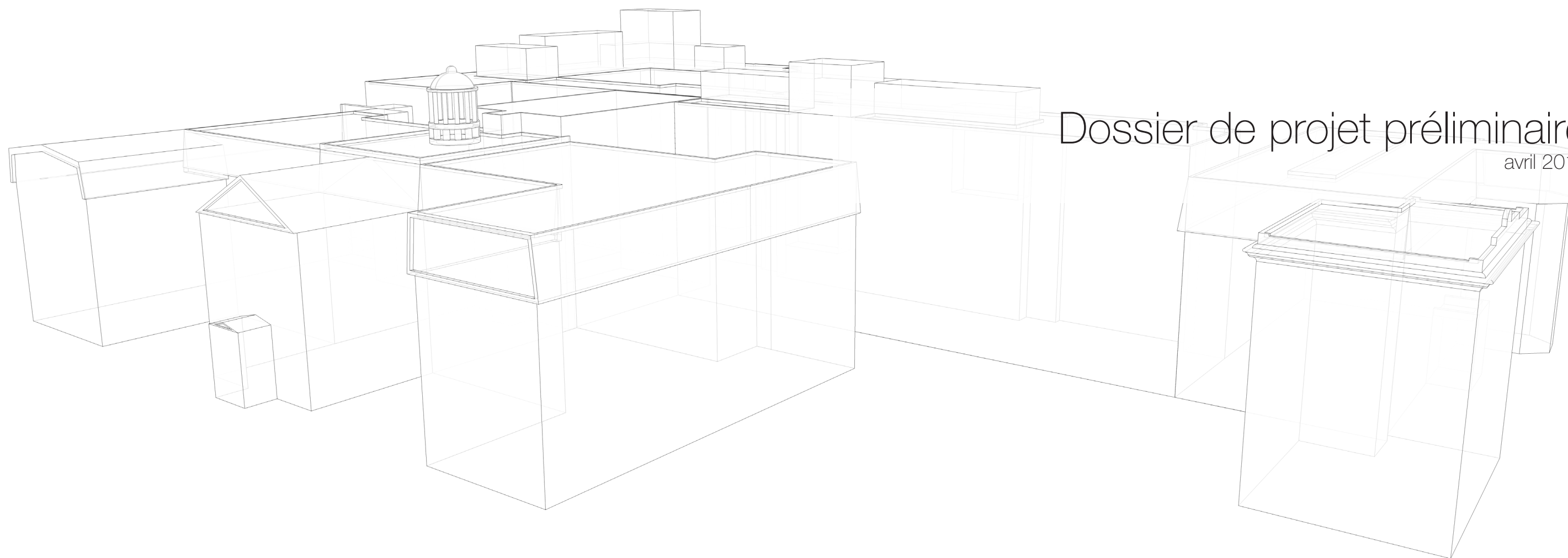


Quadrilatère DE LA MISÉRICORDE

REDÉVELOPPEMENT DE L'ANCIEN HÔPITAL DE LA MISÉRICORDE PAR LA COMMUNAUTÉ



Dossier de projet préliminaire
avril 2019

Sommaire

L'ancien hôpital des Soeurs de Miséricorde, plus récemment occupé par le CHSLD Jacques-Viger, est le dernier grand ensemble conventuel du Quartier latin. Cet îlot, qui est maintenant la propriété du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal, a historiquement été marqué par la présence de fonctions de santé et de soutien communautaire.

L'avenir de ce lieu patrimonial méconnu est aujourd'hui en jeu. Déclaré excédentaire par le CIUSSS, le processus de sa vente est appelé à être mis en branle dans un avenir rapproché.

Il existe toujours une volonté locale importante d'accorder à cet ensemble architectural imposant une fonction connectée à son histoire et répondant aux besoins variés et bien documentés en logement communautaire de l'arrondissement Ville-Marie.

C'est une opportunité que la communauté du Quartier latin et de ses environs se doit de saisir. Depuis quelques années, des organismes du quartier planchent sur un projet pour ce site en partenariat avec des acteurs de concertation et des groupes de ressources techniques. Le projet proposé comprend toujours trois volets résidentiels auxquels se sont ajoutés un volet ateliers d'artistes combiné à un volet muséal. C'est le Quadrilatère de la Miséricorde.

Depuis la première ébauche de ce projet il y a quatre ans, les bâtiments du site se sont un peu plus détériorés. La relance du projet est encore plus nécessaire, actuelle, et urgente !

Contenu

CONTEXTE	3
INTÉRÊT PATRIMONIAL	4
COMITÉ DE PROJET	5
PARTENAIRES	6
LES BESOINS IDENTIFIÉS	6
LE PROJET	9
APERÇU DU PROJET	9
ORIENTATION	10
ÉCHÉANCIER	11
VOLET PERSONNES SEULES	12
VOLET FAMILLES	12
VOLET ÉTUDIANTS	13
VOLET ARTISTES ET ARTISANS	13

Contexte

Le CHSLD Jacques-Viger est localisé dans le quadrilatère Saint-Hubert, René Lévesque, Saint-André et de La Gauchetière Est dans le quartier faubourg Saint-Laurent à Montréal. Il a cessé ses opérations en mai 2013 et le Conseil d'administration du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal a depuis informé l'Agence de santé et des services sociaux de Montréal que l'immeuble était excédentaire.

L'ensemble présente un intérêt patrimonial tant matériel qu'immatériel à préserver et son utilisation pour des besoins communautaires assurerait la continuité de la vocation du site. Sur ce site se trouve l'ancien hôpital des Soeurs de Miséricorde, dont plusieurs bâtiments ont été construits au milieu du 19e siècle.

La problématique foncière dans le quartier est telle qu'il est devenu impossible de répondre aux besoins en logement des familles, des personnes seules à faible revenu et des étudiants par le biais des règles du marché. Des ateliers d'artistes et d'artisans abordables, jadis présents dans le secteur, sont depuis longtemps disparus, forçant l'exode des artistes hors du quartier.

Une étude de l'UQAM sur le logement dans le faubourg réalisée entre 2004 et 2011 montre une nette augmentation des valeurs foncières dans le secteur. Elle est notamment due à la construction de nombreux logements haut de gamme en copropriétés. Cette tendance ne semble pas s'être essouffée depuis 2011, et on peut supposer que le processus de gentrification se poursuit.

Le site constitue la seule propriété publique disponible dans le quartier et son utilisation pour du logement social ainsi que pour des ateliers abordables répondrait aux besoins de mixité sociale du quartier de façon durable. Une conversion rapide des bâtiments pour du logement faciliterait également leur conservation; en effet une période prolongée de vacance du site contribuera à sa détérioration. Le projet proposerait d'ailleurs un usage temporaire d'une partie du site afin

