, URL : <https://journal.alternatives.ca/La-gentrification-a-Parc-Extension-consequences-et-pistes-de-solution>.

Ministère des entreprises du Québec. Le financement participatif (Septembre 2017). Tiré du site web en 2019 : <https://www2.gouv.qc.ca/entreprises/portail/quebec/finance?lang=fr&g=finance&sg=&t=s&e=4184616932:543270396:3949627461>

Mount Community Centre. How we came to be... Tiré du site web en 2019 : <https://www.themountpeterborough.ca/about-us.html>.

Muttart (Décembre 2011). *YWCA Toronto and The Muttart Foundation Make Social Finance Deal*. Tiré du site web en 2019 : <https://www.muttart.org/YWCA-TORONTO-MUTTART-FOUNDATION-MAKE-SOCIAL-FINANCE-DEAL/>,



Nichols, N., Guay, E., Megelas, A., Cadieux, A., King, L. I., & St-Paul, R. A. (2019). Homelessness, Hardship and Public Action in Gentrifying Areas: The Case of Park Extension, Montreal. Homeless Hub, (Lien consulté le 28 janvier 2020). URL: <https://www.homelesshub.ca/blog/homelessness-hardship-and-public-action-gentrifying-areas-case-park-extension-montreal>.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2018). Taux d'inoccupation national sous la moyenne sur 10 ans. (Lien consulté le 23 janvier 2020). URL: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/housing-observer-online/2018-housing-observer/national-vacancy-rate-falls-below-average-last-10-years>.

Statistique Canada. (2017). *Besoins impérieux en matière de logement, Recensement de 2016*. (Consulté le 23 janvier 2020). URL: <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/chn-biml/index-fra.cfm>.

Surman, T., & Hughes, S. (2012). *The Community Bond. An Innovation in Social Finance*. Centre for Social Innovation, 129 p.

Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS). *À propos des obligations communautaires*. Tiré du site web en 2019 : <https://tiess.ca/obligations-communautaires-info/>.

Annexes



Annexe 1. Obligations communautaires comme levier de financement : un tableau comparatif

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Projets d'habitations communautaires</i>								
Brique par brique briqueparbrique.com	Montréal CAN	OBNL	Projet d'habitation communautaire (entre 8 et 15 unités) et un centre social mené dans le quartier Parc-Extension afin de répondre aux besoins des résident(e)s dans le respect de la diversité. En cours	400 000 \$	Entre 1er décembre 2018 et 31 décembre 2018	40	A et B Terme : 15 ans; Min : 2000 \$; Intérêt : 2% ou 3 % C : Terme : 30 ans; Min : 1000 \$; Intérêt : 5%; (Non rachetables, transférables)	364 000 \$

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Projets d'habitations communautaires (suite)</i>								
YWCA Toronto (Elm Centre) ywcatoronto.org/	Toronto (ON) CAN	OBNL	300 unités de logement permanent pour trois groupes de résidents différents : unités locatives abordables, unités pour femmes autochtones et leurs familles (y compris les familles dirigées par une femme fuyant la violence) et unités pour femmes ayant des problèmes de santé mentale ou des problèmes concomitants de toxicomanie et de santé mentale. Réalisé	1 M \$	N/A	1	Terme : 5 ans; Min: 50 000 \$; Intérêt : jusqu'à 3%	1 M \$

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Projets d'habitations communautaires (suite)</i>								
Mount Community Centre (Centre communautaire) themountpeterboroug.h.ca	Petersborough (ON) CAN	OBNL	Développement d'un pôle social dans une ancienne demeure historique (logements à but privé et non lucratif, cuisine commerciale, chapelle, bureaux pour les entreprises locales et à but non lucratif, espaces pour les arts de la scène et autres rassemblements et centre alimentaire) En cours	2 M \$	En cours	64	Terme : 5 ans; Min. : 5000 \$; Intérêt : 3%,	
Habitat Multigénération habitatmultigenerations.com/	Laurentides (QC) CAN	Entreprise sociale	Contribution au financement au démarrage de ses activités avec la construction de deux maisons pilotes Réalisé	523 000\$	2014	15	Terme : Variable; Min. : 500 (Max. 50 000\$); Intérêt : 4.5%, 5% et 5.5%	157 000\$

