



Comité de pilotage Louvain
Société de développement Écoquartier Louvain

Rapport d'activités 2023

1

Fin 2023, les membres du comité de pilotage se consacrent depuis maintenant six ans au redéveloppement du site Louvain. Le dossier piloté par un Bureau de projet partagé (Ville de Montréal / Arrondissement Ahuntsic-Cartierville / Solidarité Ahuntsic – Comité de pilotage Louvain) comporte une multitude de facettes et de ramifications. Il s'agit d'un projet d'envergure qui constitue une source incroyable d'apprentissages en même temps qu'il exige un engagement hors norme pour des bénévoles.

Le présent rapport fait état, succinctement, des activités menées par le comité de pilotage en 2023.

Les membres du comité de pilotage en 2023

Carole Brousseau

Anne-Marie Malouin

Daniel Corbeil

Ghislaine Raymond

Daniel Cyr

Rémy Robitaille

Marie-Josée Dupuis

Roch Tremblay

Barbara Maas

Ressources au soutien du comité

Siham Assif – Solidarité Ahuntsic

Guillaume Richard-Ouellet – CIUSSS Nord-de-l'Île-de-Montréal



Activité citoyenne en février 2023 : bilan des travaux réalisés depuis 2018

De gauche à droite, 1^{ère} rangée : Marie-Josée Dupuis, Siham Assif et Carole Brousseau

2^e rangée : Barbara Maas, Guillaume Richard-Ouellet, Louise Bouchard, Azzedine Achour, Ghislaine Raymond et Daniel Cyr

Les experts qui conseillent le comité

Heureusement, les membres du comité de pilotage peuvent compter sur de précieux alliés, des experts dans divers domaines dont les conseils sont essentiels pour aider à une prise de décision éclairée.

Au début de l'année, le comité de pilotage conclut une entente de principe avec la Société de développement Angus (SDA). Plusieurs interlocuteurs à la Ville de Montréal envoient le message au comité de pilotage de s'associer à une organisation solide, crédible, disposant des compétences et de l'expertise pertinentes, capable de fournir des garanties et qui sera en mesure de contribuer au développement du site Louvain. Déjà en contact avec la SDA en 2017, le rapprochement du comité avec la SDA en 2023 allait de soi en raison de la complémentarité des missions et des visions des deux groupes. C'est à l'automne que l'entente se concrétise avec l'arrivée de Stéphane Ricci puis de son collègue Charles Larouche au sein de notre groupe.

2

Les ressources suivantes ont suivi et soutenu nos travaux en 2023 :

Ressource	Domaine
Louise Bouchard	Journaliste/Analyste – communications, animation
Daphne Ferguson	Urbaniste et gestionnaire de projet – financement, recherche et rédaction
M ^e François Ferland	Avocat – patrimoine collectif, fiducie d'utilité sociale, économie sociale
Allan Gaudreault	Analyste-conseil – habitation et immobilier communautaire, plan d'affaires
Mathieu Gillet	Urbaniste – Écohabitation – transition énergétique et écologique, réseau thermique
Charles Larouche	Ingénieur – Vice-président directeur SDA – réseau thermique, montages financiers et financement
Stéphane Ricci	Urbaniste – Vice-président développement SDA – revitalisation urbaine, gouvernance, entente de développement
Émilie Therrien	Avocate – incorporation et règlements généraux