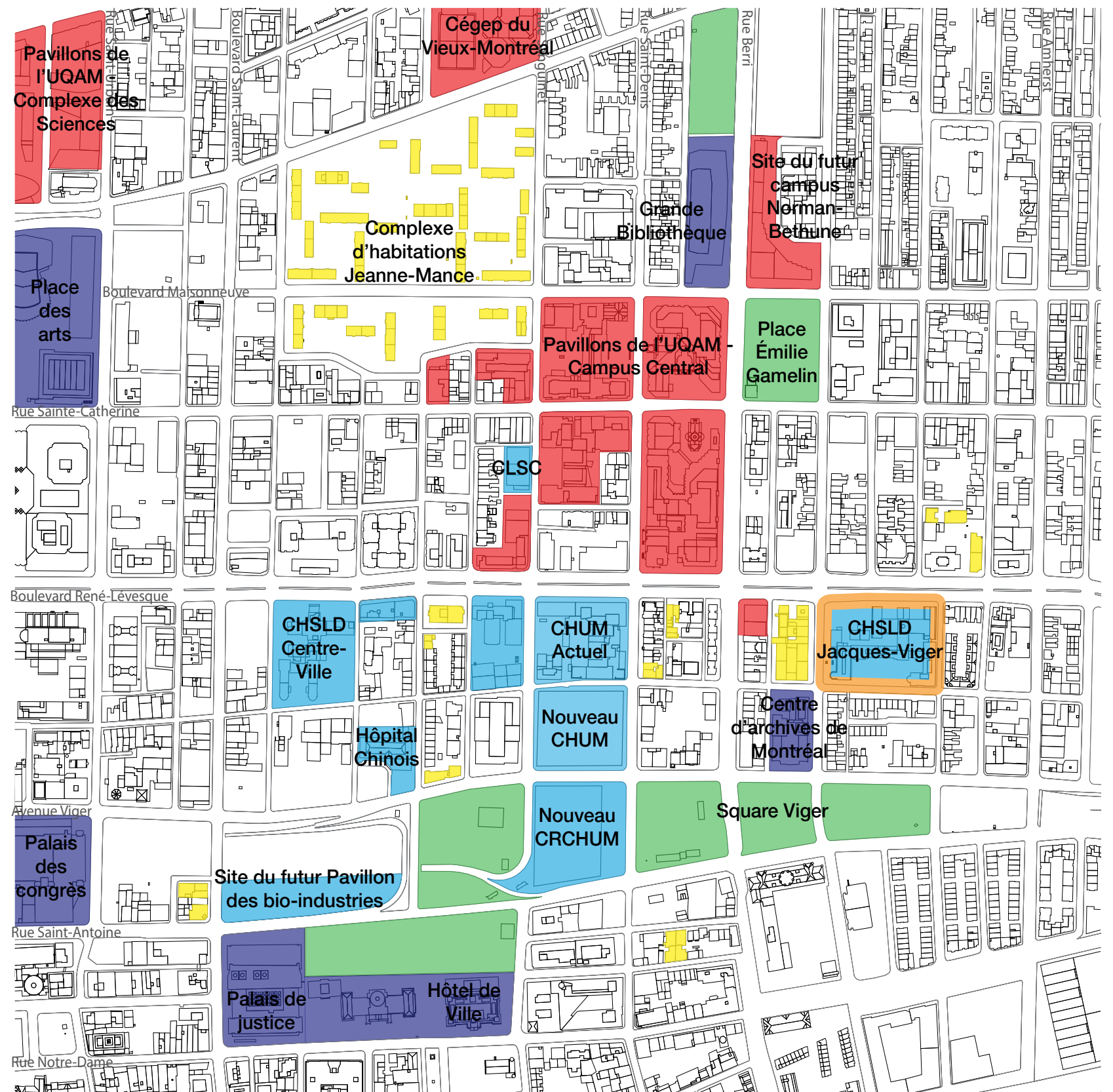
de le rendre sécuritaire, tout en le préservant du vandalisme et d'une détérioration accrue.

Il est important de mentionner que l'adoption du Plan d'action de la Stratégie centre-ville en août 2017, mentionne comme l'une des quatre actions complémentaires importantes, la reconversion d'ensembles institutionnels majeurs et identifie, entre autres, la requalification de l'ancien hôpital de la Miséricorde.

TERRAINS PUBLICS

LÉGENDE

- ENSEIGNEMENT
- SANTÉ
- GRANDS ÉQUIPEMENTS
- HABITATION COMMUNAUTAIRE ET SOCIALE
- ESPACES VERTS ET PLACES PUBLIQUES
- SITE CONVOITÉ



Intérêt patrimonial

LA VALEUR ARCHITECTURALE

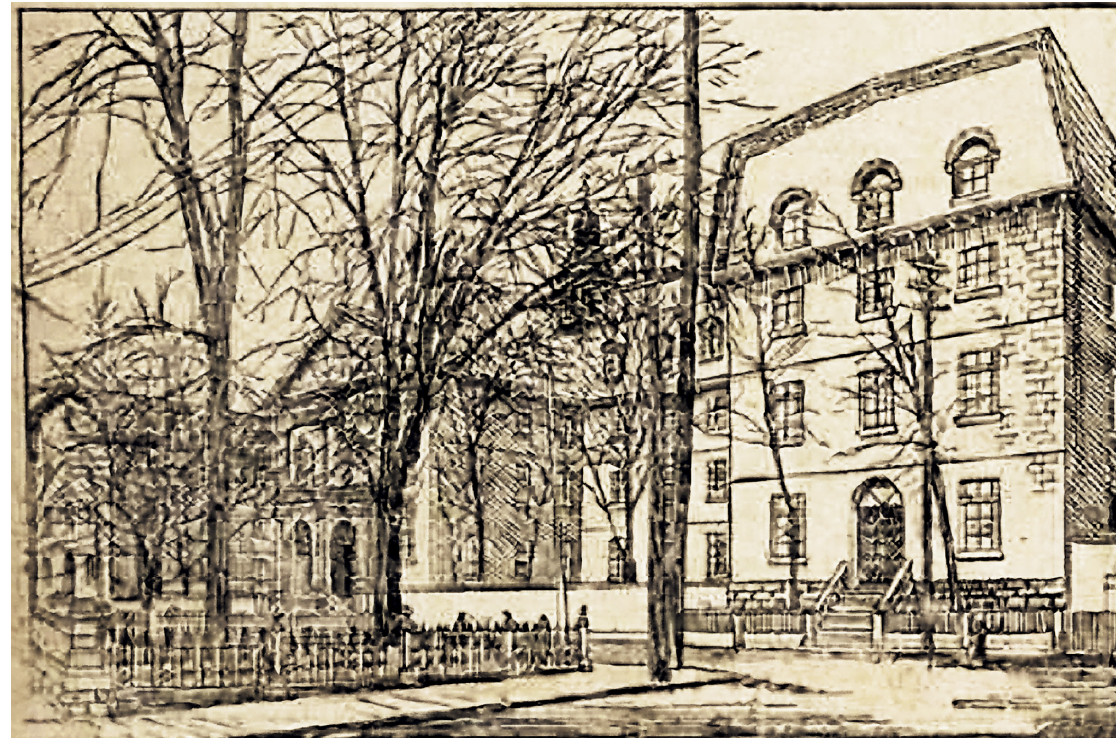
Grand ensemble conventuel, l'Institut des Sœurs de Miséricorde a une forme classique pour ce type de bâtiment, soit un corps central logeant la chapelle, auquel se rattachent plusieurs ailes. Les premières constructions de l'Institut ont été érigées entre 1853 et 1884. Au fil du temps, d'autres ailes et pavillons s'y sont greffés créant un ensemble qui réunit harmonieusement des édifices de différents styles, depuis l'architecture néo-classique de la partie d'origine au modernisme des ailes des années 1940.

LA VALEUR PAYSAGÈRE

L'Institut occupe une place importante dans le paysage bâti de la rue de La Gauchetière Est et du boulevard René-Lévesque, notamment à cause de la forte présence de son architecture institutionnelle et des cours flanquant la chapelle avec leurs grands arbres. Par ailleurs, ce complexe hospitalier fait partie d'un ensemble institutionnel qui comprend l'ancienne école des Hautes Études Commerciales (actuel édifice Gilles-Hocquart de Bibliothèque et Archives nationales du Québec), face au square, ainsi que l'ancienne gare-hôtel Viger, l'ancienne maison Masson (aujourd'hui Maison du Père) et l'ancienne Académie Marchand, appartenant aujourd'hui à l'UQAM.



