



Rapport d'activité

Collectif 7 à Nous

Année 2015

Soumis et adopté le 20 juin 2016

Contact

Judith Cayer – chargée de projet

438.777.7558

judith@ateliers7anous.org

1945, Mullins, # 160 / Mtl, Qc, H3K 1N9

VISION des Ateliers 7 à nous

Le Collectif 7 à Nous s'est réapproprié un bâtiment industriel patrimonial, fragment de l'histoire populaire de Pointe-Saint-Charles, afin de le convertir en un lieu de rassemblement alternatif accessible et bouillonnant de projets et en espace de solidarité et de créativité. Les Ateliers 7 à Nous sont animés des valeurs de justice sociale, d'autonomie, de respect et de démocratie, comprise dans son sens participatif, inclusif et horizontal. Enracinés dans le milieu qui les a fait naître, ouverts sur le monde, les Ateliers aspirent à devenir un moteur de transformation culturelle, sociale, politique, économique et environnementale.

MISSION du Collectif 7 à nous

- ✓ Acquérir, rénover et adapter le Bâtiment 7;
- ✓ Créer un projet durable, viable et enraciné dans la communauté, tout en misant sur le rayonnement et la visibilité extérieure;
- ✓ Réaliser un pôle d'activités artistiques, culturelles, sociales et politiques accessibles et cohérentes avec la création d'une économie solidaire alternative et écologique;
- ✓ Offrir des espaces d'expérimentation pour promouvoir l'autonomie, l'interdépendance, la complémentarité et le partage de ressources entre des projets alternatifs;
- ✓ Mettre en place une gestion participative et horizontale du Bâtiment 7
- ✓ Émettre des obligations ou autres valeurs de la personne morale et de les donner en garantie ou les vendre à un prix et somme jugés convenables.

1. Activités entourant le dossier « Cession de la propriété »

La cession du Bâtiment n'a pas eu lieu au 31 décembre 2015, mais elle s'est montrée « imminente » tout au long de l'année.

La presque totalité des prérequis à la cession ont été conclus ou réalisés. Voici ces éléments, qui constituent pour la plupart des avancées majeures.

Réhabilitation des terrains

La cession de la propriété était conditionnelle à la réhabilitation des terrains autour du Bâtiment 7. Le dossier, complexe, a pris du temps à se conclure, mais maintenant, il s'agit d'un dossier réglé !

Le rapport de réhabilitation a été produit par CPSC et soumis au Collectif 7 à Nous à l'automne 2015. L'Arrondissement le Sud-Ouest a ensuite entériné que le type d'usage projeté est en conformité avec le Plan de réhabilitation, consacrant une autre étape dans la complétion du dossier.

Avec la collaboration de CPSC, le Collectif 7 à Nous a profité des travaux de réhabilitation pour faire des travaux qui exigent de faire des excavations autour du Bâtiment 7 (installation de drainage le long de certaines fondations – environ 5000\$). Le montant a été déduit du fonds de 1M\$.

Signature d'un amendement au protocole d'entente avec CPSC

Un Amendement au Protocole d'entente, nécessaire pour pouvoir amorcer le processus de réalisation des plans et devis avant la cession de la propriété, a finalement été signé, après maintes tentatives infructueuses, le 5 novembre 2015. Cet Amendement a également permis le remboursement de frais encourus par le 7 à Nous ainsi que par son architecte pour la réalisation de son étude de faisabilité architecturale (environ 27 000\$ au total), permettant ainsi d'assainir la position trésorière du Collectif.

Les fonds mis à la disposition de 7 à Nous par l'entremise de l'Amendement permettront l'embauche de services professionnels en architecture et génie afin de devancer l'échéancier de réalisation, de sorte que le Collectif 7 à Nous puisse passer immédiatement à la réalisation des travaux de réfection assurés par le fonds 1 M \$ CPSC une fois la cession conclue.

Gestion des fonds en fidéicommiss

Le Collectif 7 à nous a engagé un notaire (Me William Dion-Bernard de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L.) pour s'occuper de la réception et gestion des fonds versés en fidéicommiss par CPSC. Rappelons qu'il s'agit d'une démarche liée aux clauses du protocole d'entente avec CPSC par rapport à la gestion des fonds du 1M\$.