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Projets d'habitations communautaires (suite)</i>								
Résidence Auberge des aînés de l'Assomption	Assomption (QC) CAN	Résidence privée	Offre d'un nouveau service : des soins de santé Information non disponible	31 000\$	2012 (2 mois)	-	Taux d'intérêt : 0%; Terme : 3 ans; Min : 500\$ (Max.1000\$) Remboursé intégralement 1 an avant terme; 50% en don (reçu de charité, partenariat avec Fonds communautaires)	-
<i>Initiatives à vocation sociale : Volet immobilier</i>								
Centre for Social Innovation socialinnovation.org	Toronto (ON) CAN	Entreprise sociale	Créer un nouvel espace de coworking dans l'annexe CSI, avec des installations partagées, des salles de réunion, des espaces événementiels, des bureaux et des espaces de coworking. Réalisé	6.3 M\$	Depuis 2009	-	Série C : 4%, min : 10 000 \$; D : 4,5%, min : 50 000 \$ min; E : 3%, min : 1 000 \$. Tous offrent un abonnement gratuit à la communauté CSI (E : avec un investissement individuel de 10 000\$ ou plus)	

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Initiatives à vocation sociale : Volet immobilier (suite)</i>								
Bâtiment 7	Montréal (QC) CAN	OBNL	Préparer deux campagnes d'émission et de mobilisation d'une communauté en soutien du projet de transformation d'un bâtiment de 20 000 pieds carrés Réalisé	Deux campagnes 1 ^{ère} : 250 000\$ 2 ^{ème} : 50 000\$	Vente 3 Nov. - 31 déc. 2016	-	Terme de 5 ans, Min : 1 000\$ (Max : 10 000\$); Intérêt : 2% Versés à échéance Non rachetables, transférables Sécurité : Bâtisse	
10 Carden 10carden.ca	Guelph (ON) CAN	OBNL	Achat et rénovation de la nouvelle propriété du 10 Carden, située au 42, rue Carden à Guelph (immeuble Acker's Furniture de 15 000 pi ²), avec pour objectifs l'accessibilité intégrale grâce à l'ajout d'un ascenseur et de salles de bains universelles et accessibles. Réalisé	1,9 M \$	-	107	Termes de 2, 3 ou 5 ans; Min. : 1000 \$, 2500 \$, 5000 \$ 10 000\$ ou 15 000 \$ à différents taux d'intérêts	Plus de 1 800 000 \$ (entre 2009 et 2018)

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Initiatives à vocation sociale : Volet immobilier (suite)</i>								
West End Food Coop http://www.westendfood.coop/	Toronto (ON) CAN	Coopérative	Eco-rénovations d'un nouveau magasin de vente au détail d'aliments naturels dans l'ouest de Toronto; embaucher du personnel de démarrage; acheter le premier inventaire de stock. Annulé (La Coop a fermé ses portes en juin 2018)	1ère campagne 200 000 \$ 2ème campagne 100 000 \$	Campagne annulée en 2018	230	Terme : 5 ans et 10 ans; Min. : 500\$; Intérêt 2,5%	
Pillar Nonprofit Network innovationworkslondon.ca	London (ON) CAN	Entreprise sociale	Il s'agit d'un espace de coworking de 32 000 pieds carrés conçu pour les innovateurs sociaux. 25 organisations ou plus sont locataires, dont l'Université Western, le Fanshawe College et Emerging Leaders. Réalisé	1 M\$	-	48	Terme : 5 ans, Min. 1000 \$; Intérêt : 3%	

