

Quadrilatère de la Miséricorde

Rapport d'activités 2020-2021



Rédigé à Montréal en août 2021

Adopté par le conseil d'administration de l'OBNL Quadrilatère de la Miséricorde le 9 septembre 2021

Déposé à l'assemblée générale annuelle du Quadrilatère de la Miséricorde le 22 septembre 2021

Image de couverture : Hôpital de la Miséricorde, façade de la rue Saint-Hubert



INTRODUCTION

Depuis 2012, plusieurs partenaires du milieu communautaire et du logement social se sont regroupés suite à la fermeture du CHSLD Jacques-Viger (l'ancien hôpital de la Miséricorde) pour conserver la vocation sociale du site. Ils militent auprès de la Ville de Montréal et du Ministère de la Santé et des Services Sociaux pour le redéveloppement de l'hôpital de la Miséricorde à des fins communautaires, notamment en y planifiant le développement d'un complexe de logements sociaux. La concertation ainsi mise sur pied, autrefois dénommée Quatuor du Quartier latin, a à cœur le redéveloppement communautaire de cet ancien ensemble conventuel et hospitalier, d'autant plus qu'il s'agit de l'un des derniers sites publics sur le territoire du faubourg Saint-Laurent. Il est par ailleurs considéré comme un site vulnérable par Héritage Montréal.

Après s'être adjoint de nouveaux partenaires de 2012 à 2017, cette concertation d'organismes s'est renommée Quadrilatère de la Miséricorde en référence à l'histoire du lieu.

Le 4 avril 2019, le Quadrilatère de la Miséricorde s'est officiellement incorporé en OBNL de développement. Sa mission se décline en deux volets :

- Mettre en valeur le site historique de l'ancien Hôpital de la Miséricorde à Montréal, situé dans le quadrilatère formé par les rues Saint-Hubert, de la Gauchetière Est, Saint-André et le boulevard René-Lévesque Est, par l'élaboration, la promotion et la mise en œuvre de projets répondant aux besoins de la communauté en matière de santé, de culture, d'éducation et d'enjeux sociaux, notamment en termes de logement social et communautaire;
- Acquérir ou aider à l'acquisition de tous biens meubles ou immeubles du site de l'ancien Hôpital de la Miséricorde à Montréal.

En date du 31 août 2021, l'OBNL était composé de 15 membres soit :

- 4 membres réguliers
 - La Maison du Père
 - UTILE (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant)
 - La coopérative d'habitation familiale Testan
 - Le Musée de la Miséricorde
- 2 membres partenaires
 - La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent
 - Le Comité logement Ville-Marie
- 9 membres sympathisants (principalement des riverain-es du site, des citoyen-nes militant pour le logement social et les GRT impliqués dans le projet)

En 2020-21, pour sa deuxième année de fonctionnement, son conseil d'administration était composé des membres suivants :

- François Boissy pour la Maison du Père
- Éric Michaud pour le Comité logement Ville-Marie
- Marie-Pascaline Ménono pour la Coopérative Testan (Valérie Richard comme substitut)
- Caroline Masse pour le Musée de la Miséricorde
- Marc-André Fortin pour la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent

Le document de présentation du projet du Quadrilatère de la Miséricorde, qui expose en détails le site, les bâtiments et les porteurs du redéveloppement, est [disponible en ligne](#) en guise de complément à ce rapport d'activités annuel.

L'ANNÉE 2020-2021 EN BREF

Printemps – Été 2020

Le Quadrilatère de la Miséricorde a tenu sa première assemblée générale annuelle le 15 juin 2020 dernier, et a réélu son conseil d'administration. Bien que le CA soit composé des officier·ères élu·es, les autres membres réguliers et partenaires du Quadrilatère sont invités à chacune de ses séances pour faciliter le partage d'informations. Ces invitations incluent les GRT qui accompagnent les groupes porteurs. Au besoin, les officier·ères réclament une période de huis clos au CA pour se soustraire l'influence des observateur·trices.