Souper de Noël à l'hôpital de la Miséricorde en 1949.
Photo : Paul Girard



Vue de la rue Dorchester en 1904. Dessin : Édouard-Z. Massicote.



Vue de la rue René-Lévesque en 2013.

LA VALEUR HISTORIQUE

L'Institut des Sœurs de Miséricorde rappelle l'incontournable présence des communautés religieuses dans la vie montréalaise au 19e siècle. Les services de santé et les services sociaux étaient surtout prodigués par les communautés religieuses catholiques à l'époque. La qualité et la taille de cet ensemble conventuel démontrent l'importance accordée à ces institutions religieuses ainsi que la nécessité de leurs services auprès de la population. Implanté entre le Quartier latin et les faubourgs ouvriers, cet établissement assumait la prise en charge de personnes jugées très sévèrement et marginalisées par la société : les mères célibataires et leurs enfants. L'hôpital public qui a été adjoint à l'Institut des Sœurs de Miséricorde comptait parmi les maternités les plus réputées de Montréal au 20e siècle et a été associé à de nombreuses personnalités de la ville.

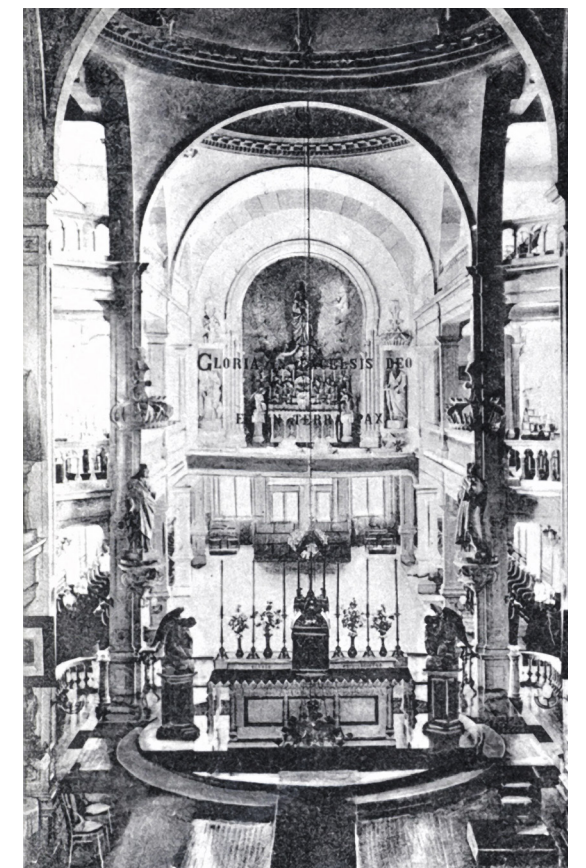
Les textes de cette section sont tirés du site web d'Héritage Montréal.



L'Hôpital général rue Saint-Hubert en 1952.
Photo : Pierre Deléan.



L'Hôpital général rue Saint-Hubert en 2013.



La chapelle en 1910. Source : Musée McCord

Comité de projet

ORGANISMES PORTEURS



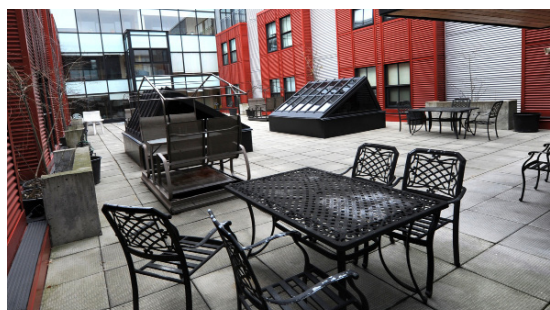
Depuis 49 ans, la Maison du Père est présente auprès des sans-abri. Plus qu'un Refuge, elle offre à ceux qui le désirent l'appui nécessaire pour sortir de l'itinérance ou un encadrement ponctuel pour éviter que certains ne s'y retrouvent :

- › Maintien en logement extérieur (190 fiduciaires) ;
- › Résidence pour aînés de la rue (82 chambres privées) ;
- › Programme de réinsertion sociale (34 chambres et unités) ;
- › Réinsertion occupationnelle, 50-55 ans (8 chambres privées) ;
- › Soins de santé de proximité, aile de convalescence et soins palliatifs (12 unités) ;
- › Services d'hébergement d'urgence (194 lits).

Par l'ensemble de ses services et de ses 520 modes d'hébergement permanent ou transitoire, la Maison du Père réduit de façon considérable les conséquences néfastes que peuvent entraîner les conditions de vie reliées à l'itinérance sur la santé et le bien-être de ces personnes vulnérables. Pour que la rue ait une issue...

Quelques chiffres pour l'année 2017 :

- › 385 000 repas et collations ;
- › 161 890 nuits d'hébergement ;
- › 257 640 pièces de vêtements remises.



COOPÉRATIVE D'HABITATION TESTAN

Le Comité Logement Ville-Marie et le Groupe CDH ont organisé en 2013-2014 des rencontres avec les familles du quartier. Suite à ces rencontres, la Coopérative d'habitation Testan fut mise sur pied avec les requérants qui ont manifesté leur intérêt à participer au développement d'un projet d'habitation abordable de type coopératif.

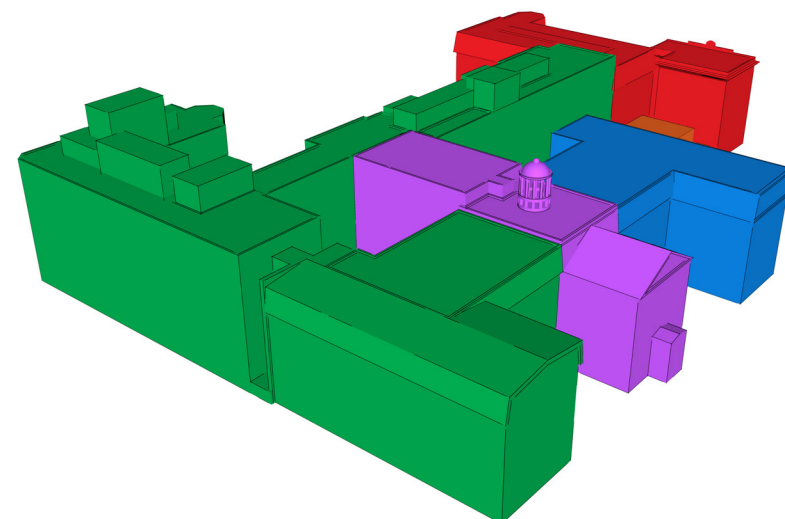
Incorporée le 16 octobre 2014, la coopérative Testan est destinée aux familles de l'arrondissement Ville-Marie afin de leur permettre de rester dans leur quartier tout en se logeant convenablement, à un coût raisonnable et à proximité du transport en commun. Les personnes intéressées au projet ont opté pour la formule coopérative, car elle leur permet de s'impliquer localement et de s'approprier leur milieu de vie.

La Coopérative d'habitation vise à desservir des ménages à faible et modeste revenu du secteur avec l'aide du Programme Accès-Logis Québec et du Supplément au Loyer. Les logements sociaux et communautaires

sont un apport déterminant non seulement en matière de lutte contre la pauvreté et d'aide à l'intégration sociale, mais aussi en matière de santé publique.

En offrant une plus grande diversité de grandeur de logements de qualité à des prix raisonnables, la coopérative d'habitation permettra aux familles d'accorder une plus grande part de leur budget aux autres besoins essentiels.

