

Unité de travail pour l'implantation
de logement étudiant

438 933-8381

info@utile.org

1410, rue Guy, bureau 10



UTILE

LE CENTRE-VILLE : UN LIEU POUR
ÉTUDIER ET VIVRE À LA FOIS!

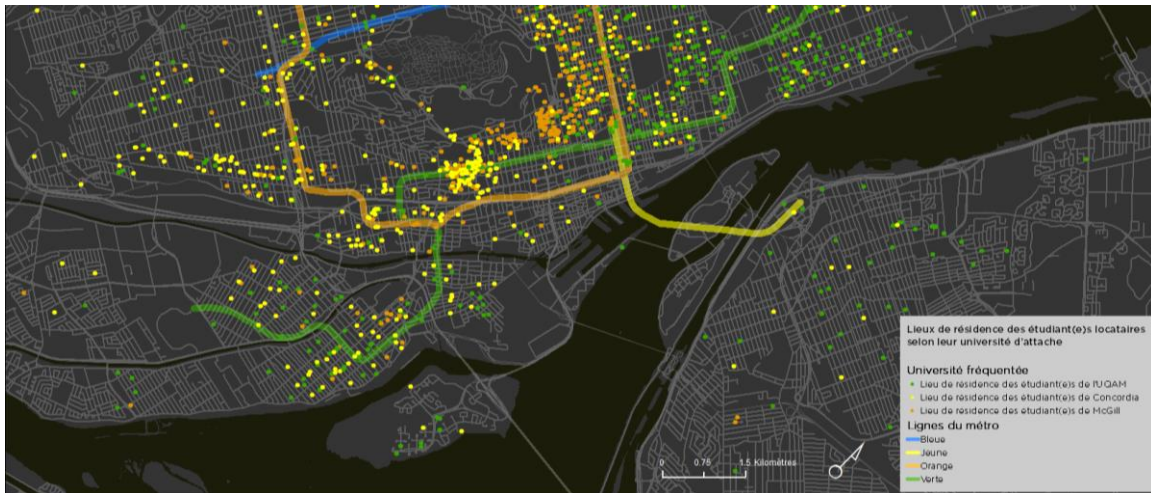
Mémoire présenté à l'OCPM

Dans le cadre des consultations sur la Stratégie centre-ville

Octobre 2016

CONTENTS

Présentation de l'UTILE.....	3
Analyse.....	4
Introduction.....	4
La population étudiante au centre-ville.....	4
Le cas de Boston.....	5
Recommandations.....	6
1. Reconnaître la présence de la population étudiante, et non seulement des institutions d'enseignement, comme facteur de vitalité du centre-ville.....	6
2. Reconnaître et documenter la compétition entre ménages étudiants et familles sur le marché locatif.....	6
3. Soutenir ou faire émerger des projets concrets de logement étudiant au centre-ville de Montréal afin de libérer des places pour familles sur le marché locatif existant.....	6
4. Doter Montréal d'une Politique d'habitation étudiante, tel que proposé par le maire M. Denis Coderre.....	7



PRÉSENTATION DE L'UTILE

UTILE est un organisme à but non lucratif (OBNL), fondé en 2013, voué au développement, à l'étude et à la promotion du logement étudiant coopératif au Québec. Il s'agit d'une entreprise d'économie sociale qui développe présentement, à Montréal, un projet de 75 logements entièrement financé par des investisseurs privés. Ce projet d'un coût total d'environ 13 millions, pour lequel un terrain a déjà été acheté, est rendu possible par des innovations significatives dans le modèle et le financement qui en font un projet unique au pays.

En 2013, l'UTILE a déposé un mémoire à l'OCPM intitulé *Étudier à Montréal : une vision à étoffer* dont force est de constater que les constats sont toujours d'actualité. Les commissaires pourraient souhaiter s'y référer (il est disponible sur utile.org et en annexe) pour une analyse détaillée des enjeux liés à la présence étudiante dans les secteurs centraux de Montréal. Ce mémoire reprend en bref certains des enjeux et surtout, peut les mettre en lumière plus précisément grâce à des données désormais disponibles.

