

Créer un complexe communautaire au cœur du quartier Le Village

Un projet de l'Espace LGBTQ+ à Montréal



Présentation du projet

Depuis sa fondation en 2019, l’organisme à but non lucratif (OBNL) Espace LGBTQ+ a pour mission de développer des locaux communautaires accessibles et abordables au cœur de Montréal, dans le quartier Le Village.

S’inscrivant dans une démarche à la fois collaborative et inclusive, il intègre les voix et les attentes des citoyen·nes ainsi que celles des organismes de la communauté pour créer des espaces qui favorisent le soutien, l’entraide et la résilience des groupes LGBTQ+.

Ce projet, amorcé de manière *bottom-up*, élaboré et revendiqué par la communauté LGBTQ+, répond à un besoin exprimé depuis plusieurs années par des membres de la communauté, qui soulignent le manque d’un lieu où se rassembler et obtenir des services. Les discussions à ce sujet remontent aux années 1980, lorsque l’idée d’un grand centre communautaire au sein du Village commençait à émerger.

Synthèse du projet¹

Groupe porteur	Espace LGBTQ+
Statut juridique	Organisme à but non lucratif (OBNL)
Objectif	Créer un complexe communautaire et culturel LGBTQ+ à grande échelle au sein du quartier Le Village
Adresse	929-935, rue Sainte-Catherine Est, Montréal, H2L 2E5
Bien	Un bâtiment de deux étages où se trouvent notamment des locaux commerciaux
Superficie	22 750 pi ²
Partenaires clés	Les 60 organismes (OBNL, associations et coopératives) membres de l’OBNL
Futurs occupants	Douze organismes soutiennent le projet et prévoient d’y louer des locaux à long terme. Six autres organismes sont intéressés par la location ponctuelle de salles de réunion ou d’espaces de travail communs.

¹ Point de vigilance: les informations menant à la rédaction de cette publication ont été collectées en septembre 2024. La situation pourrait avoir évolué depuis cette date.

Quoi ?

Un projet de lieu multifonctionnel comprenant une salle polyvalente, un espace de socialisation citoyenne et des bureaux pour des organismes de tailles et de missions variées. L’équipe d’Espace LGBTQ+ souhaite optimiser l’utilisation des lieux tout en renforçant la collaboration entre les locataires. Une importance sera donc accordée à la mutualisation des espaces. Conformément aux valeurs du projet, les organismes communautaires et les entreprises d’économie sociale seront priorités et une tarification sociale sera appliquée pour la location des espaces. Le projet facilitera l’accès des citoyens et citoyennes aux ressources existantes en proposant un pôle de services : soutien à l’immigration, soutien en matière de santé, soutien juridique et en défense des droits, soutien aux personnes trans, aux femmes LGBTQ+ et aux familles LGBTQ+. Des OBNL en arts et culture pourront aussi y trouver des locaux.

Où ?

Le bâtiment qui servira de cadre à cette vision est situé au 929-935, rue Sainte-Catherine Est. Il a été acquis en août 2023 après deux ans de démarches. Il s’agit d’un bâtiment commercial construit en 1939, auparavant occupé par un magasin de chaussures Yellow. Situé au cœur du Village, il se prête parfaitement à la requalification prévue dans le cadre du projet. Des espaces seront aussi accessibles, comme l’accueil et les salles de bains, à des personnes en situation d’itinérance.

Quand ?

Les travaux de requalification devraient être lancés en 2025. Cette phase inclura la planification détaillée, la préparation des devis, les appels d’offres et la réalisation des travaux. Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- 2021-2024 :** prédéveloppement et achat du 929-935 Sainte-Catherine Est, collaboration avec les futurs locataires et soumission des plans à la Ville ;
- 2024-2025 :** phase de développement et montage financier ;
- 2025-2026 :** rénovation du bâtiment ;
- 2026 :** occupation des lieux.

Comment ?