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Initiatives à vocation sociale : Volet immobilier (suite)</i>								
Impact Hub Ottawa ottawa.impacthub.net	Ottawa (ON) CAN	Entreprise sociale	Pour financer la réinstallation et les investissements d'infrastructure pour des espaces réservés aux petites équipes et étendre leur communauté et la programmation Réalisé	100 000\$	-	11	1: Terme : 2 ans, Min : 5 000 \$, Intérêt : 2.5% 2: Terme : 5 ans, Min : 5 000 \$, Intérêt : 4%	
Cinéma Empress NDG theatreempress.org/	Montréal (QC) CAN	OBNL	Préservation de locaux patrimoniaux et création d'un pôle culturel avec une nouvelle salle de spectacle et cinéma pour une programmation variée ainsi que des bureaux de location de professionnels, d'artistes et de studios de production. En cours	1ère campagne : 100 000 \$ 2ème campagne : 150 000\$	15 janv. – 31 mai 2017 (5 mois) (conditionnel à la cession)	-	Terme : 5 ou 10 ans; Min. : 1 000\$ (Max. : 10 000\$ et 25 000\$); Intérêt : 2 et 3% (versés annuellement à partir de 2019)	

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Initiatives à vocation sociale : Autres secteurs</i>								
Radio communautaire CIBL	Montréal (QC) CAN	OBNL	Relocalisation des locaux de CIBL dans le Quartier des Spectacles Annulé	100 000 \$	2008 (3 campagnes) (non réalisée)	N/A	Terme : 5 ans; Min. : 500\$; Intérêt : 2%	N/A
Centre récréatif "Au fil des ans"	Sorel-Tracy (QC) CAN	OBNL	Construction d'un boulodrome, pour augmenter leurs offres de services Réalisé	-	2002 Deux campagnes en 2 semaines	Moins de 20 investisseurs	-	40 000 \$
Recyclo-Centre	Sorel Tracy (QC) CAN	Entreprise sociale	Ressorcerie et entreprise d'insertion (20 ans) Protection de l'environnement par la récupération, le réemploi, le recyclage et la valorisation. Information non disponible	15 000\$	2008 (3 mois)	-	Terme : 5 ans; Min : 900\$; Intérêt : 5%	

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Initiatives à vocation sociale : Autres secteurs (suite)</i>								
Cinéma du Parc cinemaduparc.com	Montréal (QC) CAN	Entreprise	Rénovation du cinéma (hall d'entrée et théâtres) avec de nouveaux sièges, moquettes et signalisation. En cours	100 000\$ (2ème campagne : 100 000\$)	26 oct. 2016 – 31 janv. 2017 (3 mois)	129	Terme : 5 ans; Miné : 500\$ (Max. : 10 000\$); Intérêt : 2%	-
La Guilde du Pain d'épice	St Jean de Matha (QC) CAN		Construction d'un nouvel édifice (La maison du Pain d'épice) construit en 2013 Réalisé	40 000 \$	2012	-	Terme : 5 ans; Min : 500\$, Intérêt : 2% (non composé)	-
Le grand costumier grandcostumier.com	Montréal (QC) CAN	Entreprise	Restauration et extension de la vie utile de certains costumes de leur collection. Cela fait partie d'un projet pilote mené par TIESS Réalisé	20 000\$ (100%)	03 oct. – 30 nov. 2016 (2 mois)	20	Terme : 5 ans; Min. : 1 000\$ (Max. : 5000 \$); Intérêt : 2%	