La présence de jeunes familles dans Ville-Marie est nécessaire au maintien du dynamisme démographique et de l'équilibre entre les groupes d'âge. Elle contribue à nourrir le sentiment d'appartenance nécessaire à une revitalisation des quartiers. L'établissement et la fidélisation des familles au centre-ville font partie des priorités de la Ville de Montréal. Le site de l'ancien CHSLD Jacques-Viger nous apparaît comme un site public excédentaire particulièrement propice au développement de logements familiaux.



L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est un organisme à but non lucratif (OBNL) né d'une initiative étudiante ayant pour mission la promotion et le développement de projets de logement étudiant abordable.

Les activités de l'UTILE comprennent :

- › La recherche sur la population étudiante, sa situation résidentielle et ses besoins ;
- › Le site d'information sur le marché locatif et les droits des locataires *lappart.info*, déployé en trois langues ;
- › Le design participatif d'un modèle de logement étudiant adapté pour le 21^e siècle ;
- › Le développement de projets concrets d'habitations étudiantes démocratiques, à commencer par un immeuble de 90 logements prévu pour livraison à l'été 2019 sur le Plateau Mont-Royal.

Fondée à l'initiation d'un projet de coopérative d'habitation étudiante pour l'îlot Voyageur, l'UTILE a toujours pour priorité la réalisation d'un projet aux environs du Quartier latin, le quartier le plus densément étudiant au Québec. Le modèle de financement innovant de l'UTILE, ainsi que les partenariats financiers qui le supportent, permettent de réaliser du logement étudiant abordable à faible coût pour les deniers publics.



ATELIERS CRÉATIFS MONTRÉAL

Créé en 2007, Ateliers créatifs Montréal (ACM) est un gestionnaire immobilier à but non lucratif qui a pour mandat de développer et de protéger des lieux de travail et de création adéquats, sécuritaires et abordables pour des artistes professionnels en arts visuels, artisans et organismes culturels.

ACM est né de la volonté conjointe du milieu culturel et des acteurs du développement local de préserver la place des créateurs dans les quartiers qu'ils ont contribué à revitaliser. La vision de l'organisme privilégie une approche ouverte sur la mixité des usages afin de mettre en place des projets immobiliers structurants pour le développement local.

En 2018, Ateliers créatifs Montréal :

- › Répond aux besoins en atelier de plus de 750 artistes et artisans ;
- › Compte plus de 260 ateliers sous sa responsabilité ;
- › Gère près de 300 000 p. c. d'espaces d'ateliers sur le territoire de Montréal à titre de propriétaire, de locataire principal ou de gestionnaire ;
- › Ces ateliers sont répartis en six immeubles dans 4 arrondissements.

Ateliers créatifs Montréal agit dans un environnement complexe qui se trouve au croisement de la gestion immobilière, du développement urbain et de la création artistique, ce qui implique des collaborations avec des acteurs d'horizons variés (institutions et administrations publiques, secteur privé, communautés artistiques, organismes de développement local, etc.) et permet de développer des modèles d'affaires et partenariats innovants.

Partenaires



Le Comité logement Ville-Marie a été fondé en 1976, à Montréal, par un groupe de locataires, sous le nom de Comité logement Centre-Sud. Dès ses débuts, il a poursuivi les objectifs de :

- › Mobiliser les résidants autour des enjeux en matière de logement et de lutte à la pauvreté;
- › Défendre les droits des locataires;
- › Assurer le maintien des résidants dans leur quartier;
- › Veiller à la protection et à la salubrité des logements;
- › Faire la promotion du logement social et contribuer à son développement;
- › Améliorer la qualité de vie dans le quartier.

En 2010, le territoire d'intervention de l'organisme a été modifié pour couvrir l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie, et le nom de l'organisme a été modifié en conséquence.



Atelier habitation Montréal est une équipe de professionnels en urbanisme, architecture, économie sociale, communication, animation et formation, qui croit au droit à l'accessibilité au logement de qualité, pour tous. Son équipe travaille en collaboration avec un important réseau de partenaires et de professionnels qui apportent leur contribution aux projets en cours, et ce depuis 1978.



Le Groupe CDH, le Groupe conseil en développement de l'habitation, est un organisme à but non lucratif (OBNL) qui œuvre dans le domaine de l'immobilier communautaire depuis plus de quarante ans. Le Groupe CDH réunit deux expertises complémentaires : un groupe de ressources techniques (GRT) et des architectes. Cette équipe a comme mission de réaliser des projets immobiliers contrôlés par les usagers. Le groupe CDH désire rendre un logement convenable accessible à prix abordable. L'innovation est au cœur de nos démarches qui se mesurent par la réalisation de nombreux projets sur le terrain.



Habiter Ville-Marie est un regroupement d'organismes communautaires et publics, de tables de concertation locales et de regroupements ayant pour mission de susciter, appuyer et promouvoir le développement du logement social et communautaire dans l'arrondissement de Ville-Marie, en priorisant la réponse aux besoins des populations locales et l'amélioration de la qualité de vie dans une perspective de développement durable.



La mission de la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent est de favoriser la communication, les échanges et la concertation entre les différents acteurs du faubourg Saint-Laurent, pour tout ce qui touche le mieux-être des diverses catégories de personnes qui y vivent ou qui le fréquentent.



La firme d'architecture Douglas Alford, architecte, s'est impliquée dans le montage du projet. L'expérience de cette équipe en logement social et communautaire ainsi qu'en conversion de bâtiments est un atout de taille pour le projet Quadrilatère de la Miséricorde. Les organismes porteurs choisiront leurs professionnels en architecture sous peu.

Les besoins identifiés

Le projet de redéveloppement de l'ancien hôpital Jacques-Viger s'inscrit parfaitement dans les plans directeurs et les stratégies de développement autant au niveau des objectifs du quartier que de l'arrondissement voire même de la ville.

L'aile dédiée à la Maison du Père s'identifie dans les objectifs du Plan d'action montréalais en itinérance 2018-2020, adopté par l'administration Plante en mars 2018. Ce plan d'action vise la réalisation de 950 nouveaux logements dédiés aux personnes ayant vécu la rue et qui ont entrepris un cheminement de réinsertion sociale. Les studios de la Maison du Père répondent directement à cet objectif.

La coopérative d'habitation Testan, membre du Quadrilatère de la Miséricorde, offre des logements abordables pour les familles, un objectif phare de la Stratégie centre-ville. En effet, pour réaliser son ambitieux plan d'action de développement du centre-ville, l'administration montréalaise devra saisir toutes les opportunités de construire du logement pour les familles sur les sites qui permettent ces typologies de logement. Le site de l'ancien CHSLD Jacques-Viger, avec de généreux espaces extérieurs et une rue de la Gauchetière calme et intime, est propice à la création d'un milieu complet pour les enfants.

Les Ateliers créatifs Montréal assurent la présence d'artistes dans le quartier, conformément au Programme Particulier d'Urbanisme du Quartier des spectacles – Pôle Quartier latin. Cette volonté de développement d'ateliers pour artistes est d'ailleurs largement restée sans réponse depuis l'adoption du PPU. Dans le même ordre d'idée, le volet logement étudiant dans le Quadrilatère de la Miséricorde, porté par UTILE, répond aussi aux objectifs du même PPU.

Dans l'élan de la Stratégie centre-ville, la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent développe des projets complémentaires à celui du Quadrilatère de la Miséricorde pour assurer des services aux familles dans le secteur. Que ce soit par la création d'une école de centre-ville prévue près de la BANQ, de l'intégration d'un CPE au projet ou de la construction d'un nouveau centre communautaire multigénérationnel à proximité, la Table met en œuvre des partenariats et mobilise la population du quartier dans le but de créer un milieu de vie complet pour les familles. De plus, la Table compte lancer une étude pour établir des lignes directrices d'aménagement et d'intervention aux abords de l'ancien CHSLD, dans une perspective de cohabitation avec les personnes marginalisées. L'expertise de la Table en cohabitation sociale contribuera à l'aménagement intelligent des espaces extérieurs du redéveloppement de l'ancien CHSLD Jacques-Viger.