La pandémie de Covid-19 a particulièrement ralenti les travaux du Quadrilatère de la Miséricorde au printemps 2020. En raison des nouvelles mesures sanitaires et des urgences vécues d'une part chez les organismes membres et d'autre part chez les pouvoirs publics, les représentations politiques ont été temporairement suspendues.

Par ailleurs, la période déstabilisante du début de la pandémie nous a empêchés de tenir une AGA complète, principalement en raison du retard dans la production des états financiers. La pandémie a par ailleurs provoqué de grands remous chez Ateliers créatifs Montréal, avec qui la communication est devenue intermittente.

Automne 2020 – Hiver 2021

Les rencontres régulières des membres du Quadrilatère de la Miséricorde ont repris en visioconférence à l'automne 2020. Malheureusement, le Quadrilatère a reçu la démission d'Ateliers créatifs Montréal de l'ensemble du projet. Les fonds dédiés au développement d'ateliers d'artistes ainsi que les programmes de financement attendus n'ont pas été au rendez-vous. L'organisme a donc dû revoir ses priorités de développement, et il s'est conséquemment retiré du projet. Ateliers créatifs Montréal a tout de même achevé sa contribution concernant la production des états financiers et des rapports gouvernementaux 2019-2020. Tous les documents administratifs et financiers ont ensuite été rapatriés à la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent.

À l'automne 2020, le [Quadrilatère a déposé un second mémoire dans le cadre des secondes consultations sur le Programme particulier d'urbanisme \(PPU\) des faubourgs](#). Notre organisme a réitéré ses revendications telles qu'elles avaient été présentées lors de la première ronde de consultation en 2019. Les trois principales revendications du Quadrilatère pour le site de la Miséricorde sont les suivantes :

- 1- Inciter la Ville à se porter acquéreur du site de la Miséricorde
- 2- Réserver le site pour les différentes fonctions proposées dans le projet du Quadrilatère de la Miséricorde
- 3- Protéger et requalifier ce site patrimonial exceptionnel

Ce travail de représentation a porté fruit, puisque le rapport de l'OCPM sur le PPU des faubourgs émettait la recommandation suivante :

Recommandation #4

La commission recommande que tout bâtiment ou terrain public excédentaire sur le territoire du PPU des faubourgs demeure de nature publique et soit réservé exclusivement à des fins sociales pour y développer en priorité des projets d'habitation.

Sachant que la Ville et son Bureau des projets stratégiques ont mis sur pied un comité bipartite avec ses homologues du MSSS et du MCC pour encadrer le développement du site de la Miséricorde, le Quadrilatère lui a envoyé une lettre pour exprimer clairement ses attentes envers les paramètres de développement du site. On pouvait y lire :

« Selon le conseil d'administration du Quadrilatère, il faut que ce comité fixe les paramètres de développement du site en amont afin qu'il garantisse une inclusion substantielle de logements sociaux et communautaires. Nos recommandations, nous l'espérons, feront partie des discussions et de la commande que ce comité bipartite fera parvenir à la SQI.

Le Quadrilatère de la Miséricorde recommande que :

- L'appel de propositions soit scindé, lot par lot, pour qu'une vaste majorité d'ailes soient destinées exclusivement au logement social et communautaire sur le site. Cette approche éviterait que les développeurs sociocommunautaires doivent s'associer à un promoteur privé pour déposer une proposition. Plutôt que de laisser le logement social à la remorque du privé, désigner une part élevée de lots à des fins sociales garantirait l'habitation sociale et communautaire sur le site. Conséquemment, il serait idéal que des appels de propositions distincts pour les volets sociaux et privés soient lancés.
- En plus du morcellement du site, il sera important de prévoir une stratégie de vases communicants financiers pour viabiliser le volet communautaire et la mise en valeur patrimoniale. Il faudra que les lots destinés au logement communautaire soient réservés, mais aussi que la valeur développable réelle de chaque lot soit connue. En effet, certains lots pourraient avoir une valeur négative en raison de la vétusté et des impératifs de préservation des bâtiments. Cette valeur négative devra être compensée par des sommes récoltées lors de la vente de lots au privé s'il y a lieu. Il faudra par ailleurs que les contraintes patrimoniales relevant des lots à destination sociale soient prises en charge par des fonds publics ou encore que le privé y contribue. »

Par ailleurs, le site de la Miséricorde a été l'objet d'un projet de recherche d'Olivier Lauzon, étudiant à la maîtrise en architecture de l'Université de Montréal. Son travail sur la reconfiguration architecturale des ailes, en fonction des usages que nous y proposons, a été présenté au CA du Quadrilatère et à d'autres partenaires. Cette recherche permet de mettre en valeur l'intérêt public que suscite ce site et de positionner le redéveloppement social de la Miséricorde.