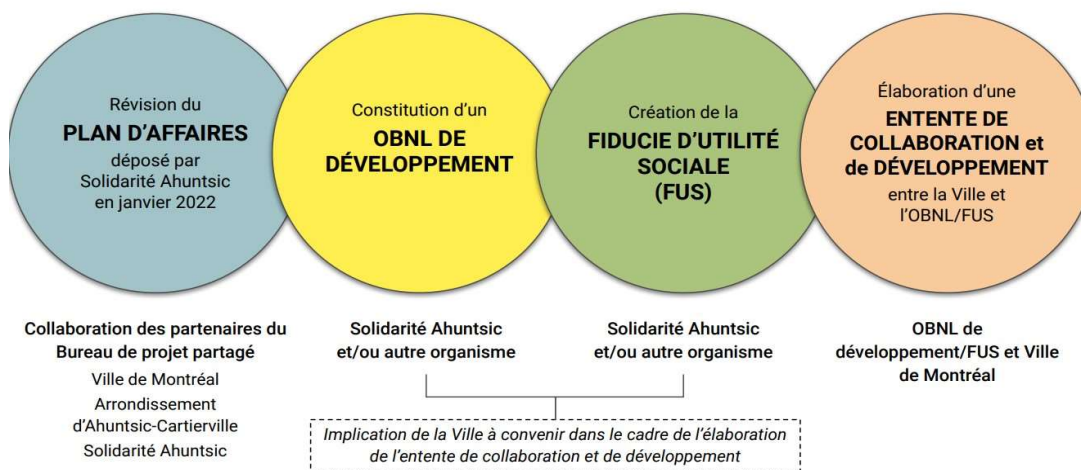
François Ferland et Allan Gaudreault en compagnie de Ghislaine Raymond

Le Bureau de projet partagé

La question d’une transition s’est posée au cours de l’année mais il semble bien que le Bureau de projet partagé ait encore sa raison d’être puisque à la fin de 2023, il est toujours en opération. De nombreuses équipes travaillent au sein de cette structure et rassemblent des dizaines de professionnels en provenance de diverses directions du Service de l’urbanisme et de la mobilité, du Service de la stratégie immobilière et de l’Arrondissement Ahuntsic-Cartierville.

Il faut souligner leur engagement envers le projet, leur constante recherche de solutions, leur volonté évidente de réaliser Louvain et leur aptitude exceptionnelle à travailler avec nous, des citoyens non-initiés à la revitalisation urbaine de secteurs stratégiques. Nous leur levons notre chapeau.

I. Rappel du mandat | 4 actions clés annoncées au DAP B



Les rencontres du BPP peuvent se résumer ainsi :

- 11 rencontres de la cellule de coordination
- 4 rencontres avec les élu·e·s
- 4 rencontres statutaires hybrides
- 3 rencontres de l'Atelier Domaine public
- 3 rencontres du comité Communication et participation citoyenne
- 4 rencontres du comité Charte de l'écoquartier
- 1 rencontre « Gestion des matières résiduelles »
- 9 rencontres « Guide d'aménagement du domaine privé »
- 3 rencontres avec le Service de la stratégie immobilière

À ces réunions, s'ajoutent quelques rencontres avec la mairesse de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville, des conseillères de la Ville, des représentants de Solidarité Ahuntsic et du comité de pilotage au sujet du Centre communautaire.

Du comité de pilotage à la SDÉL

Fidèles à leur habitude, les membres du comité de pilotage ont été particulièrement actifs en 2023. De janvier à juin, ils se sont réunis à 24 reprises soit pour une rencontre du comité de pilotage, soit pour une réunion du comité Fiducie d'utilité sociale (FUS).

En tout début d'année, la composition du comité de pilotage est modifiée. Anne-Marie Malouin, suivie de Marie-Josée Dupuis, se retirent du comité. Elles travaillent à temps complet et il leur est difficile de suivre le rythme assidu du comité. Suite à sa retraite du CIUSSS du Nord-de-l'Île-de-Montréal, Carole Brousseau demeure au comité mais maintenant à titre bénévole. Guillaume Richard-Ouellet prend la relève à titre d'organisateur communautaire au soutien de la démarche Louvain.

Fin d'année 2022, le comité crée la Société de Développement Écoquartier Louvain et il obtient les lettres patentes le 4 janvier 2023. Avec la création de la SDÉL, le comité de pilotage met sur pied une instance qui agira pour le compte de la future Fiducie d'utilité sociale Louvain, structure détenant le patrimoine foncier. Cet organisme prendra la relève du comité de pilotage de Solidarité Ahuntsic et deviendra l'interlocuteur officiel, représentant et défendant les besoins de la communauté, auprès la Ville de Montréal.