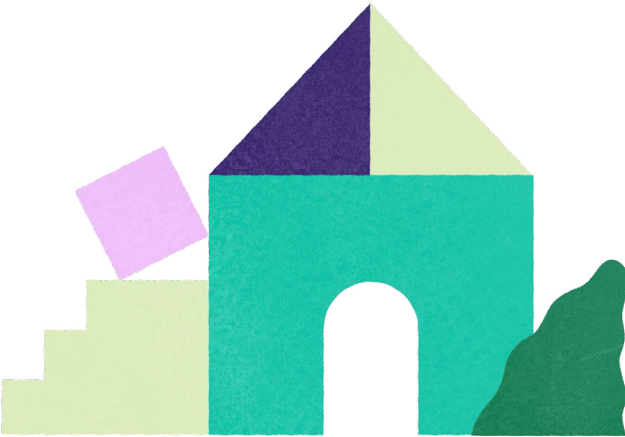
L’organisme bénéficie du soutien du Conseil en Développement de l’Habitation (CDH), un groupe de ressources techniques (GRT), ainsi que de la firme Rayside Labossière pour l’architecture, le programme d’occupation, le montage financier et le modèle économique. Espace LGBTQ+ joue également un rôle central dans la gestion du projet en assurant à la fois la supervision des rénovations et la coordination des services.

Qui ?

Espace LGBTQ+ prévoit d’accueillir une douzaine d’organismes en location à long terme et d’offrir la possibilité de louer ponctuellement certains espaces, notamment pour des événements grâce à une salle prévue à cet effet. Ces espaces permettront d’engager la communauté dans son ensemble en rejoignant non seulement les organismes et leurs bénéficiaires, mais aussi le grand public.

Pourquoi ?

Le projet s’inscrit dans une démarche visant à créer un écosystème dynamique au cœur du Village, en partenariat avec des organismes communautaires et des entreprises d’économie sociale. Cette initiative répond à la hausse rapide des loyers dans le quartier, avec pour objectif de sécuriser tant l’occupation des lieux que les prix de location. Le projet se veut profondément ancré dans la réalité locale et adapté aux besoins spécifiques de la communauté LGBTQ+.



Gouvernance

La création de l'OBNL Espace LGBTQ+ s'est imposée naturellement au groupe porteur du projet pour faciliter l'accès aux sources de financement². La gouvernance a été structurée dès le départ en concertation avec les organismes membres et les futurs locataires.

→ Création de l'OBNL

Faciliter l'accès aux financements

→ Gestion collaborative

Participation des organismes membres et des futurs locataires

→ Conseil d'administration

9 administrateurs et administratrices

→ Membres

60 membres. 1 membre = 1 vote

💡 Espace LGBTQ+ est propriétaire et gestionnaire des lieux. Bien que l'OBNL soit déjà constitué, des réflexions sont toujours en cours pour identifier une structure juridique complémentaire, que ce soit sous la forme d'une coopérative, d'une fiducie ou d'une fondation, afin de soutenir au mieux la pérennité du projet.

💡 Concernant la **mobilisation de la communauté avoisinante**, des consultations régulières sont menées avec les futurs locataires pour s'assurer de leur pleine implication. Afin de garantir la viabilité du projet et de soutenir les demandes de subventions, ces derniers signent des lettres d'intention confirmant leur volonté de s'installer dans les lieux.

💡 **Les groupes locataires** proviennent de différents secteurs d'activité : santé, culture, défense de droits, etc. Une attention est accordée à la diversité des organismes et des publics desservis, avec pour objectif de constituer un ensemble représentatif des communautés LGBTQ+.



Photo fournie par Espace LGBTQ+

² La mise en œuvre d'un tel projet passe souvent par la création d'une entreprise d'économie sociale. Il devient alors nécessaire de définir une mission, un modèle d'affaires, une structure juridique et la gouvernance de l'entreprise. Il peut aussi être utile de se faire accompagner. Pour aller plus loin, consultez notre guide [Faire le design de sa gouvernance démocratique](#).

Financement

Le coût total du projet est estimé à 14 millions de dollars.

Phase d'achat (2021-2024)

Investissement total : 4 millions de dollars.

Contributions sous forme de prêt :

- ◆ Fonds d'acquisition social (FAS) via l'Initiative immobilière communautaire du Grand Montréal : 1,7 million de dollars ;
- ◆ Fonds d'acquisition québécois (FAQ) via le Fonds Immosocial Québec : 1,7 million de dollars.

Contributions sous forme de don :

- ◆ don de la Ville de Montréal : 400 000 \$;
- ◆ don de 10 000 \$ de la députée de Sainte-Marie-Saint-Jacques, Manon Massé ;
- ◆ don de 50 000 \$ de la Caisse Desjardins du Quartier-Latin de Montréal ;
- ◆ autres dons privés pour un total de 70 000 \$.

Le remboursement des prêts est prévu sur une période de 2 ans. Le plan de remboursement sera renégocié et une hypothèque sera contractée pour couvrir le montant, avec la possibilité de recourir à des prêts alternatifs si nécessaire.