Plusieurs fonctionnaires à la Ville et au MSSS responsables du développement de la Miséricorde ont été mutés en 2020, ce qui a ralenti la planification des instances publiques sur le projet. Néanmoins, les membres ont rencontré à quelques reprises Robert Beaudry, élu responsable de l'habitation et conseiller du district Saint-Jacques à la Ville de Montréal, ainsi que la députée provinciale Manon Massé, toujours dans la perspective de mener à des ententes entre ces deux paliers de gouvernement pour encadrer le redéveloppement du site.

Au cours de l'année 2020-2021, le Quadrilatère a également amassé les premières cotisations annuelles de ses membres afin de se doter d'un petit fonds de roulement. Ces sommes servent à payer les frais minimaux liés à la gestion de l'OBNL.

CONTRIBUTIONS DES MEMBRES RÉGULIERS ET PARTENAIRES EN 2020-2021

Le redéveloppement communautaire de l'ancien hôpital de la Miséricorde, comme tout développement d'espaces destinés à la communauté, comporte son lot de défis. Le Quadrilatère entend répondre à plusieurs enjeux sociaux grâce à la conversion du site en usages communautaires et culturels.

Il est certain que les usages prévus – soit du logement social pour familles et personnes marginalisées, des logements coopératifs pour étudiant-es – répondent en tous points aux besoins de la communauté et minimisent les impacts de la gentrification dans le quartier. Par ailleurs, ces usages respectent la volonté des Sœurs de la Miséricorde qui, lors de la cession du bâtiment au gouvernement en 1973, souhaitaient préserver le caractère curatif et social de l'ensemble immobilier.

Voyons maintenant quelles sont les contributions de chacun des membres réguliers et partenaires au développement de l'OBNL Quadrilatère de la Miséricorde pendant sa deuxième année de fonctionnement.

L'UTILE (l'Unité de Travail pour l'Implantation de Logement Étudiant)

L'UTILE a connu une année 2020-2021 sous le signe du développement :

- Sa première coopérative est construite et habitée;
- Mise en chantier de son projet de Rosemont;
- Est en recherche présentement d'un terrain pour un nouveau projet en partenariat avec l'association étudiante de McGill;
- A lancé un effort de rapprochement des associations étudiantes de l'UQAM, dans l'espoir d'une mobilisation de celles-ci quand le projet Miséricorde débloquera;
- Enfin, assiste assidument aux conseils d'administration du Quadrilatère de la Miséricorde.

La Coopérative Testan (accompagnée par le Groupe CDH)

Depuis sa constitution en octobre 2016, la Coopérative d'habitation Testan a tenu régulièrement des rencontres de CA et d'AGA. Elle est accompagnée par le GRT Groupe CDH. De plus, les membres ont participé plusieurs fois au conseil d'arrondissement afin de faire entendre les

besoins criants en logement social familial dans le quartier et leur intérêt à développer leur coopérative dans l'ancien hôpital de la Miséricorde. La Coopérative Testan a également déposé un mémoire pour le PPU des faubourgs. L'AGA 2020-2021 a eu lieu. Les membres sont toujours engagés, mais des inquiétudes quant à la collaboration éventuelle avec un promoteur privé pour le développement du site ont été soulevées. La peur de perdre le projet coopératif est vive.

Marie-Pascaline Ménono, présidente de la coopérative, et Valérie Richard, secrétaire, se sont portées volontaires pour représenter la coopérative Testan sur le CA de l'organisme Quadrilatère de la Miséricorde.