Nom	Ville / Pays	Statut	Description du projet Stade de développement	Objectif \$	Période de vente	Nombre d'investisseurs	Terme	Reçu \$
<i>Initiatives à vocation sociale : Autres secteurs (suite)</i>								
SolarShare solarbonds.ca	Toronto (ON) Canada	Coopérative	Principale coopérative d'énergie renouvelable au Canada. Elle développe des installations d'énergie solaire à l'échelle commerciale. Réalisé	12 M\$ (2017 seulement)	-	1 600 (en 2018)	1 : Terme : 5 ans, Min : 1000 \$, Intérêt : 5%, 2 : Terme : 15 ans, Min : 10 000 \$, Intérêt : 6 \$	
Zoo Share zooshare.ca	Toronto (ON) CAN	Coopérative	Première usine de biogaz basée en Amérique du Nord qui recyclera le fumier du zoo de Toronto et les déchets alimentaires locaux en énergie renouvelable pour le réseau de distribution local. En cours	1 : 2.1 M\$; 2: 600 000\$; 3: 1.1 M\$	-	514	1 : Terme : 7 ans; Min : 500 \$; Intérêt : 7 % 2 : Terme : 6 ans; Min. : 500 \$; Intérêt : 6 % 3 : Terme : 5 ans; Min. : 500 \$; Intérêt : 5 %	-

Sources : TIESS (2015 et 2017), 10 Carden (2018), sites web des organisations

Annexe 2. Modèle théorique de Brique par brique

Activités dans le cadre du projet	Moyens	Ressources	Extrants	Résultats attendus		
				Court terme 6 mois à 2 ans	Moyen terme 2 à 3 ans	Long terme 3 à 5 ans
Depuis 2016						
<p>Définir et affirmer la vision de Brique par brique</p> <p>Temps alloué : en continu (depuis 2016)</p>	<p>Mettre en place une équipe :</p> <ul style="list-style-type: none"> Formation du CA Procédures légales : enregistrement (été 2016); créer des règlements généraux <p>Formation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Assister à des rencontres et des ateliers de formation sur le démarrage d'entreprise ou de projet <p>Faire connaître la mission de Brique par brique à Parc-Extension et à l'extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> Participation à divers rencontres et réseaux de solidarité (RAMPE, CBAR, Assemblées générales, etc.) Rencontre avec d'autres acteur(rice)s clefs (Ville de Montréal, firmes); 	<p>Ressources humaines:</p> <ul style="list-style-type: none"> Directeur : 1 personne à temps plein pendant 2 ans 3 membres de CA 4 à 10 bénévoles Consultant(e)s: avocat(e)s, travailleur(se)s communautaires <p>Contribution de la caisse Desjardins : 10 000\$</p> <p>Prix Le Monde : 3 000\$</p> <p>Comité de <i>brainstorming</i> (LOKI, Entremise, professionnels en architecture et consultants) : 2000\$</p> <p>Responsable de la coordination (depuis 2019)</p>	<p>Lettres patentes</p> <p>Comptes rendus des réunions internes;</p> <p>Comptes rendus des réunions avec le comité de <i>brainstorming</i>;</p> <p>Bulletin</p> <p>Contenu pour médias sociaux (Facebook)</p>	<p>Devenir un acteur incontournable dans la conversation autour de l'enjeu :</p> <ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la présence médiatique; Augmentation des demandes collaborations. 	<p>Maintenir et ajuster la vision au contexte de Parc-Extension</p> <ul style="list-style-type: none"> Multiplier le nombre d'interventions directes et indirectes; 	<p>Augmenter l'offre de logement abordable à Parc-Extension</p> <ul style="list-style-type: none"> Avoir une (ou plus d'une) propriété dans le quartier comprenant des logements abordables et un espace collectif