À deux pas du CHUM

Le projet Quadrilatère de la Miséricorde est situé à 250 mètres du site du CHUM, un projet d'envergure qui amène dans le secteur des milliers de nouveaux employés et étudiants. Le besoin en logement abordable pour cette nouvelle population a été soulevé à plusieurs reprises par le CHUM. Sur le site de l'ancien hôpital de la Miséricorde, il sera possible de loger à la fois les employés du centre hospitalier et ses nombreux stagiaires en médecine. De plus, l'hébergement communautaire offert par la Maison du Père est complémentaire aux services offerts à travers le Quartier de la santé de Montréal, auquel s'arrime le projet Quadrilatère de la Miséricorde à la fois par sa programmation et son histoire.

Les besoins identifiés

LES BESOINS DE LA MAISON DU PÈRE

Depuis 2011, la Maison du Père a créé près de 200 unités d'hébergement supplémentaires pour les hommes sans-abri (2011 : 330 – 2017 : 520), avec des services adaptés aux besoins de chaque individu. Toutefois, malgré ces ajouts, la Maison du Père ne peut suffire à la demande, notamment au niveau des personnes âgées. La population vieillit, celle de l'itinérance aussi. L'âge moyen des usagers de la Maison du Père est de 51 ans.

Or dès 50 ans, une grande partie des hommes qui vivent une situation d'itinérance sont très hypothéqués physiquement et psychologiquement, en raison de leur mode de vie. On peut difficilement penser à un retour sur le marché du travail pour ces individus. Cependant, après une stabilisation de leur mode de vie et un bon encadrement, ces hommes réussissent à s'épanouir et à développer leurs habiletés sociales en participant à certains travaux communautaires ou en s'impliquant dans diverses activités. Voilà un bel exemple de réinsertion sociale réussie.

Autre constat : de plus en plus d'ainés se retrouvent à la rue pour une première fois. La liste d'attente de sa Résidence pour aînés de la rue ne cesse de s'allonger.

La création de studios, pour répondre aux besoins criants d'unités d'hébergement pour la population itinérante vieillissante, dans le cadre du projet de redéveloppement de l'ancien CHSLD Jacques-Viger, serait donc une solution idéale compte tenu des espaces qui seraient à sa disposition et de leurs proximités. Ces studios seraient offerts aux hommes de 55 ans et plus, en situation d'itinérance ou à risque de le devenir, aptes à demeurer seuls en logement, mais ayant besoin d'un certain suivi sur le plan physique ou psychologique. La Maison du Père pourrait ainsi réserver les chambres de sa Résidence actuelle à des hommes qui ont un besoin plus grand d'encadrement.

Viellir dans la dignité, voilà ce que la Maison du Père veut offrir à ces hommes démunis.



LES BESOINS EN LOGEMENT DES FAMILLES DU QUARTIER

Le territoire du Faubourg Saint-Laurent compte en 2016, 9195 ménages, dont 70.5% sont locataires. Parmi ceux-ci, 3555 ménages consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger sur le territoire du Faubourg en 2016, soit 39% des ménages.

Le quartier compte par ailleurs 1105 familles avec enfants, dont près de 470 sont des familles monoparentales. Le Comité logement Ville-Marie détient par ailleurs une liste de requérants de logements communautaires qui comprend actuellement 687 ménages demandeurs. Parmi ceux-ci, on compte 213 familles avec enfants, dont plus de la moitié sont des familles comptant deux enfants et plus. Or, il y a actuellement une pénurie de logements abordables de taille adéquate pour les familles, ce qui explique que plusieurs d'entre elles quittent le quartier. Le marché privé ne produit plus de logement locatif, pas plus d'ailleurs que de grands logements familiaux.

Ainsi, le diagnostic de la Table de développement social Centre-Sud révèle que le logement est le premier besoin non comblé chez la population, selon les milieux communautaires et institutionnels. Un sondage réalisé auprès de la population met aussi en lumière que les conditions de logement figurent parmi les principaux motifs évoqués par les résidents désireux de déménager, et que les familles et les 25-34 ans sont les principales catégories de ménages susceptibles de le faire. Parallèlement, la fréquentation des écoles du quartier diminue et la survie de certaines d'entre elles se retrouve menacée à court ou moyen terme. La Table de développement social Centre-Sud a donc identifié cette année comme cible d'intervention prioritaire le développement de l'habitation pour familles.

De la même façon, la Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent a identifié parmi les principaux enjeux dans le faubourg Saint-Laurent, deux axes de développement, tel qu'indiqué dans le Plan de quartier de 2017 qui a mobilisé le quartier, soit l'accessibilité au logement abordable et la rétention des familles. Un projet de coopérative pour familles sur ce site s'inscrit donc en parfaite concordance avec les plans d'action des deux tables de concertation du quartier, qui oeuvrent au développement social de leurs territoires.



Les besoins identifiés

LES BESOINS ÉTUDIANTS DU QUARTIER LATIN



Le Quartier latin tire son nom du Quartier latin de la ville de Paris, tous deux furent caractérisés par la forte présence étudiante et leurs nombreuses institutions d’enseignement. Bien que l’Unité de travail s’intéresse à la question du logement étudiant au Québec en général, elle est née du besoin criant de développer celui-ci dans ce secteur particulier. Le site actuellement convoité par le Quadrilatère de la Miséricorde se trouve en bordure du Quartier latin tel que défini par le Programme particulier d’urbanisme (PPU) pour le pôle du Quartier latin.

Ce véritable pôle de rayonnement culturel et institutionnel attire actuellement plus de 46 000 étudiantes et étudiants. Ceux-ci fréquentent ses deux principaux établissements d’enseignement supérieur, soit l’UQAM et le cégep du Vieux Montréal, auxquels s’ajoutent les autres jeunes qui fréquentent le quartier.

Bien que le Quartier latin soit fréquenté par une forte population étudiante, bien peu choisissent d’y habiter en raison des loyers élevés. On recense 8 192 étudiantes et étudiants demeurant dans tout l’ensemble de l’arrondissement Ville-Marie, soit 11 % de ceux qui y étudient¹. La population étudiante compose tout de même 20% de la population du quartier².

Une étude de marché indépendante a confirmé en 2014 le besoin pour au moins 4000 chambres de logement étudiant abordable à Montréal³. De plus, les recherches de l’UTILE ont montré que la population étudiante entre en concurrence avec les familles pour les grands logements des quartiers centraux de Montréal⁴.



De plus, les budgets dressés par l’aide financière aux études ne tiennent pas compte de la réalité des grands centres urbains, où le coût des loyers est plus élevé. Comme le logement représente une part importante des dépenses des étudiantes et des étudiants qui n’habitent plus chez leurs parents, ceux-ci ont plus de chance de s’endetter pendant leurs études.

À la suite aux consultations sur le PPU du Quartier latin, l’Office de consultation publique de Montréal a reconnu le besoin en logement étudiant dans son rapport : « Le projet de PPU met en valeur la présence des étudiants (...) sans toutefois énoncer de mesure concrète pour répondre à leurs besoins de se loger» . Depuis ces consultations publiques et les nombreuses démarches de l’UTILE, le besoin semble faire consensus au sein des différents acteurs publics et communautaires, et figurait à la plateforme électorale de l’administration Plante.