Le Musée de l'Hôpital de la Miséricorde

Le Musée de la Miséricorde se consacre au développement d'un espace dédié à la mémoire des filles-mères et du Temps des crèches au Québec, et ce dans l'enceinte la plus emblématique de cette époque : l'ancienne chapelle de La Miséricorde.

Depuis octobre 2018, Le Musée est devenu partenaire du Quadrilatère de La Miséricorde et il s'est constitué en OBNL en décembre de la même année. En 2019, le Musée a franchi une nouvelle étape en développant un partenariat structurant avec l'Écomusée du fier monde, organisme avec lequel il développe un projet d'exposition temporaire pour l'occupation transitoire du lieu. Le descriptif du projet d'interprétation transitoire de la Miséricorde, pour la période de développement du site a été soumis à plusieurs paliers de gouvernement concernés.

Cette année, le Musée a grandement contribué au projet en rédigeant le mémoire du Quadrilatère de la Miséricorde dans le cadre des consultations publique sur le PPU des faubourgs.

La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent

La Table de concertation du faubourg Saint-Laurent a poursuivi son mandat de coordination des réunions et a pris en charge la rédaction des ordres du jour et des procès-verbaux. De plus, elle fait état des avancées du Quadrilatère à son conseil d'administration ainsi que dans ses autres instances, car le redéveloppement communautaire de l'ancien hôpital de la Miséricorde est une priorité collective du quartier depuis 2017.

La Table s'est chargée également de la production du rapport financier, du rapport d'activités et des démarches administratives que requiert la gestion d'un OBNL. Elle est aussi l'administratrice principale du compte en banque et veille au paiement des cotisations membres.

Le Comité logement Ville-Marie

Le Comité logement Ville-Marie a contribué à l'accompagnement du projet du Quadrilatère de la Miséricorde à travers plusieurs de ses activités régulières, soit :

- une participation aux réunions et activités à titre de membre associé du Quadrilatère;
- un accompagnement et un soutien à la mobilisation des membres de la coopérative d'habitation Testan;
- la coordination de la table de concertation Habiter Ville-Marie, qui soutient de façon générale le développement des projets de logements sociaux dans l'arrondissement.

La Maison du Père (accompagnée par Atelier Habitation Montréal)

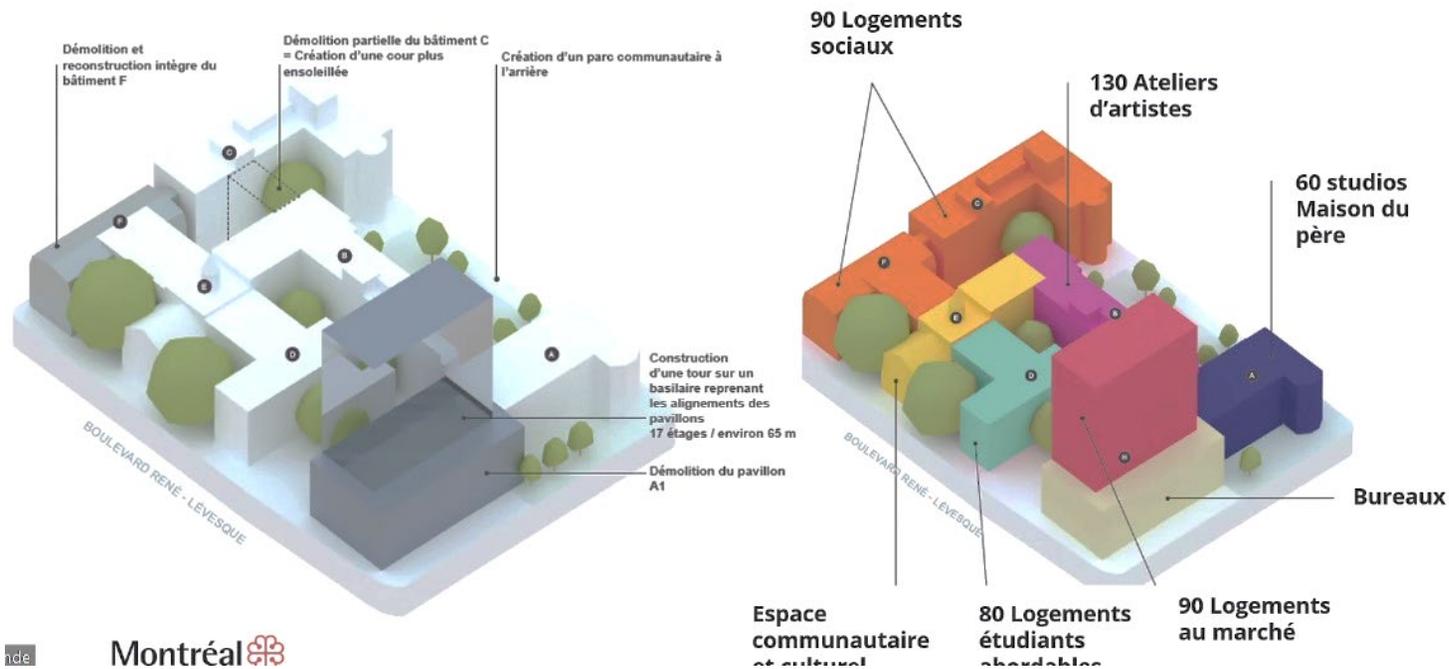
En plus d'assumer la présidence de l'OBNL du Quadrilatère de la Miséricorde, la Maison du Père se tourne vers le développement de logements permanents pour ses usagers sur d'autres sites à Montréal. La pandémie a d'ailleurs accentué les besoins des personnes de la rue en matière de logement et a amené une surcharge de travail chez les refuges montréalais.