<p>Gestion de fonds d'investissements (issu de la vente d'obligations communautaires)</p> <p>Temps alloué: fin 2017 jusqu'à l'été 2018 (9 mois pour récolter l'argent)</p>	<p>Stratégies de vente et mise en marché d'obligations communautaires pour l'achat d'un bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rencontres et suivi avec personnes intéressées ou potentiellement intéressées à investir • Envoi de courriels pendant la campagne (rappels) • Vente d'obligations communautaires 	<p>Contributions personnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur : 1 personne à temps plein pendant 2 ans <p>Investisseur(se)s (40) : 364 000 \$ en obligations communautaires</p>	<p>Dossier pour investisseur(se)s; Contrats de vente d'obligations communautaires; Compte rendu annuel sur les investissements</p>	<p>Augmentation du capital</p>	<p>Investissement dans une ou plusieurs infrastructures</p>	<p>Remboursement des premières obligations</p>
<p>Autre recherche de financement</p> <p>Temps alloué : en continu (depuis 2016)</p>	<p>Recherche et rédaction de demandes de financement;</p> <p>Développement d'un modèle d'affaires</p>	<p>Avant 2019 : Directeur et bénévoles</p> <p>À partir de 2019 : Équipe interne (Directeur, Coordinatrice, Responsable à la recherche et à l'innovation) et bénévoles</p>	<p>Dossiers de demandes de financement</p> <p>Impact Gaps Canvas</p> <p>Plan d'affaires</p>	<p>Augmentation des fonds de roulement</p>	<p>Sécurisation des postes des membres de l'équipe</p>	<p>Pérennisation de l'équipe</p> <p>Recrutement de nouveaux employé(e)s</p>
<p>Prospection</p> <p>Temps alloué : depuis 2017 Brique par brique a étudié 15 immeubles et fait 8 offres d'achat...</p>	<p>Trouver les propriétés sur le marché</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prospection sur MLS (centris, realtor, kijiji); • Deux agents immobiliers spécialisés dans la vente de multiplex; • Relations avec différents agents immobiliers dans le quartier; • En contact avec la Ville (soutien à la 	<p>Contributions personnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur : 1 personne à temps plein pendant 2 ans 	<p>Envoi de lettres aux propriétaires</p>	<p>Augmentation de la connaissance du marché immobilier local</p>	<p>Achat et rénovation d'un bâtiment (ou plus)</p> <p>Mise en valeur de la culture, des forces et des compétences des locataires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre de participant(e)s aux formations et ateliers de BxB ou de ses partenaires • Augmentation du nombre d'activités 	<p>Achat et rénovation d'un bâtiment (ou plus)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre de locataires / membres de BxB <p>Avoir un impact concret dans l'offre de logement abordable à Parc-Extension</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coexistence d'une diversité de pratiques dans le(s)

	<p>prospection);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prospection avec le RAMPE. <p>Trouver des propriétés potentiellement à vendre</p> <ul style="list-style-type: none"> • Campagne de lettres (SHAPEM) 				<p>initiées par les locataires</p> <p>Consolidation d'un sentiment d'appartenance et de représentation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la participation sociale des résident(e)s dans la gouvernance de leur bâtiment 	<p>bâtiment(s) de BxB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation des revenus et d'autres ressources des locataires
<p>Lien avec les investisseur(e)s et autres personnes solidaires</p> <p>Temps alloué : fin 2017 jusqu'à l'été 2018 (9 mois pour récolter l'argent) + suivi depuis l'été 2018</p>	<p>Envoi de courriels d'invitation à des événements</p> <p>Envoi du bulletin d'information</p> <p>Envoi d'un compte-rendu annuel</p> <p>Distribution des intérêts : après 5 ans (4 années restantes);</p> <p>Émission de reçus pour fin de taxes (T5)</p>	<p>Contributions personnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur : 1 personne à temps plein pendant 2 ans 	<p>Bulletin d'information</p>	<p>Renforcement des liens avec investisseur(se)s</p> <p>Renforcement d'un réseau de solidarité</p>	<p>Augmentation du nombre d'investisseur(se)s et de bénévoles impliqué(e)s</p>	<p>Pérennisation d'un réseau de solidarité</p>
<p>Développement de partenariats et organisation communautaire</p> <p>Temps alloué : en continu (depuis 2016)</p>	<p>Offrir du support aux personnes à la recherche d'un logement : transfert de baux aux personnes dans le besoin, agir à titre de références etc.;</p> <p>Organiser des événements et des consultations publiques : bazar, dîner communautaire, assemblée publique</p>	<p>Avant 2019 : Directeur et bénévoles</p> <p>À partir de 2019 : Équipe interne et bénévoles</p> <p>Ressources humaines (externe)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partenaires communautaires (40 heures : Afrique au féminin, CAPE) - Réseau de recherche 		<p>Augmentation de l'ancrage de Brique par brique dans la communauté</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développement de liens avec des organismes communautaires qui oeuvrent auprès des familles immigrantes, de l'hébergement etc. 	<p>Consolidation de l'ancrage de Brique par brique dans la communauté</p> <p>Renforcement de liens entre Brique par brique et la communauté</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un système de placement des personnes en recherche d'emploi grâce à notre 	<p>Consolidation des sentiments de stabilité et d'empowerment de personnes faisant face à de la discrimination dans le marché locatif</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de l'offre de logements accessibles et abordables pour les locataires