De février à avril, des rencontres de représentants du comité de pilotage et de la Société de développement Angus mènent à la signature d'une entente de principe pour une convention à intervenir dans le cadre du projet de développement d'un écoquartier sur le site Louvain.

Pendant le 1^{er} semestre, les travaux du comité de pilotage transitent progressivement vers la SDÉL qui forme un conseil d'administration provisoire avec les membres du comité de pilotage pour des raisons de continuité. Avec l'aide de François Ferland, deux propositions sont rédigées : l'une concerne la cession des terrains et l'autre a trait à l'acte de fiducie. Les deux propositions sont ensuite soumises en février et mars au Bureau de projet partagé.

Le comité consacre plusieurs mois à la réflexion sur le fonctionnement souhaité à la SDÉL et les liens fonctionnels qui existeront entre la Fiducie d'utilité sociale et la SDÉL. Ces travaux mènent à la rédaction des règlements généraux de la corporation. Ceux-ci seront aussi soumis au BPP.

Plusieurs autres dossiers et mandats occupent les membres : la reddition de comptes au Grand Fonds Desjardins, au Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole (FIRM) et à PME Mtl, la recherche de nouveau financement, la communication avec les citoyens (infolettres, événements publics, etc.), la représentation, la collaboration avec le milieu universitaire, la charte de l'écoquartier et la rédaction d'un guide de référence sur la FUS avec le TIESS (Territoires innovants en économie sociale et solidaire).

Pendant la même période, le comité de pilotage rédige et adopte un plan d'action. Il définit ses besoins de soutien professionnel et démarre le processus de sélection et d'embauche d'une

personne à la direction. Celui-ci est réalisé avec l'aide de la firme Medeiros Conseil et l'embauche d'un directeur général est complétée en juin 2023.

La période de l'été 2023 aura été consacrée à l'accueil, à l'intégration et au transfert des informations pertinentes au nouveau directeur, M. Jean-Paul Boudreau. Il s'agit d'une période intensive où les administrateurs provisoires sont largement mis à contribution. Les contacts sont multipliés auprès des personnes impliquées dans le dossier Louvain afin de le présenter : les partenaires à la Ville et à l'Arrondissement, les consultants, les organismes communautaires et plusieurs élu-e-s d'Ahuntsic-Cartierville (municipal, provincial et fédéral). Il fait la connaissance de nos complices de longue date, Annie Laurin et Rosalie Hubert ainsi que de Geneviève Dorval-Douville, arrivée plus récemment, à travers les rencontres statutaires hybrides (comité de pilotage et ville). Quelques dossiers l'occupent davantage : le financement de la SDÉL, le réseau thermique et l'habitation. Même si son passage aura été de courte durée puisqu'il annonce sa démission à la fin octobre, il aura une centaine de rencontres à son actif.

Le début de l'été 2023 marque aussi le moment où le comité de pilotage dira au revoir à deux de ses membres assidus, Barbara Maas et Roch Tremblay. Ils quittent le comité. L'un déménage à Québec, l'autre entreprend un nouveau projet personnel. Ils ont été tous les deux des piliers de la démarche Louvain et on les remercie énormément pour leur contribution sans faille.

Enfin, c'est au tour de l'éminente présidente du comité de pilotage, Ghislaine Raymond, de se retirer et de prendre un congé des plus mérités à l'été 2023. Après cinq années d'un investissement sans égal, elle a besoin de prendre une pause.