1 Profil sociodémographique de l’arrondissement Ville-Marie. Ville de Montréal. Mai 2009.

2 Le centre-ville : un lieu pour étudier et vivre à la fois! UTILE. 2016.

3 Étude de marché sur le logement étudiant abordable. Zins Beauchesne et Associés, réalisée pour le compte de UTILE. 2014

4 Le logement étudiant au Québec en 2017. UTILE. 2017.

LES BESOINS POUR LES ARTISTES ET ARTISANS DU QUARTIER

Depuis la fin des années 1990, avec de nombreuses conversions d’immeubles du secteur en condominium, avec le développement du Quartier des spectacles, et avec la prise de valeur des immeubles résidentiels, commerciaux ou industriels, de nombreux artistes et artisans ont dû quitter le quartier pour aller installer leur atelier dans les quartiers périphériques, notamment dans le Mile-End, dans le Sud-Ouest, dans Hochelaga-Maisonneuve.

Or, la présence des artistes dans un quartier participe à sa qualité de vie, crée des occasions de médiation et d’échanges avec les citoyens, les commerçants, les organismes du milieu. On parle ici de développement durable. Pour que puisse éclore cette synergie avec le milieu, trois éléments sont essentiels : des ateliers abordables, sécuritaires, et surtout pérennes. Le projet permet de développer de tels ateliers.

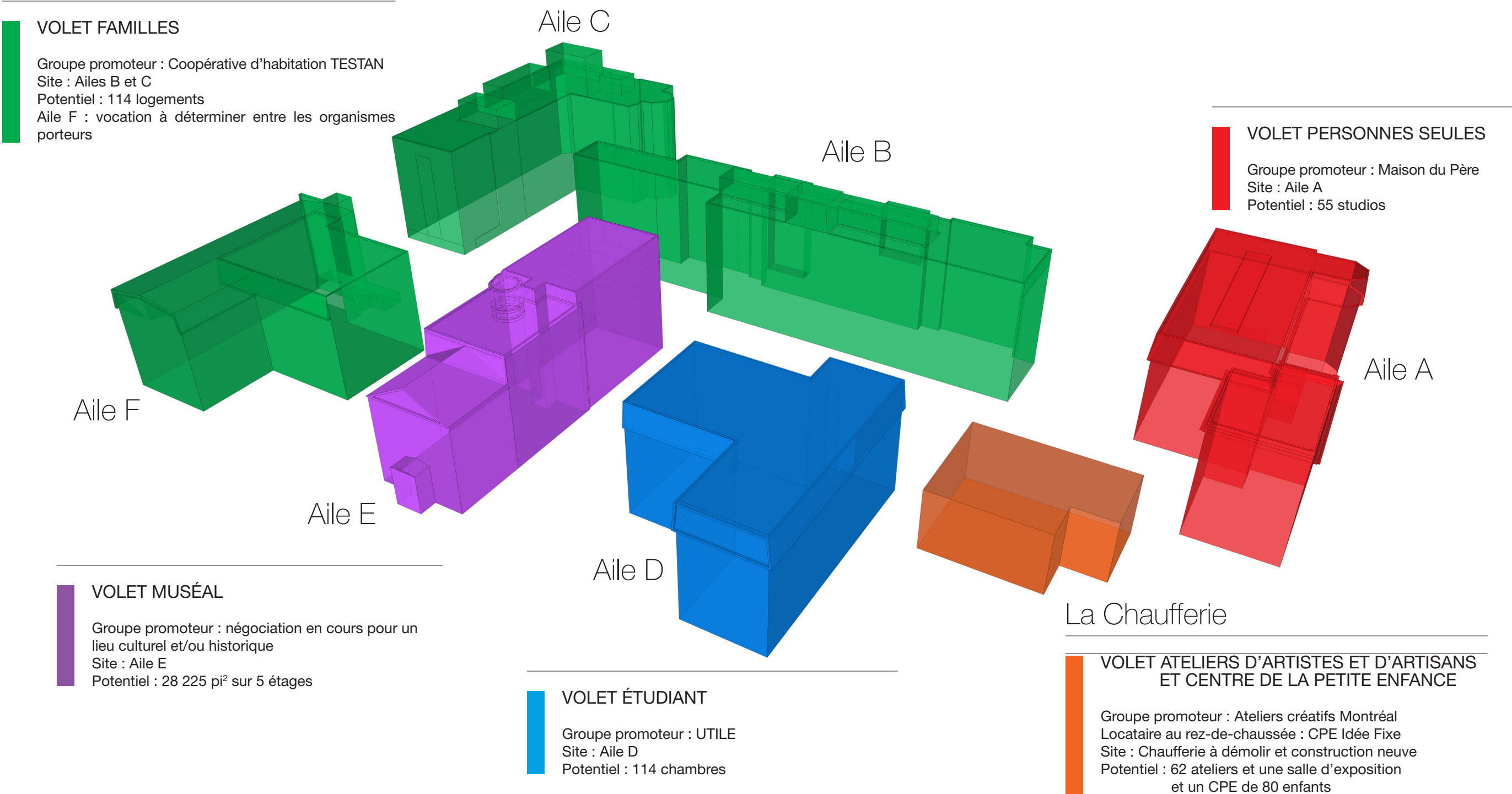
On évalue que Montréal compte environ 1,2M de p.c. utilisés pour des fins d’atelier d’artiste ou d’artisan, et que seulement environ 25% de ces ateliers (près de 300 000 p.c.)¹ sont identifiés comme étant « protégés », c’est-à-dire qu’ils sont considérés abordables, sécuritaires et pérennes. Près des trois-quarts des ateliers sur le territoire de Montréal sont donc fragiles et vulnérables aux hausses de loyer, à la spéculation, aux conversions en condominium, aux augmentations de loyer incontrôlables.

Le projet offre l’occasion de développer sur le site près de 60 ateliers, répondant aux besoins de 70 à 80 artistes et artisans, intégrés dans un contexte de mixité avec les volets résidentiel et muséal. Cela constituerait une affirmation solide que la présence des artistes dans nos quartiers centraux est possible et souhaitée.

Ateliers créatifs Montréal compte plus de 325 artistes et artisans sur sa liste d’attente, en quête de lieux de travail abordables et adéquats : le projet viendrait combler une partie de ce besoin, apportant une synergie et un dynamisme créatif au quartier.

1 Par exemple, les projets du Regroupement Pied Carré dans le Mile-End, ou d’Ateliers créatifs Montréal dans le Centre-Sud, sur Le Plateau-Mont-Royal, dans Hochelaga-Maisonneuve, ou dans Griffintown, ou encore de la Fonderie Darling dans la Cité du multimédia.

Aperçu du projet



Orientations

UN PROJET MULTIGÉNÉRATIONNEL

Le projet Quadrilatère de la Miséricorde se distingue par la variété de sa programmation, qui offre un milieu de vie enrichissant par la cohabitation de populations différentes. La configuration du site est idéale en ce qu'elle permet une grande intimité dans chaque volet tout en offrant la possibilité d'interactions variées par la simple proximité et par l'aménagement des espaces extérieurs.

UNE CHAPELLE ACCESSIBLE

Les discussions en cours ont pour objectif d'assurer à la chapelle une fonction qui garantisse son accessibilité au public et le maintien de la mémoire du lieu, en accord avec les souhaits énoncés par les Soeurs de Miséricorde.

UN PROJET ÉCOLOGIQUE

Le travail de reconfiguration de bâtiments existants offre la possibilité d'une déconstruction intelligente des espaces intérieurs, avec un impact écologique beaucoup plus faible qu'une construction neuve. Le site offre de plus un grand potentiel de verdissement, du réaménagement des stationnements au changement du revêtement des toits. Le traitement du chauffage et des eaux usées recevra également une attention particulière.