Phase de développement et de rénovation (2024-2026)

Les rénovations prévues sont majeures. Le GRT CDH a pris en charge le montage financier du projet. Il est à noter que ce montage financier pourrait nécessiter des ajustements en fonction de l'évolution du projet, des subventions disponibles et de la durée du projet.

Investissement à prévoir : 10 millions de dollars.

Contributions :

- ◆ La couverture des coûts serait en grande partie assurée par le programme Bâtiments communautaires verts et inclusifs (BCVI) piloté par le Gouvernement du Canada.
- ◆ Don de 2,5 millions de dollars de la Fondation Lucie et André Chagnon.
- ◆ Des obligations communautaires pourraient être envisagées pour couvrir certaines dépenses pour la phase de développement.

Sources de revenus anticipées

- ◆ Revenus locatifs des espaces et de la salle multifonctions.
- ◆ Prêts, subventions et dons.



Il faut tout un village...

Espace LGBTQ+ fait partie des cinq bénéficiaires d'un accompagnement dans le cadre du [plan d'action pour la requalification collective \(P.A.R.C.\)](#).

Cette initiative mise en place par l'ESSA, un regroupement d'entreprises d'économie sociale et solidaire en aménagement du territoire et en design, déploie des interventions ciblées et transdisciplinaires pour renforcer la capacité des entreprises d'économie sociale à répondre aux besoins des populations. Cela se traduit par de l'aide au démarrage, de l'aide financière pour des études, des plans d'affaires et d'autres outils, ainsi qu'une communauté de pratique en vue de transformer des bâtiments et des sites vacants en projets d'immobilier collectif.

Dans ce cadre, trois organismes avec des expertises liées à la requalification collective ont soutenu Espace LGBTQ+.

Héritage Montréal

Action : conduire une étude historique sur le site et le quartier, fournissant une base solide pour la valorisation patrimoniale du projet.

Aire commune

Action : utiliser les résultats de l'analyse historique pour renforcer l'image de marque, un atout précieux dans la démarche de recherche de financement.

Meilleur Monde

Action : développer l'expérience de cohabitation et de mutualisation dans le bâtiment, incluant une liste et la définition d'outils nécessaires pour soutenir cette expérience (p. ex. une plateforme de réservation des locaux partagés pour faciliter la gestion quotidienne des espaces pour les locataires).

✦ Bien que chaque organisme ait été responsable de ses propres actions, l'accompagnement réalisé dans le cadre du P.A.R.C. visait avant tout à encourager une approche collaborative. Grâce aux rencontres de concertation, ces différentes parties prenantes ont travaillé ensemble, surmontant ainsi les tendances au travail en silo qui peuvent parfois être observées dans des projets d'aménagement du territoire et de design.

« Le [P.A.R.C.] nous a permis d'ancrer le projet dans les ambitions et les besoins des membres, et des principaux intéressés. C'est toujours ça, on a besoin de ressources, de temps, d'expertise et le programme nous a permis d'y avoir accès, ce qui garantit un impact optimal et adapté du futur complexe communautaire et culturel. »

— Conseiller stratégique à Espace LGBTQ+

Quelques apprentissages réalisés en cours de route

L'accompagnement offert dans le cadre du P.A.R.C. se déroulait d'avril 2024 à novembre 2024. Au moment d'écrire ces lignes, il n'était pas terminé, mais quelques apprentissages se dessinaient.

1 Bien valoriser les lieux et le patrimoine

Il est essentiel de reconnaître l'importance du patrimoine, qu'il soit matériel ou immatériel, dans le cadre d'un projet. Négliger cet aspect pourrait compromettre l'authenticité et la pertinence de l'initiative.

💡 Chaque projet de requalification possède une identité unique et des modes de fonctionnement spécifiques. Pour Espace LGBTQ+, il est essentiel de refléter la spécificité LGBTQ+ dans la gouvernance et la gestion des espaces locatifs, en tenant compte de son emplacement dans le Village gai, quartier emblématique de l'histoire LGBTQ+ montréalaise.