Choix d'un notaire pour l'acte de vente du Bâtiment 7

Un appel d'offres fut envoyé à une dizaine de notaires. La soumissionnaire retenue est Me Michelle Tremblay, une notaire recommandée par Bâtir son quartier et dont les bureaux sont situés à Verdun. Elle a témoigné s'une bonne compréhension du mandat en plus d'offrir un montant forfaitaire compétitif. Le contrat est en cours de préparation et le travail devrait commencer dans les prochains jours.

Le mandat de la notaire comprendra la rédaction et publication de l'acte de vente pour l'acquisition du Bâtiment 7 des Cours Pointe-Saint-Charles Inc., ainsi que la rédaction et la publication de deux actes de servitudes (de droit de passage et de stationnement sur un lot adjacent, et de l'usage réel du Bâtiment 7). Le Collectif 7 à Nous et les Cours Pointe-Saint-Charles ont convenu que ces servitudes seront fusionnées à l'acte de vente.

Discussions avec l'Arrondissement Le Sud-ouest

Il y a eu une collaboration fructueuse avec les éluEs de l'Arrondissement Le Sud-ouest et avec la Division de l'urbanisme, Direction de l'Aménagement urbain et du patrimoine (Sylvain Villeneuve, directeur). Les sujets abordés, résolus ou en voie de l'être, sont les suivants :

- **Usages autorisés** : On nous a confirmé qu'il n'y aurait pas de limitation de superficie pour les établissements, outre certaines réserves, ce qui nous assure une grande flexibilité dans les aménagements prévus. On nous a également avisés que pour le projet de pôle alimentaire, les usages prévus seraient probablement conformes ; cette dernière vérification suit son cours. L'usage « clinique médicale », qui autorise l'installation d'une Maison de Naissance, a également été validé.
- **Lot 5** : Les démarches suivent leurs cours pour inciter la Ville centre d'acquérir le lot 5. Un document de présentation du projet de pôle alimentaire dans l'*Oil Store* (devant le lot 5) a été demandé par l'arrondissement pour les aider à démontrer l'intérêt du projet auprès de la Ville de Montréal.
- **Accès véhiculaire d'urgence** : Le caractère carrossable de la ruelle piétonnière en bordure du Bâtiment 7 pour les véhicules d'urgence a été confirmé. Il s'agit d'une bonne nouvelle, notamment pour l'intégration potentielle de la Maison de Naissance. La possibilité d'aménager un débarcadère sur cette même ruelle est en cours d'analyse.
- **Stationnements requis** : Une autre bonne nouvelle, il n'y aura aucune exigence réglementaire en matière de stationnements.
- **Suivi technique pour la gestion des eaux pluviales** : Ce travail est en cours.
- **Raccordement aux infrastructures publiques** : On nous a confirmé qu'il devra se faire via la rue LeBer.
- **Financement** : L'Arrondissement nous a confirmé qu'ils accueilleront chaleureusement une demande pour obtenir une compensation des frais de permis de transformation et du droit de mutation immobilière. Une lettre sera prochainement acheminée aux éluEs.

Obtention de fonds intérimaires pour conclure la cession

Pour conclure la cession, des frais doivent être déboursés, notamment le paiement des droits de mutation immobilière à la Ville de Montréal (21 378\$), les frais de notaire, l'accompagnement juridique et une provision pour l'ajustement de compte de taxes du vendeur. Hors, le Collectif 7 à nous dispose de peu de marges de manœuvre financière avant la cession définitive et la réalisation du projet. Un contrat de prêt de l'ordre de 37 378\$ à la Fondation Béati a donc été négocié et sera signé à la fin janvier 2016, permettant ainsi d'encourir les différents frais liés à la cession du Bâtiment. La Fondation a accepté d'accorder un prêt sans recourir à une garantie sur la propriété, ce qui est très avantageux à cette étape de financement pour le Collectif 7 à nous.