De mars à décembre 2023, le Conseil d'administration provisoire puis permanent aura tenu neuf rencontres régulières, trois rencontres de réflexion stratégique et organisé une assemblée de

fondation en octobre. Le CA est composé de sept membres, des personnes du comité de pilotage qui assurent la continuité, Carole Brousseau, Daniel Corbeil, Daniel Cyr et, de retour en septembre, Ghislaine Raymond. Un siège est vacant et deux sièges sont réservés, l'un à la Ville de Montréal, l'autre à Solidarité Ahuntsic. C'est Siham Assif qui est mandatée par Solidarité Ahuntsic mais celle-ci sera remplacée à la mi-décembre par son collègue, Jean-François



Assemblée de fondation de la SDÉL tenue le 13 octobre 2023 : les administrateurs élus, Daniel Cyr, Carole Brousseau, Siham Assif, Ghislaine Raymond et Daniel Corbeil.

St-Onge. La personne de la Ville de Montréal n'a toujours pas été identifiée à la fin de l'exercice. Fort heureusement, le soutien constant de Guillaume Richard-Ouellet, organisateur communautaire du CNMTL, est transféré du comité de pilotage au CA de la SDÉL. Son expérience est précieuse pour la nouvelle organisation dont toute la structure administrative est à mettre en place.

Fin décembre, coup de tonnerre pressenti, Ghislaine Raymond, celle qui a présidé le comité de pilotage avec maestria jusqu'à son terme, remet sa démission, cette fois pour de bon. On ne la remerciera jamais assez pour son engagement indéfectible et pour sa détermination à conduire et faire avancer la démarche Louvain aussi loin que possible. C'est mission accomplie Ghislaine!

Activités citoyennes et/ou en lien avec la communauté

Le comité de pilotage et la SDÉL maintiennent leurs bonnes habitudes au chapitre des activités et liens avec la communauté. Pendant l'exercice, cela représente quantité de présences, d'activités de représentation, de participations, de présentations ou d'organisation.

♦ Rencontres citoyennes

Trois rencontres ont été organisées par le comité : l'une en date du 20 février en présence de 54 personnes afin de faire le bilan des travaux du comité de pilotage depuis 2018; la deuxième en date du 2 juin, en présence de 25 personnes à l'occasion du tournage sur les « héritiers de Bernie Sanders » où l'on s'est intéressé à la démarche Louvain à travers des échanges et des entrevues; la dernière en date du 9 septembre, à la Foire des possibles, la SDÉL y a tenu un stand afin d'expliquer et promouvoir l'écoquartier Louvain auprès d'une cinquantaine de personnes.

♦ Habitation

Soucieux de maintenir le contact avec le groupe des promoteurs de projets, une rencontre est organisée le 24 juillet. Elle est aussi provoquée par la réception le 23 juin d'une lettre de la directrice du Service de l'habitation qui vise à « rassurer les OBNL qui souhaitent développer des projets sur le site Louvain, dans le cadre et l'esprit de l'Écoquartier et de la FUS, pourront sans obstacle déposer des projets en vertu d'un appel à projets PHAQ, et ce, même si la cession des terrains n'a pas encore été complétée. ». C'était là une excellente nouvelle en même temps que le signal pour la relance du comité.

À l'ordre du jour, une rétrospective de la dernière année préparée par Barbara Maas et une présentation des exigences pour la construction des immeubles sur le site Louvain préparée par le directeur de la SDÉL, Jean-Paul Boudreau. Il s'appuie entre autres sur le règlement autorisant la construction de l'écoquartier (Article 89), la charte de l'écoquartier, les critères de performance énergétique, la densification en lien avec les taux d'implantation, le vivre-ensemble et la mutualisation. Au terme de la rencontre, on propose de poursuivre en collectif afin de s'entendre sur une grille d'évaluation et de sélection des projets, sur un cahier des charges et sur l'entente contractuelle qui liera les groupes à la FUS. Le départ du directeur vient déjouer nos plans et ralentir le rythme souhaité.

Enfin, nous participons au Chantier Habitation Ahuntsic le 27 novembre et nous expliquons pour une énième fois le contexte dans lequel nous évoluons.