2 Renforcer la gouvernance et impliquer les bénéficiaires dans le processus de décision

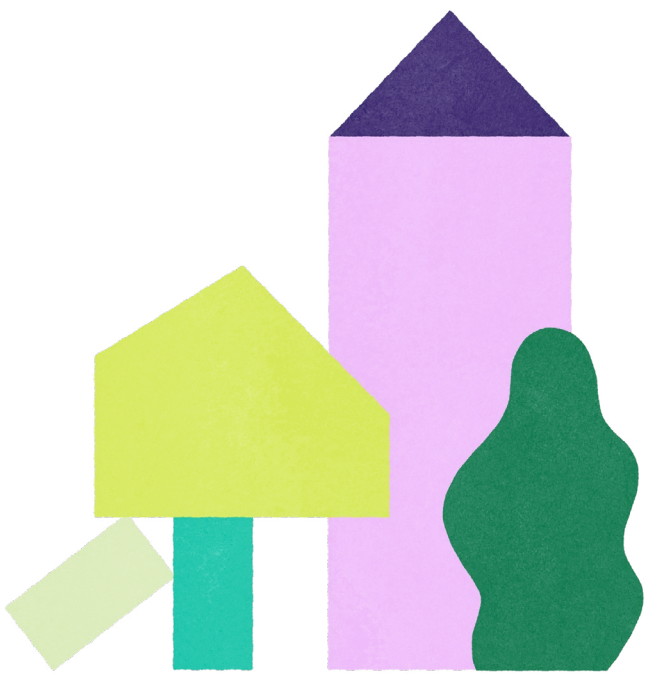
Il est essentiel de mettre en place une gouvernance adaptée aux besoins de la communauté, et il est tout aussi crucial d'aménager les espaces pour répondre aux attentes des locataires et de la communauté desservie. Pour y parvenir, des mécanismes d'information, de consultation, d'implication et de codécision peuvent être instaurés.

💡 Espace LGBTQ+ a mené des consultations pour évaluer le potentiel de mutualisation des usages au sein du bâtiment. Deux scénarios seront proposés aux locataires : un modèle où les espaces sont partagés entre plusieurs organisations, et un autre où chaque entité dispose de son propre espace. Cette approche permet aux locataires de mieux comprendre les avantages et les implications de chaque option, les aidant ainsi à faire un choix éclairé.

3 Maîtriser les enjeux politiques et financiers

Il est indispensable de savoir naviguer dans les délais liés aux procédures administratives et de comprendre les mécanismes des programmes de financement pour assurer le succès du projet.

💡 Dans le milieu communautaire, les ressources financières sont souvent limitées. Pour des projets portés par la communauté LGBTQ+, la majorité des fonds est généralement consacrée à la défense des droits, laissant peu de possibilités de financement pour d'autres initiatives. Malgré un discours politique favorable à la communauté LGBTQ+, la concrétisation sur le terrain de projets qui ne sont pas directement axés sur la défense des droits reste complexe. Ce constat renforce la nécessité de créer un espace où les communautés peuvent s'organiser, se mobiliser et agir face à ces défis.



Prêt-es à poursuivre votre exploration ?

Cet outil est produit par le TIESS, en collaboration avec Entremise. Il fait partie de La boîte à outils en immobilier collectif, un projet de ALTE Coop, Entremise, Pivot : Coopérative d'architecture et le TIESS, financé par le gouvernement du Québec.

Un ensemble de ressources est à votre disposition sur les sites du [TIESS](#) et d'[Entremise](#) afin de mieux comprendre certaines notions utilisées dans cet outil, d'aller plus loin dans vos réflexions ou encore de vous appuyer sur des suggestions concrètes en fonction de vos besoins.

Remerciements

Ce travail a été rendu possible grâce à l'implication soutenue et constante de Meredith Nana-Lelièvre et Kenny A. Bolduc d'[Espace LGBTQ+](#). Les informations qui se trouvent dans ce document sont issues d'une recherche documentaire et d'entretiens semi-dirigés menés avec le groupe porteur.

Contributions

Rédaction : Lina Doukha (TIESS)

Édition et révision linguistique : TIESS

Graphisme : Bonne Compagnie

Avec la participation financière de

Québec 



Document produit en collaboration avec

ENTREMISE

Pour citer : TIESS. (2025). *Créer un complexe communautaire au cœur du quartier Le Village. Un projet de l'Espace LGBTQ+ à Montréal.*



À propos

Le TIESS est la référence au Québec pour le transfert de connaissances en économie sociale et solidaire. Basées sur la mobilisation d'une diversité de savoirs et de perspectives, ses publications soutiennent les forces vives de l'économie sociale dans leur contribution à la transition socioécologique.

tiess.ca