UN PROJET COLLECTIF

La vision du comité de projet est une intégration des différents volets au sein d'une structure commune ou d'une formule de copropriété. L'évaluation des meilleures pratiques permettra de dégager la formule offrant la pérennité d'un projet de cette ampleur.

UN PROJET PATRIMONIAL

Le projet d'ensemble présenté ici est une solution complète pour assurer la sauvegarde à long terme du dernier grand ensemble conventuel de Ville-Marie. Celui-ci est d'ailleurs dans la liste des dix lieux patrimoniaux menacés créée par Héritage Montréal.

UN PROJET EN CONTINUITÉ

Les fonctions proposées par le Quadrilatère de la Miséricorde pour le site permettront d'y préserver une mission sociale tout en le faisant évoluer pour répondre aux besoins d'aujourd'hui. Cet objectif suit dans la lignée de la mission de service social des Soeurs de Miséricorde et répond à une condition imposée par celles-ci lors de la vente du terrain.

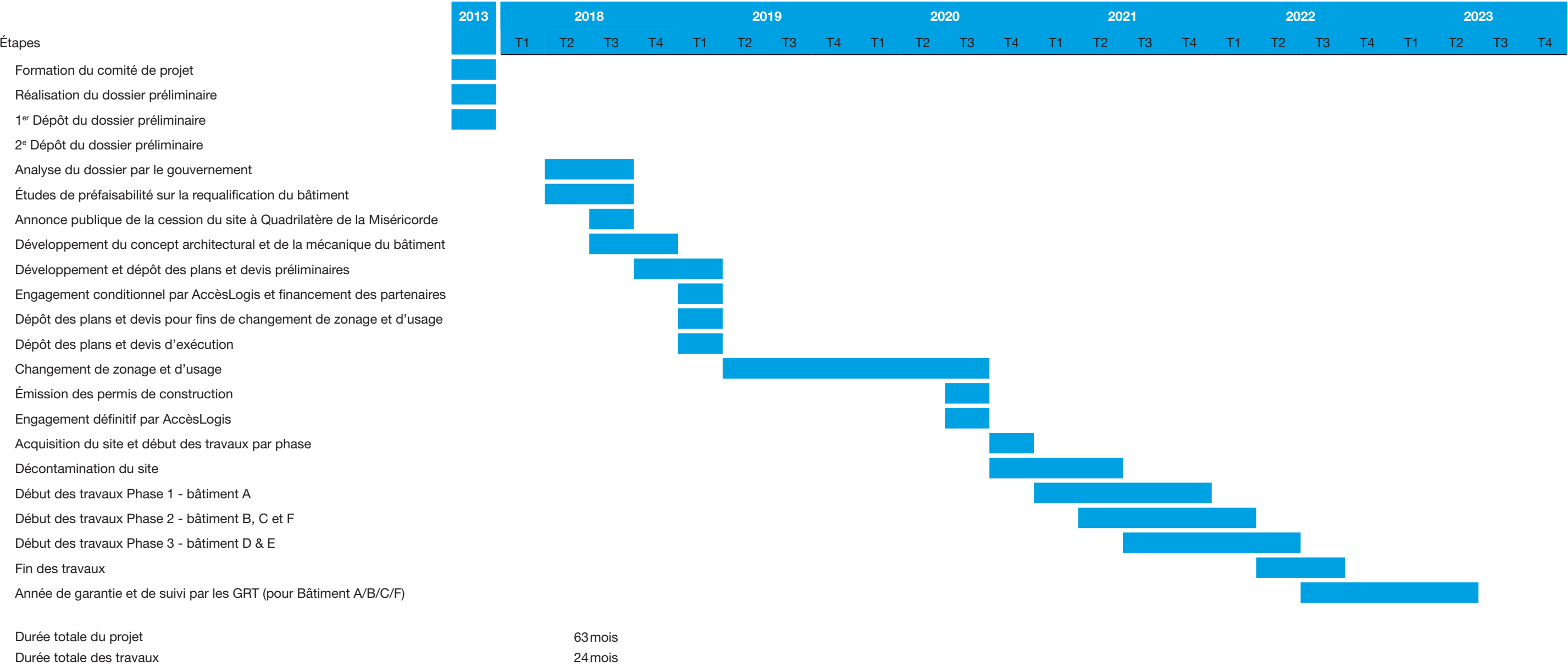
UN PROJET AUTOFINANCÉ

Chaque volet du projet Quadrilatère de la Miséricorde est financé soit dans le cadre de programmes existants, soit par une enveloppe budgétaire déjà en discussion.

La disponibilité du site du CHSLD Jacques-Viger est un catalyseur exceptionnel qui permet de fédérer des projets existants au sein d'un terrain à valeur collective.

Échéancier

PLAN DE RÉALISATION : ÉCHÉANCIER PRÉLIMINAIRE



Volet personnes seules

INTÉRÊT

Le projet Quadrilatère de la Miséricorde pourrait s'avérer une solution idéale pour la Maison du Père afin de répondre aux besoins auxquels elle devra faire face au cours des prochaines années, et ce, pour plusieurs raisons :

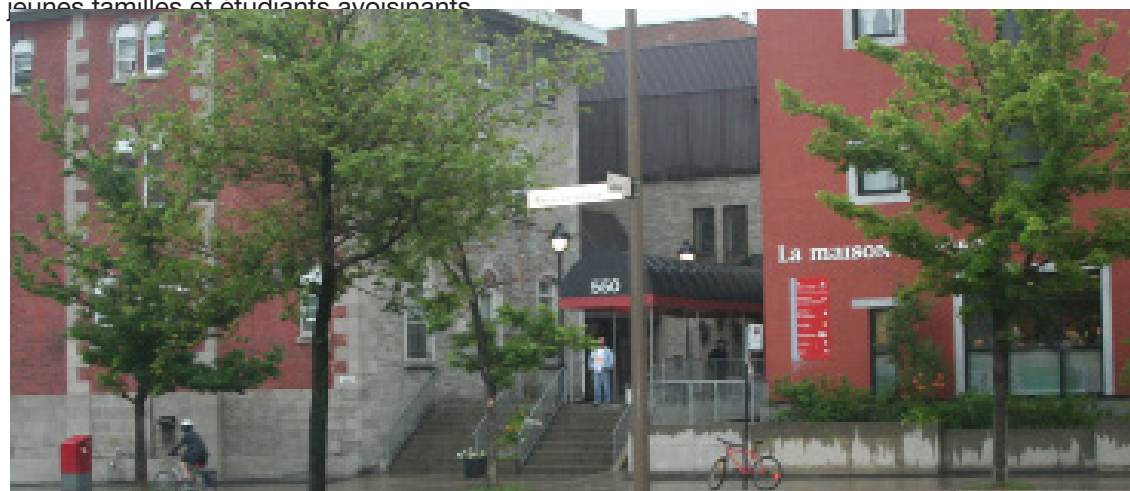
- La proximité des lieux permettrait à la Maison du Père d'éviter de doubler la majorité des services de soutien (administration, services alimentaires, buanderie, etc.);
- Les unités du projet pourraient être réservées aux usagers bénéficiant d'une plus grande autonomie, mais ayant besoin de services à proximité sur le plan de la santé physique ou mentale. Le manque d'unités de logements abordables est une contrainte importante pour ces hommes;
- Les unités actuelles de la Maison du Père pourraient être réservées à ceux, de plus en plus nombreux, qui ont besoin d'une surveillance plus serrée sur le plan de la santé physique ou mentale, en raison du personnel de plus en plus spécialisé qui s'y retrouve;
- Les résidents du volet projet Quadrilatère de la Miséricorde pourront bénéficier d'une dynamique intergénérationnelle motivante et constructive en côtoyant régulièrement les jeunes familles et étudiants avoisinants.