ANALYSE

INTRODUCTION

L'UTILE salue l'orientation de développement résidentiel de la Stratégie et offre par ce mémoire son expertise sur l'approche choisie. Le principal élément ayant attiré l'attention de l'organisme est l'orientation 1.1, qui vise à "Répondre aux besoins des familles en termes de logement et de services publics". L'UTILE reconnaît le bien fondé de cette approche et partage l'objectif de la Ville de préserver l'accessibilité aux quartiers centraux pour des familles de tous revenus. Pour mieux atteindre cette vision, il est toutefois nécessaire de comprendre les dynamiques en jeu sur le marché locatif, qui n'impliquent pas que les ménages familiaux. En s'appuyant sur des données uniques au Québec, l'UTILE peut documenter minimalement l'effet de la population étudiante au Centre-Ville et les liens à faire entre sa présence et les orientations de la Stratégie.

LA POPULATION ÉTUDIANTE AU CENTRE-VILLE

L'arrondissement Ville-Marie est de loin celui qui comprend le plus d'universités sur son territoire. Visité par 150 000 étudiants et étudiantes par jour aux dires même de la Stratégie, il ne faut pas penser que le territoire visé par cette dernière n'est qu'un lieu de passage pour eux. La Stratégie reconnaît volontiers que "les institutions d'enseignement, tout comme les institutions culturelles, sont impliquées dans le redéveloppement et la vie du centre-ville" (p.20) mais semble oublier que la population étudiante qui les fréquente est une portion significative des "Montréalais [qui] réinvestissent leur centre-ville" (p.8). Ce n'est pas étonnant que cette "population [soit] jeune, cosmopolite et très scolarisée"! (p.8)

Dans les faits, les données de l'UTILE, collectées à l'occasion du projet PHARE 2014 auprès de la majorité de la population universitaire de Montréal, indiquent que 18% des étudiants et étudiantes de la ville qui n'habitent pas chez leurs parents résident dans l'arrondissement Ville-Marie. Le territoire de la Stratégie doit en comprendre encore davantage car il inclut une bonne partie de ce qu'on appelle le "Ghetto McGill", c'est-à-dire le quartier Milton-Parc.

Avec au moins 16 000 étudiants et étudiantes résidant dans Ville-Marie, une donnée sans doute encore sous-estimée par la méthodologie de l'enquête, c'est presque 20% de la population de l'arrondissement qui est aux études. Bien qu'il s'agisse d'un statut transitoire, il s'agit d'une population permanente. En d'autres mots, les logements occupés par cette population ne le sont pas toujours par les mêmes individus, mais la proportion occupée par des personnes aux études tend à rester équivalente dans le temps.

Une partie de cette concentration étudiante s'explique par la présence de résidences universitaires sur le territoire, mais celles-ci n'expliquent qu'une minorité de cette concentration. Dans les faits, la

majorité des étudiants et étudiantes vivant au centre-ville résident sur le marché locatif privé. Parmi cette population, plus de 30% réside dans des grands logements (de trois chambres à coucher et plus), la typologie la moins disponible - au point où les données de la SCHL en 2015 ne peuvent plus indiquer de taux d'inoccupation. Avec un univers locatif sur le parc locatif primaire dans Ville-Marie (toujours selon la SCHL) d'environ 1000 grands logements, il y a fort à parier qu'une partie significative de ces logements sont occupés par des étudiants et étudiantes.

Il y a donc une compétition au sein du marché locatif existant entre la population étudiante et le reste des ménages, et les données de l'UTILE indiquent que celle-ci serait encore plus forte pour les grands logements, la typologie la plus adaptée aux familles. Il pourrait s'agir là d'un objectif significatif à la capacité de la Ville d'atteindre ses objectifs, qu'il faudrait sans doute documenter davantage. L'objectif affiché de mixité résidentielle, qui implique de doter le centre-ville de "logements pour tous les segments de la population", demande de minimalement prendre en compte l'attractivité du centre-ville pour la population étudiante, ce qui ne semble pas être le cas actuellement.

Par ailleurs, si la Ville souhaite vraiment "soutenir et faire valoir les institutions d'enseignement supérieur du centre-ville," (axe 2) elle gagnerait non seulement à faire du centre-ville un endroit où étudier, mais également un endroit où l'on peut résider pendant ses études sans nuire à la mixité souhaitée du secteur.