Notons que les sommes nécessaires ont notamment été évaluées à partir de données fournies par la Direction d'évaluation foncière de la Ville de Montréal. Selon cette dernière, il serait recommandé de prévoir une valeur foncière réévaluée de l'ordre de 1 215 140 \$ pour le Bâtiment 7 (bâtiment et terrain - nouveau lotissement).

Terminons en spécifiant que la commande d'un rapport d'évaluation de valeur marchande par un évaluateur agréé, qui contiendra également une prévision de la valeur foncière municipale, est une dépense attribuée au prêt accordé par la Fondation Béati. Deux soumissions (DEVIMCO, et DeRico Experts-Conseils SENC - recommandés par la Caisse d'économie solidaire Desjardins) sont déjà en main pour ces services professionnels.

2. Activités entourant la viabilité du projet

Du côté de la définition et de la planification du projet, beaucoup de travail a été fait en 2015. Voici le détail.

Consolidation des partenariats

Un partenariat majeur s'est dessiné au cours de l'automne 2015 avec **la Maison de Naissance**, un projet porté par la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles. Le projet de Maison de Naissance présente un très fort potentiel de faisabilité (orientations du Ministère) et le Bâtiment 7 est l'option de localisation privilégiée par l'équipe de la Clinique communautaire (sur deux options possibles présentées au Ministère). Une offre locative a été travaillée, négociée, et déposée.

Le projet de pôle alimentaire (situé dans l'*Oil Store*) s'est véritablement structuré en 2015 autour d'un comité composé de Partageons l'Espoir/Share the Warmth, le Club populaire des consommateurs, le comité en sécurité alimentaire d'Action-Gardien et le Collectif 7 à nous. Direction de la santé publique

en ce sens (5 000\$). Le projet a reçu deux financements de l'Arrondissement Le Sud-ouest (5 000\$) et de la Direction de la santé publique en ce sens (5 000\$) pour la réalisation d'une étude d'opérationnalisation. Les perspectives de réalisation se sont affinées autour de l'idée suivante : réaliser un équipement collectif de quartier, qui inclura une serre, des équipements de production, de transformation et de conservation des aliments, ainsi que des espaces de jardinage. Soulignons qu'une telle initiative de rassemblement d'infrastructures de sécurité alimentaire au sein d'un même pôle n'est encore jamais vue à Montréal.

En ce qui concerne l'intégration du **projet de CPE**, il faut souligner que du travail a été fait pour évaluer les modalités possibles de réalisation suite au changement des règles ministérielles. L'équipe de développement est actuellement en cours de négociations avec deux fonds d'investissement en économie sociale.

D'autres démarches ont été réalisées avec d'autres projets, notamment autour de l'étude de caractérisation de projets.

Étude de caractérisation de projets

Un travail de caractérisation des projets potentiels a été mené par l'équipe et le Groupe de travail Vision de l'hiver à l'été 2015. Il a constitué une banque de renseignements précieux pour alimenter l'étude de marché qui s'est par la suite réalisée, avec plus de 40 entrées (groupes, regroupements et initiatives) analysées sous l'angle de différentes variables.

Rédaction du plan d'affaires

Le processus de rédaction du plan d'affaires a pris son envol à l'automne 2015. En décembre 2015, le plan d'affaires était en bonne voie de complétion : les sections portant sur la faisabilité commerciale et organisationnelle, ainsi que sur le positionnement du projet sont maintenant conclues, et il ne manque que peu de choses pour conclure celles sur la faisabilité technique et financière. Le document en chantier a d'ailleurs reçu des mentions de félicitations de la part du Conseil d'administration de la Fondation Béati.

Liens de copropriété

Le travail de concertation avec l'organisme Quartier Éphémère a continué son cours en 2015. Soulignons qu'il s'agit d'une préoccupation constante pour le Collectif 7 à Nous de faire état des dépenses de cession avec Quartier Éphémère et de rechercher leur approbation au maximum des possibilités existantes.