PROGRAMMATION

Le projet avec soutien communautaire pour personnes seules de 55 unités de type studio permettra aux hommes ayant effectué un séjour dans les programmes de la Maison du Père et pouvant occuper seuls un logement d'avoir accès à une solution résidentielle imaginative aux problèmes divers rencontrés par ces personnes.

Le positionnement stratégique du bâtiment A situé en face de la Maison du Père permettra à ces derniers de fournir des services aux résidents tout en limitant les budgets requis pour ce faire.

De plus, la proximité de la coop étudiante permettra à ses membres d'avoir accès à un lieu de stage dynamique et reconnu.



Volet famille

INTÉRÊT

Le projet Quadrilatère de la Miséricorde sur le site de l'ancien CHSLD Jacques-Viger offre une chance inédite de répondre aux besoins des familles du quartier. La réalisation des projets d'habitation communautaire est difficile dans ce secteur de Montréal, la rareté et la cherté des terrains sont des contraintes majeures à leur développement. Or comme nous l'avons mentionné dans les besoins en logement, il y a une pénurie importante tant de logements locatifs que de grands logements familiaux et beaucoup de familles ont été contraintes de quitter le quartier. Selon nos analyses préliminaires, ce projet permettrait d'offrir au moins 141 logements, dont près du tiers serait de trois chambres à coucher et plus.

Le caractère plus local des rues de la Gauchetière et Saint-André est également propice à l'implantation de logements familiaux. De plus, le grand stationnement donnant sur la rue de la Gauchetière pourrait être souterrain afin d'accueillir un parc et des espaces de jeu pour les enfants.

Le site bénéficie d'ailleurs d'une très bonne accessibilité par les transports en commun ainsi qu'un environnement mixte favorisant le transport actif, permis par la multitude des stations de Bixi et des trottoirs larges et sécuritaires pour les piétons. La station de métro Berri-UQAM se situe à moins de 600 mètres et de nombreuses lignes d'autobus desservent le quartier.

Finalement, nous jugeons que la présence de familles permettrait de compléter l'aspect multi-générationnel du projet et favoriser la mixité sociale du quartier. Implanter des logements familiaux dans le projet Quator Quartier latin permettrait donc non seulement de densifier le centre-ville, créer des espaces TOD comme le préconise le Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD), mais également de freiner l'exode des familles vers les banlieues.

PROGRAMMATION

Le projet Quadrilatère de la Miséricorde permettrait d'offrir des logements spacieux et bien ensoleillés. Les 45 unités pour famille (trois et quatre chambres à coucher) seraient principalement aux extrémités des édifices avec des accès par escaliers et ascenseurs. Nous prévoyons une dizaine de studios et 86 logements de 1 chambre à coucher à 2 chambres à coucher. Une salle communautaire sera aménagée pour favoriser les échanges entre eux et faciliter la gestion de la coopérative. Nous envisageons également la création d'un stationnement intérieur qui serait recouvert par un terrain aménagé afin d'offrir un plus grand espace vert pour les activités des enfants et des familles.



Volet étudiant

INTÉRÊT

Ce site apparaît à l'UTILE comme un emplacement rêvé pour y développer du logement abordable destiné à la population étudiante. Ce projet d'envergure permettrait de combler une partie du besoin irréfutable en ce sens.

La proximité du site au centre de la métropole permettrait aux étudiants de profiter des nombreux services et activités qui y sont offerts. Desservi par les principaux axes de transport en commun, le site est accessible pour une large population. En plus d'accueillir des étudiants du cégep du Vieux Montréal et de l'Université du Québec à Montréal, la coopérative de solidarité en habitation étudiante pourrait aussi loger des étudiants des autres universités et cégeps à proximité. Ce faisant, elle permettrait la création d'un ensemble de logements étudiants abordables multi-institutionnel, une première pour Montréal.

Mis à part les avantages liés à la localisation de ce site, on retrouve aussi un intérêt relié directement aux bâtiments visés par le projet de l'UTILE. Un tel projet permettrait à la collectivité de conserver et de mettre en valeur le caractère patrimonial du site.

Offrir la possibilité à des étudiants de vivre dans ce secteur de Montréal permettrait d'assurer la mixité sociale dans un secteur en pleine transformation, tout en augmentant ainsi le parc de logements locatifs. À plus petite échelle, le projet du Quadrilatère de la Miséricorde permettrait de créer un milieu de vie où l'on retrouve une dynamique sociale intergénérationnelle entre les différents résidents.

PROGRAMMATION

Favorisant un équilibre entre vie commune et privée, le projet offrira des appartements de trois ou quatre chambres à coucher équipés d'une salle de bain et d'espaces de vie communs. Des studios simples seront également offerts pour combler la demande spécifique pour cette typologie. Une partie des appartements sera semi-meublée pour faciliter l'installation des étudiants provenant de l'extérieur de Montréal. Organisé selon un modèle de coopérative de solidarité en habitation étudiante, le projet favorisera la prise en main par les étudiants de leur milieu de vie tout en permettant de s'appuyer sur l'expérience des employés et des membres de soutien de la coopérative et de gestionnaires immobiliers expérimentés.



Volet artistes et artisans

INTÉRÊT

Le projet dans son ensemble répond très bien aux besoins et spécificités techniques nécessaires pour le développement d'ateliers d'artistes et d'artisans de qualité.

- › Le site : son positionnement géographique (aux abords du quartier des spectacles), à proximité du transport en commun (Métro Berri-Uqam, lignes d'autobus), à proximité aussi de nombreux commerces (quincaillerie, matériel d'artistes, librairies, papeteries, cafés, etc.), tout près également de l'Université du Québec et de la Grande Bibliothèque est d'un grand intérêt ;
- › L'immeuble (Aile D ou F) : la configuration est idéale pour l'aménagement d'ateliers : peu de profondeur, permettant l'aménagement d'ateliers de petite superficie, très recherchés, grande luminosité, hauteur des plafonds, présence d'ascenseurs et/ou monte-charges, facilité d'aménagement d'infrastructures (mécanique, électrique), etc. ;
- › Les espaces ouverts sur le terrain permettent aussi des activités occasionnelles de médiation en lien avec les familles et les résidents du projet, des installations in situ qui animent les lieux de manière éphémère, créant des occasions d'échanges et de synergie avec tous les occupants du projet.

PROGRAMMATION

Le projet permet l'aménagement d'une soixantaine d'ateliers individuels mesurant en moyenne 400 p.c. chacun (5 au RDC, 15 à chacun des étages 1, 2 et 3, et 10 à l'étage 4). Ces ateliers seront occupés soit par un ou deux artistes ou artisans chacun.

Il y aura aussi deux ateliers collectifs dont l'un de 2 000 p.c. au RDC et un autre de 2 400 p.c. à l'étage 4. Ces ateliers collectifs permettent la mutualisation de certains équipements et outils pour un groupe d'artiste ou d'artisans d'une même pratique (ex. des céramistes qui partagent deux fours) rendant plus abordable l'utilisation des lieux.

Il y aura également un espace commun au RDC (1 000 p.c.) servant de lieu d'exposition, de rencontre, de cours de formation, de médiation, etc., accessible tant aux artistes et artisans qu'aux autres occupants du projet dans son ensemble, ainsi qu'une cuisine commune (700 p.c.), également au RDC, desservant l'ensemble de l'immeuble.

L'accès au terrain et espaces verts du projet permettra la tenue d'événements occasionnels ou d'installation in situ d'œuvres des artistes et artisans du projet, ainsi que des activités de médiation avec les occupants du projet dans son ensemble.