LE CAS DE BOSTON

La métropole universitaire qu'est Boston, plus grande concurrente nord-américaine de Montréal dans le domaine des études postsecondaires, a déployé une approche intentionnelle et proactive sur la question de l'impact urbain de sa population étudiante. S'appuyant sur une enquête détaillée réalisée annuellement auprès de ses universitaires, la ville de Boston a identifié le manque de logement étudiant comme facteur déterminant de l'accès à la ville pour d'autres ménages. La municipalité affirme dans son plus récent rapport que "Every unit inhabited by students shrinks the pool of housing available for Boston's workforce and increases the pressure on Boston's supply of unsubsidized affordable middle-income housing." La ville compte pourtant seulement 160 000 étudiants universitaires - moins qu'à Montréal - et le nombre de ceux-ci qui vivent en-dehors des résidences est actuellement d'environ 20 000, comparé à presque 100 000 à Montréal. La ville s'est donné l'objectif ambitieux de libérer au moins 5000 logements pour d'autres ménages en construisant plus de 18 000 logements étudiants d'ici 2030. Ayant accordé des permis pour près de 1 200 lits de logement étudiant en 2015, elle est bien partie pour réussir.

Finalement, afin de mesurer l'atteinte de ces objectifs, la ville publie annuellement un rapport sur les tendances de logement étudiant (Student Housing Trends) qui fait état des progrès municipaux relativement aux orientations prises. Il s'agit là d'une approche proactive, appuyée sur les meilleures pratiques en politiques publiques, qui serait aisément adaptable au contexte montréalais, pas si différent.

RECOMMANDATIONS

1. RECONNAÎTRE LA PRÉSENCE DE LA POPULATION ÉTUDIANTE, ET NON SEULEMENT DES INSTITUTIONS D'ENSEIGNEMENT, COMME FACTEUR DE VITALITÉ DU CENTRE-VILLE

Comme l'a déjà souligné l'UTILE dans son mémoire *Étudier à Montréal : une vision à étoffer*, il n'est pas sage d'invisibiliser la population étudiante, même si son statut est temporaire, alors qu'elle a un impact si important sur les dynamiques et tensions au sein du marché locatif. Cette population entraîne certes des retombées souhaitables, comme la jeunesse et la vitalité du centre-ville, mais elle peut aussi avoir des effets délétères, notamment sur la disponibilité de grands logements, qu'il faut reconnaître avant de pouvoir les mitiger.

2. RECONNAÎTRE ET DOCUMENTER LA COMPÉTITION ENTRE MÉNAGES ÉTUDIANTS ET FAMILLES SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Les données de l'UTILE indiquent qu'il y a une réelle compétition pour les grands logements au centre-ville de Montréal. Se donner l'objectif d'attirer des familles dans le centre-ville sans prendre en compte ces dynamiques au sein de l'existant limite la capacité d'agir de la Ville. Si on ne les reconnaît pas, les fonctions du centre-ville (habiter, étudier, travailler) peuvent devenir contradictoires dans certains marchés. Au lieu d'imaginer ces segments comme des marchés qui évoluent en parallèle, il est essentiel à l'atteinte des objectifs de la Stratégie de pouvoir mesurer les effets de l'un sur l'autre. L'UTILE a déjà offert de rendre disponibles ses données et son expertise à cet effet.

3. SOUTENIR OU FAIRE ÉMERGER DES PROJETS CONCRETS DE LOGEMENT ÉTUDIANT AU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL AFIN DE LIBÉRER DES PLACES POUR FAMILLES SUR LE MARCHÉ LOCATIF EXISTANT

Bien réfléchi, la construction de logement étudiant permet de faire d'une pierre deux coups : réaffirmer le caractère étudiant du centre-ville et en assurer l'accessibilité pour toutes les populations résidentielles en libérant des espaces dans l'existant. Il ne faut toutefois pas construire que du logement étudiant privé de luxe, comme il se fait actuellement, au risque d'avoir un effet sur la mixité contraire à celui recherché. Une partie significative du logement étudiant disponible doit être abordable.