Budgets de réalisation et d'exploitation

Beaucoup de travail a été assuré pour monter des budgets de réalisation (réfection du Bâtiment) et d'exploitation (fonctionnement du projet une fois ouvert) solides, qui prennent en compte la multiplicité des variables qui composent actuellement le projet. Il est à mentionner que le Collectif 7 à Nous a élaboré un outil de prévision financière détaillé pour la production des budgets, avec l'aide de Charles Gagnon du RÉSO.

Montage financier

À l'automne 2015, les énergies ont été mises à consolider le budget de fonctionnement du Collectif 7 à nous afin de pouvoir réaliser le processus de cession du Bâtiment et pouvoir respecter ses futures obligations de propriétaires.

Il manque toujours du financement intérimaire avant la phase de réalisation, mais actuellement, la situation est sécurisée au moins jusqu'au 1^{er} avril.

Au niveau du financement de réalisation, bien du travail est encore à faire à ce niveau, mais à l'heure actuelle, le Collectif 7 à nous est à la toute veille de disposer des trois éléments essentiels pour aller de l'avant avec le montage financier : une cession, un plan d'affaires et des prévisions budgétaires

Durant les dernières semaines de 2015, ce travail a été amorcé par une rencontre fructueuse avec la Fiducie du Chantier de l'économie sociale.

En ce qui concerne les programmes publics, la demande déposée au Programme d'infrastructures communautaires 150 du Gouvernement du Canada n'a toujours pas été répondue.

3. Activités liées à la gestion et aux forces vives

Ressources humaines

L'année 2015 s'est déroulée avec l'équipe de travail composée de Sara Potau et de Tim Dallett, embauchés en 2014. Toutefois, Sara Potau a donné sa démission à l'été 2015, entraînant son départ en octobre 2015. Ce départ a conduit à une restructuration du travail à l'interne et a mené à l'embauche bénévole de Judith Cayer pour assurer la rédaction du plan d'affaires et le démarchage de partenaires à partir de septembre 2015.

Au mois de décembre 2015, Tim Dallett, pour sa part, a annoncé sa volonté, pour des raisons personnelles, de quitter son poste de chargé de projets au 31 janvier 2016. L'annonce de son départ a permis de poursuivre la restructuration en cours et de préciser le poste à ouvrir. Un appel de candidatures pour un poste de chargé de projet aux finances fut lancé à la fin décembre 2015 et Kevin David McMahon entrera en poste à compter du 18 janvier 2016.

Par ailleurs, une subvention salariale a été demandée et accordée à la toute fin de 2015, permettant la création d'un poste de chargée de projet au développement pour Judith Cayer, qui entrera en fonction le 18 janvier 2016.

Administration

De janvier à juillet 2015, beaucoup d'ordre a été mis dans la comptabilité et les finances du 7 à nous, permettant de clore le processus de production des États financiers pour 2011-2015 et de mettre à jour toutes les archives financières. L'équipe en place a également loué un local au Centre de ressources pour la non-violence. Des assurances ont aussi été contractées.

Conseil d'administration

Isabelle Monast-Landriault a été cooptée à titre d'administratrice à partir de septembre 2015. Tous les autres administrateurs sont restés en poste.

Mobilisation de milieu

Il y a eu plusieurs visites du Bâtiment en 2015, notamment avec les éluEs et les fonctionnaires du Sud-Ouest, avec les citoyenNEs lors de l'évènement Cap sur le Sud.

Validation des orientations choisies

Une Charrette de conception s'est tenue en septembre 2015, réunissant plus d'une vingtaine de personnes alliées au projet des Ateliers 7 à Nous. L'exercice tenu sur deux jours a permis de partager les différents enjeux de développement du projet et de dégager des orientations qui seraient communément partagées (choix des partenaires majeurs, pôles favorisés, structure légale envisagée, infrastructures communes priorisées, etc.). À la fin de l'exercice, une vingtaine de consensus ont été établis et l'ensemble des participantEs est ressorti avec un enthousiasme renouvelé en faveur du projet.



18 mars 2015 – Visite de mobilisation – crédit : S. Théobald



11 mai 2015 – Visite avec les éluEs – crédit : N. Alexandroff



6 juin 2015 – Cap sur le Sud
– crédit : S. Potau