♦ Centre communautaire

Le dossier « Centre communautaire » a fait l'objet de nombreuses rencontres et discussions en 2023. Il constitue une préoccupation importante en raison de la menace de reprise qui plane sur le centre actuel situé sur la rue Laverdure. Le déménagement au 9515 de la rue St-Hubert, à l'angle de Louvain, se veut un scénario idéal mais il n'est pas simple à régler. L'immeuble date et il est inoccupé depuis plusieurs années : il a fait l'objet de nombreuses études et une présentation à la Ville en août révèle un état de vétusté global qui avoisinerait les 100% ce qui conduit à une recommandation de déconstruction.

Mais les acteurs ne s'entendent pas sur la préservation et la rénovation de l'immeuble ou sur sa déconstruction. Si bien que la décision ne se prend pas et, à la fin de l'exercice 2023, on ne sait toujours pas quel sort sera réservé à l'immeuble.

Le comité de pilotage puis la SDÉL ont participé à plusieurs rencontres à l'invitation de Mme Émilie Thuillier, mairesse de l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville. Celle-ci est fort préoccupée par la relocalisation du Centre communautaire Ahuntsic et par le temps qui nous est compté. Un comité sera constitué en janvier 2024 pour établir un plan d'action avec les parties prenantes au dossier.



Une avenue sérieuse serait de céder gratuitement l'immeuble à la FUS Louvain, en l'état. On comprend que la déconstruction et la construction d'un nouvel immeuble seraient à la charge de la FUS. Celle-ci a confirmé son intérêt de détenir la propriété de l'immeuble mais elle ne doit pas se lancer dans une opération qui risque de devenir un gouffre financier. Un scénario qui fait consensus quant au sort de l'immeuble, une analyse de coûts, un montage financier et la recherche de financement philanthropique devront être entrepris en 2024.

♦ **Pôle alimentaire**

Le dossier « Pôle alimentaire » se rattache naturellement au Chantier sécurité alimentaire de Solidarité Ahuntsic. Celui-ci réunit les organismes en sécurité alimentaire, en environnement, les marchés et les cultures solidaires, la table de quartier, le CIUSSS, l'Arrondissement et le Collège Ahuntsic. Un membre du comité de pilotage a participé à trois rencontres dont l'une était consacrée à la présentation de scénarios de gouvernance d'intérêt pour le pôle alimentaire qui s'établira à l'écoquartier Louvain. Le comité de pilotage a d'ailleurs défrayé cette présentation par le Collectif Récolte, un organisme qui se voue à la cocréation de solutions en alimentation responsable. De plus, une visite du 999 de la rue Louvain a été organisée afin de constater le potentiel du bâtiment envisagé pour la transformation et la distribution des aliments.

♦ **Partenariat avec le milieu universitaire et les organismes de transfert de connaissances**

Des membres du comité de pilotage ont participé à deux reprises à des entrevues et des cueillettes de données menées par des étudiantes à la maîtrise, l'une à l'UQAM et l'autre à l'Université de Montréal. Ils ont également suivi le projet de mésologie de la Faculté d'aménagement de l'Université de Montréal. Enfin, ils ont participé à trois rencontres de la communauté de pratique du TIESS dans un objectif de transfert de connaissances.

De leur côté, Barbara Maas et Ghislaine Raymond, en collaboration avec le TIESS, ont participé à six rencontres de travail au terme desquelles un « Guide de référence sur la gouvernance du projet Louvain et sur la fiducie d'utilité sociale » sera produit. Il devrait être finalisé à la fin décembre 2023 et disponible à l'hiver 2024.