Quatuor QUARTIER LATIN

L'UTILE, avec d'autres partenaires sociaux, a déjà proposé un projet structurant et innovant de logement mixte, s'insérant parfaitement dans la question des "grands sites institutionnels en reconversion" en offrant un avenir pour l'hôpital de la Miséricorde qui inclut une portion (minoritaire) de logement étudiant. Ce projet, le Quatuor Quartier latin, est présenté plus en détail dans un dossier en annexe. Il ne s'agit pas du seul endroit où du logement étudiant abordable serait pertinent, mais les terres publiques sont des terreaux fertiles où en faire pousser.

4. DOTER MONTRÉAL D'UNE POLITIQUE D'HABITATION ÉTUDIANTE, TEL QUE PROPOSÉ PAR LE MAIRE M. DENIS CODERRE

Les recommandations précédentes s'appuient sur les recherches et analyses de l'UTILE, notamment sur une base de données unique au Québec, et visent à soutenir les efforts de la Ville dans l'atteinte de ses objectifs. Toutefois, elles ne remplacent pas un effort concerté et réfléchi de planification de politiques publiques.

S'inspirant de l'expérience de Boston pour faire mieux encore, la ville de Montréal dispose certainement de l'expertise et des ressources pour mettre en place un cadre concret d'action s'appuyant sur une analyse poussée de la situation. L'UTILE souscrit pleinement à l'idée de M. Denis Coderre de doter la ville d'une Politique d'habitation étudiante, suggérée peu avant les dernières élections municipales.



Étudier à Montréal : une vision à étoffer

Mémoire déposé à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 28 août 2013

Par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)

Étudier à Montréal : une vision à étoffer

Présenté dans le cadre des consultations publiques sur le Plan de développement de Montréal

Montréal, le 28 août 2013

Par le comité Recherche de l'UTILE

Rédaction: Antoine Cantin et Laurent Levesque

Révision: Laurent Deslauriers

À propos de l'UTILE

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est un organisme à but non lucratif (OBNL) issu d'une initiative étudiante, ayant pour objectif de promouvoir et de développer des projets de logement étudiant en formule coopérative. Depuis 2012, l'UTILE effectue également, en collaboration avec ses partenaires des milieux social, économique et politique, de la recherche afin de combler le déficit de connaissances à propos du logement étudiant.

Pertinence pour la consultation de l'OCPM

L'UTILE est la seule organisation au Québec à se spécialiser dans le développement, la promotion et la recherche autour du logement étudiant. L'organisme à but non lucratif composé notamment de plusieurs étudiants et étudiantes des premier et deuxième cycles en urbanisme de l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et de l'Université de Montréal pose un regard lucide sur les enjeux liés à cette question, incluant son rapport avec le marché immobilier et locatif et la planification territoriale.

Les recherches de l'UTILE sur les formes et modes de développement à privilégier pour le logement étudiant l'amènent également à considérer la réalisation de projets résidentiels coopératifs pour étudiants comme une solution intéressante pour la population étudiante, les administrations locales, et les institutions d'enseignement.

Table des matières

À propos de l'UTILE	2
Pertinence pour la consultation de l'OCPM.....	2
Table des matières	3
Introduction	4
Population invisible, impacts visibles	5
Montréal, métropole universitaire.....	5
La population étudiante, grande oubliée.....	5
Le cégep ou l'université : près pas près, j'y vais	7
La ville, lieu de transition?	8
Les quartiers centraux : lieux de compétition	10
Une population pourtant désirable	12
Étudier à Montréal : oui, mais comment?	14
L'habitat étudiant : un projet oublié	15
Le projet de cité universitaire	15
Un modèle impossible?	16
Un modèle alternatif à construire	17
Recommandations	18
Conclusion	18
Médiagraphie.....	19

Introduction

L'exercice de construction collective d'une vision de développement qu'est la consultation autour du Plan de développement de Montréal (PDM) est significatif et porteur de sens pour la métropole. C'est une opportunité unique de faire le point sur la direction de la ville de Montréal et l'avancement de ses projets structurants, et de construire une vision pour son avenir. L'intervention de l'UTILE vise à assurer une cohérence entre le discours et les actions de Montréal sur un enjeu bien précis : le caractère universitaire de Montréal et l'intégration de la population étudiante dans son développement.