	<p>Soutenir des partenaires dans l'organisation d'événements ou dans leur mission : distribution de produits de première nécessité, facilitation d'assemblées, recrutement de bénévoles etc.</p> <p>Co-organiser et participer à des événements externes de sensibilisation à la question d'accès au logement;</p>	<p>(ex : CBAR) 5000\$</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bénévoles (100 heures) - Officiel à la Ville de Montréal (Accès, réseaux, informations) 			<p>réseau de partenaires dans la communauté</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un système de formations répondant aux besoins des résident(e)s 	
Depuis 2019						
<p>Recherche communautaire</p> <p>Temps alloué : février 2019 à décembre 2019</p>	<p>Recherche et consultation sur le financement auprès de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Écoles d'administration des affaires (Concordia & McGill) • Expertise en investissement d'impact (CSI et MaRS) • Expertise en logement communautaire <p>Recherche et consultation sur la communication</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'une stratégie de communication (site web) • Consulter des professionnel(le)s 	<p>Contribution de la SCHL : 100 000 \$ en contribution financière pour un projet de recherche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Directeur et co-chercheur (18h/semaine) - Coordinatrice (18h/semaine) - Responsable à la recherche et à l'innovation (18h/semaine) - <i>Responsable des communications (12h/semaine)</i> - Dépenses en lien avec la recherche <p>Comité de recherche qui assure la documentation du développement du modèle de Brique par brique (430 heures des partenaires : Tapestry,</p>	<p>Données :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Données sur le quartier, les effets de l'embourgeoisement; - Données sur la recherche communautaire; - Données d'entrevues auprès des résident(e)s de Parc-Extension et investisseur(se)s <p>Documentation du modèle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tableau des enjeux et des stratégies - Modèles logique et théorique du projet; <p>Publications scientifiques et non scientifiques</p>	<p>Stabilisation de la structure interne</p> <p>Multiplication des partenariats</p> <p>Augmentation de la connaissance autour des investissements responsables, des modèles de gouvernance d'habitations communautaires, etc.</p>	<p>Augmentation de la visibilité de Brique par brique dans les discussions autour des investissements responsables, des modèles de gouvernance d'habitations communautaires, etc.</p>	<p>Positionnement de l'organisme comme expert et producteur de connaissances</p>

	<p>Documentation et amélioration continues du modèle de BxB</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Revue de littérature ● Modélisation logique et théorique ● Peaufinage du plan d'affaires ● Groupes de discussion auprès de résident(e)s du quartier ● Entrevues auprès d'investisseur(se)s 	<p>McGill, Caisse d'économie solidaire);</p>				
--	--	--	--	--	--	--

Annexe 3. Canevas de sondage auprès des investisseur(se)s

Profil

1. Où vivez-vous (ville / quartier) ?
2. Comptez-vous rester dans la ville où vous habitez présentement ?
3. Quel âge avez-vous ?
 - 21-30
 - 31-40
 - 41-50
 - 51-60
 - 61-70
 - 71-80
 - 81 et plus
4. Êtes-vous locataire ou propriétaire ? Planifiez-vous l'achat d'une maison ? Individuellement ou au sein d'un bâtiment collectif ?
5. Quel est votre parcours éducationnel ?
 - Sans diplôme
 - Diplôme d'études secondaires
 - Certification professionnelle
 - Cégep/Collège
 - Université (premier cycle)
 - Université (cycles supérieurs)
6. Dans quel(s) secteur(s) travaillez-vous ?