Le *Programme d'Initiative pour la création rapide de logements* du gouvernement fédéral a notamment permis la construction de plusieurs studios supervisés pour les usagers de la Maison du Père, dont le développement s'est fait en partenariat avec la SHDM. Des projets immobiliers sont en développement dans différents secteurs de Montréal.

PERSPECTIVES 2021-2022

Nous savons déjà que l'année 2021-2022 sera cruciale pour le projet, car la Ville de Montréal a tenu une rencontre publique pour annoncer sa vision de développement pour le site de la Miséricorde. Cette vision reprend l'ensemble des usages que le Quadrilatère revendique, mais elle dédie certaines ailes à un développement privé pour financer la réhabilitation des bâtiments d'intérêt patrimonial.

4. Vision de reconversion



ndé

Montréal

Vision de la Ville de Montréal pour le site de la Miséricorde, présentation publique du 3 juin 2021

Lors de sa présentation publique du 3 juin 2021, la Ville invitait les promoteurs à contacter le Quadrilatère de la Miséricorde pour élaborer un projet commun. Selon elle, la SQI fera un appel à proposition au début 2022 pour identifier le développeur du site, qui sera lié à la vision de la Ville. Les ailes réservées au Quadrilatère semblent être une condition sine qua none à l'admissibilité d'une proposition à la SQI. Or, il n'y a pas lieu de faire un appel à proposition si seul le promoteur que nous choisissons peut déposer un projet. Cette contradiction a été soulevée auprès de Robert Beaudry.

Il serait toutefois possible que la SQI lance un appel de proposition auprès des promoteurs privés, et qu'elle impose au promoteur choisi de travailler de concert avec le Quadrilatère de la Miséricorde pour réaliser les ailes sociales.

Nous restons par ailleurs craintifs, car il est possible que la vision présentée par la Ville ne soit pas retenue par la SQI. Malheureusement, la SQI a l'objectif de rentabiliser les avoirs immobiliers du gouvernement, et non pas de construire du logement social. Nous sommes également tenus à l'écart du comité bipartite Montréal-Province qui définit les paramètres de l'appel de projets. Les nouvelles viennent donc au compte-gouttes et avec leur lot de surprises.

2021-2022 sera, nous l'espérons, l'année décisive pour l'acquisition du site. Nous sommes confiants de pouvoir concrétiser près de 9 ans de concertation et de travail partenarial pour le développement social de cet ensemble architectural historique du faubourg Saint-Laurent.