« Pourquoi construire du logement étudiant? »

La première partie de ce mémoire mettra en lumière la faible prise en compte de la population étudiante de Montréal dans la planification municipale et des impacts, positifs ou non, qu'elle peut avoir sur le développement urbain.

« Comment le réaliser? »

Dans un deuxième temps, la réflexion abordera l'échec du projet de Cité universitaire internationale de Montréal - qui n'a jamais fait l'objet d'une discussion publique - et traitera des suites à y donner afin d'atteindre les objectifs du présent Plan de développement de Montréal.

Population invisible, impacts visibles

Montréal, métropole universitaire

Depuis plusieurs années, la présence des institutions d'enseignements supérieurs (IES) caractérise les qualificatifs employés pour désigner Montréal. « Métropole universitaire », « destination d'études », « ville de savoir », il est reconnu, incluant dans le Plan de développement de Montréal, que la ville de Montréal doit entre autres son attractivité à cette présence marquée de pôles d'étude et de recherche. On y retrouve 7 établissements universitaires d'envergure internationale, dont 4 situés au centre-ville, et 26 institutions de niveau collégial publiques et privées. Mais Montréal doit-elle sa mention de « métropole universitaire » simplement aux institutions bâties et morales que sont les universités, les collèges et les organisations qui en découlent? En s'imaginant cela, n'oublie-t-on pas une partie importante de ce qu'est l'essence même d'une ville? Une ville sans citoyen dans ses rues équivaut à une institution d'enseignement avec des salles de classe vides. Ce n'est pas dire que les universités et collèges ne méritent pas l'attention qui leur est accordée en matière de planification urbaine, mais malheureusement la communauté étudiante y est - au Québec particulièrement - peu considérée.

La population étudiante, grande oubliée

Malgré le caractère « universitaire » de la métropole, aucune mention de la population étudiante n'a été faite dans l'ensemble des pages du PDM. Bien qu'être une ville du savoir soit un atout pour la ville de Montréal, la reconnaissance de cet apport n'est pas acquise. Il est important de réfléchir à organiser la ville pour tous. Mais qu'est-ce qui peut faire en sorte que cette tranche de la population soit ignorée lorsque vient le temps de planifier le devenir d'une ville? Pourquoi une population précaire financièrement ayant des besoins spécifiques n'est pas prise en compte? Certains diront qu'être étudiant n'est qu'une situation temporaire, voire transitoire. Par contre, bien que la condition de la personne aux études soit transitoire, il y aura toujours une population étudiante qui demeure d'année en année. Contrairement aux institutions, qui sont visibles et permanentes, cette tranche de la population est souvent laissée pour compte en raison de cette condition dite « passagère ». Pourtant, elle représente tout de même un pan important de la population québécoise totale, soit près de 4%.¹ Sur les quelques 185 000 personnes aux études² qui fréquentent quotidiennement les institutions d'enseignement montréalaises, bon nombre habitent l'île.

Ce phénomène a déjà été observé ailleurs dans le monde. Dans un rapport³ présenté au 43ième Congrès européen de l'Association des sciences régionale, les auteurs caractérisent les étudiants et étudiantes de « population invisible, ayant peu de place dans les politiques locales, sans pouvoir de

¹ Données colligées par l'UTILE à partir de MELS, 2011a, MELS, 2011b et ISQ. 2012.

² Données colligées par l'UTILE à partir de MELS, 2011a, MELS, 2011b.