♦ Activités et participations diverses

Les membres du comité de pilotage ont été présents lors d'activités de nombreuses instances :

- 2 assemblées des membres de Solidarité Ahuntsic
- 1 rencontre du Conseil de Solidarité Ahuntsic (re : état d'avancement du dossier Louvain)
- 5 assemblées ou rencontres d'Ahuntsic-Cartierville en transition
- Portes ouvertes du Centre communautaire de Cartierville
- Atelier Namur-Hippodrome – rencontre de réflexion
- Atelier du Plan de développement des communautés nourricières
- Foire des possibles
- Présence lors de la distribution de végétaux aux citoyens d'Ahuntsic
- Rédaction de 3 infolettres



Stand de l'écoquartier Louvain lors de l'activité de distribution des végétaux de la Ville de Montréal le 27 mai 2023

Les membres du comité de pilotage ont aussi été sollicités pour quelques entrevues :

Août 2023 – [Louvain Est, notre Blue Bonnets? - Journaldesvoisins.com](https://www.journaldesvoisins.com)

Octobre 2023 – [Rêver un écoquartier, l'exemple de Louvain Est | Le Devoir](https://www.ledevoir.com)

Une mise à jour de l'information sur le site de la Ville de Montréal est effectuée en novembre 2023 – [Projet d'aménagement du site Louvain Est | Ville de Montréal \(montreal.ca\)](https://montreal.ca)

Enfin, au compte du comité de pilotage, on retrouve la production d'un outil visuel décrivant la démarche de l'écoquartier Louvain – [Présentation PowerPoint \(solidariteahuntsic.org\)](https://solidariteahuntsic.org)

Financement

Les avoirs du comité de pilotage composés de différentes sources de subvention ont été transférés à la SDÉL en cours d'année afin de poursuivre les activités et respecter les ententes de services en cours. On le constate, l'exercice se termine avec un surplus. Celui-ci s'explique en grande partie par des économies imputables au travail bénévole des membres.

Après six années de travail intensif, les bénévoles ont fourni le maximum d'efforts possibles et plusieurs arrivent maintenant au terme de leur implication. Impossible dorénavant de compter sur un investissement de temps à ce point désintéressé.

Ces surplus devraient donc fondre rapidement en 2024 puisque des embauches sont indispensables et incontournables. De plus, le Conseil de la SDÉL devra avoir recours à des expertises susceptibles de l'éclairer dans ses choix stratégiques comme par exemple la gouvernance d'un réseau thermique pour l'ensemble du site Louvain. À cette fin, des ententes ont déjà été conclues en décembre avec les firmes Dunsky et Écohabitation.

En plus de la demande à l'Arrondissement Ahuntsic-Cartierville, de nombreuses démarches sont en cours depuis l'automne 2023. En effet, Daniel Corbeil multiplie les rencontres auprès de divers bailleurs de fonds. Citons par exemple la Caisse Solidaire Desjardins, Centraide du Grand Montréal, des congrégations religieuses, la Fondation Chagnon, la Fondation du Grand Montréal et bien d'autres. Il a aussi rencontré les élu·e·s d'Ahuntsic, Mmes Mélanie Joly, Émilie Thuillier et Julie Roy ainsi que M. Haroun Bouazzi. Une demande a aussi été préparée et déposée au Fonds Signature Métropole (MAMH) en novembre dernier.

En conclusion

Difficile de résumer en quelques pages la richesse des travaux, des implications, des démarches et des apprentissages réalisés au cours de l'année 2023. Une chose est sûre, les membres du comité de pilotage et de la SDÉL n'ont pas connu de temps morts.

Un temps d'arrêt s'impose ici pour remercier grandement toutes les personnes qui ont composé le comité de pilotage Louvain depuis ses débuts. La constance et la durée de leur engagement ainsi que leur imputabilité et leur ténacité à défendre et respecter les résultats des consultations citoyennes sont tout simplement remarquables. Chacun·e peut prétendre détenir une « pierre » dans la conception de l'Écoquartier Louvain. Chapeau!

Et l'année 2024 s'annonce tout aussi exigeante et accaparante : dossiers stratégiques (entente de développement, réseau thermique, constitution de la Fiducie), processus de sélection à la direction de la SDÉL, financement, communications, en plus du dossier habitation si crucial dans un contexte bien peu facilitant. Une année 2024 qui promet alors que la concrétisation du quartier s'amorce !



Carole Brousseau
Présidente

30 décembre 2023