Questions relatives aux obligations (satisfaction de la clientèle)

7. Qu'est-ce qui vous a motivé à supporter Brique par brique ? Quand avez-vous décidé d'investir ?
8. Comment avez-vous décidé le montant que vous avez investi dans l'initiative ?
9. Comment vous sentez-vous en tant qu'investisseur(se) présentement ?
10. Quel type de suivi par rapport à votre investissement aimeriez-vous recevoir ?
 - Rapport annuel sur le projet
 - Rapport annuel sur l'investissement individuel
11. Avez-vous d'autres investissements dans votre portfolio ? Si oui, avez-vous d'autres investissements à impact social ? Dans le cas échéant, lesquels ?

Questions sur les valeurs de Brique par brique :

12. Qu'est-ce qui vous interpelle chez Brique par brique ? Quels enjeux pris en compte dans le travail de Brique par brique vous semblent particulièrement importants ?

13. Quels enjeux ne sont pas présentement pris en compte et devraient l'être selon vous ?
14. Quels sont les enjeux sociaux qui vous tiennent le plus à coeur?
15. Effectuez-vous des dons de charité sur une base annuelle ? Si oui, à quelles causes ?
16. Une fiducie foncière communautaire (FFC) est une organisation à but non lucratif qui développe et assure l'entretien de logements abordables, de jardins communautaires, de bâtiments civiques, d'espaces commerciaux et d'autres actifs au service d'une communauté. Brique par brique est présentement en train d'évaluer l'intérêt de ses partenaires pour les FFC. Seriez-vous intéressé(e) à investir dans une FFC, même si son mandat n'est pas lié au logement ? Pourquoi ?

Conclusion

17. Avez-vous des commentaires à partager sur notre équipe ?

Annexe 4. Canevas d'entrevue auprès de résident(e)s

Canevas d'entrevue :

PERCEPTION	
Impression sur le quartier	Depuis combien de temps vivez-vous dans le quartier ? Qu'aimez-vous le plus dans le quartier? Qu'est-ce qui vous a poussé à habiter à Parc-Extension?
Impression sur ce qui se passe dans le quartier	Est-ce que le quartier a changé depuis votre arrivée? Est-ce que selon vous, le quartier est en train de changer ? Qu'est-ce qui vous inquiète le plus?
FORCES	
Réseau de soutien	Combien de personnes connaissez-vous dans le quartier? Est-ce qu'ils vous arrive d'aider d'autres personnes ? Est-ce que d'autres personnes vous ont déjà aidé? Quels sont les lieux de soutien que vous fréquentez dans la communauté (i.e. espace spirituel)?
Atouts personnels	Quels sont vos talents? (ex : musique, cuisine, raconter des histoires, faire du tutorat) Qu'aimeriez-vous partager avec d'autres personnes (ex : compétences, connaissance, talents) Aidez-vous d'autres personnes pour certains besoins spécifiques?
RESPONSABILITÉS	
Agenda	Comment se déroule une journée régulière ? Est-ce que vous passez toute la journée dans le quartier ? Sinon, à quoi ressemblent vos allées et venues quotidiennes ? Qu'est-ce ce qui vous emmène à sortir du quartier ?
Ressources	Quels sont les différents rôles que vous avez dans votre vie (ex : parent, étudiant, travailleur, directeur de choral) Êtes-vous satisfait avec votre situation financière? (ex : avec ou sans personne(s) à charge)
BESOINS	
Besoins particuliers	Quelles sont vos dépenses mensuelles? Utilisez-vous une passe de STM ou une voiture ?
Besoins généraux	Si vous étiez maire de Parc-Extension, que feriez-vous? Qu'est-ce qui est le plus difficile à faire au cours de la journée (ex: courses, rencontre avec l'enseignant, le propriétaire, le gouvernement, etc.)