³ Russo, van den Berg, et Lavanga, 2003.

décisions, et ayant un rôle ambigu dans le développement social. »⁴ Se basant sur différentes études de cas, les auteurs démontrent que cette problématique est généralisée dans plusieurs pays de l'Union européenne. Pour ces études de cas comme pour le contexte québécois, l'affirmation de Russo, van den Berg et Lavanga est applicable:

« Tandis que les programmes d'éducation sont généralement développés au niveau [provincial] ou régional, la dimension urbaine de cet enjeu est souvent négligée, oubliant ainsi que le capital humain est hautement mobile, et qu'il nécessite d'être attiré, accueilli et géré localement. »⁵

C'est-à-dire que la répercussion urbaine des IES est mise de côté pour accorder une plus grande importance à la création de capital humain. Les auteurs croient d'ailleurs qu'outre l'apport des IES en matière de savoir et de main-d'œuvre, elles génèrent aussi d'importants impacts sur les localités. L'idée ici n'est pas d'enlever aux IES ce qui leur revient, celles-ci étant d'importants vecteurs de transmission du savoir, de formation de main-d'œuvre et de croissance économique. Il semble par contre que ce que leur présence peut induire au niveau local soit souvent omis.

Prenons comme exemple le projet du nouveau campus Outremont de l'Université de Montréal sur le site de l'ancienne gare de triage. Bien que le projet tel qu'il était présenté⁶ ait une certaine considération des impacts urbains qu'il pouvait engendrer, l'OCPM lui-même remarquait dans son rapport sur les consultations publiques que les analyses préalables « ne prennent pas suffisamment en considération les objectifs associés à la vocation sociale et urbaine du projet ».⁷ Le document de présentation du projet ne faisait pas état des impacts potentiels qu'aurait la population étudiante sur les secteurs avoisinants. Il est impensable qu'un projet urbain de cette ampleur n'engendre aucun intérêt de la part des étudiants. Au contraire, ceux-ci voudront vivre à proximité et profiter d'un tel développement. Il serait d'autant plus étonnant que les places en résidences prévues soient suffisantes pour combler cette nouvelle demande. D'autre part, certains peuvent même choisir de s'installer dans les environs du campus et non directement sur celui-ci simplement par choix. Dans tous les cas, que ce soit les étudiants non-résidents du secteur ou ceux qui y demeurent, la présence de cette tranche de la population dans un secteur donné aura une influence certaine sur le marché locatif, le tissu social et l'économie locale.⁸

Traditionnellement, il n'y a que les impacts des établissements physiques qui sont incorporés à la planification urbaine. Il est paradoxal que la présence des institutions d'enseignement soit à la base de la planification du développement de Montréal mais que la population qui la fréquente soit aussi peu visible dans les outils de planification. Comme présenté plus loin, la communauté étudiante a elle aussi des effets sur son environnement urbain.

⁴ Russo, van den Berg, et Lavanga, 2003. p.2.

⁵ Ibid.

⁶ Université de Montréal. 2007.

⁷ OCPM. 2007.

⁸ UTILE. 2013.

Le cégep ou l'université : près pas près, j'y vais

À proprement parler, les données concernant les habitudes de consommation en matière de logement des étudiants québécois sont quasi inexistantes. Toute la province accuse un retard important au niveau de la documentation à ce sujet. Pour le moment, les données disponibles au sujet de l'habitation étudiante proviennent essentiellement de la dernière étude sur les conditions de vie étudiantes réalisée par le Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport en 2007. Elles révèlent que la proportion d'étudiants et d'étudiantes vivant en appartement est de 29% au niveau collégial, 59% à l'université et 80% au sein de la formation professionnelle. Parmi ces étudiants ayant quitté le nid familial, plus de 40% ne bénéficient d'aucune forme d'aide financière aux études (AFE).

«La communauté étudiante montréalaise représente 60% de celle retrouvée au Québec en entier, alors que l'ensemble de sa population ne représente qu'environ 24% de celle du Québec. »

Le principal motif pour lequel la population étudiante quitte le ménage familial, toutes catégories confondues, est son éloignement du lieu d'étude. Tel que mentionné, ce sont 73% des universitaires et 69% des cégépiens pour lesquels l'éloignement est la raison principale de vivre en appartement. Il est donc probable que les étudiants demeurant à proximité de leur institution d'enseignement aient moins d'intérêt à partir en appartement, réduisant leur fardeau financier de manière significative. Pour ceux et celles que l'orientation professionnelle amène à étudier loin du domicile familial, l'autonomie résidentielle devient une nécessité qui entraîne des dépenses importantes - bien plus élevées que les frais de scolarité, par exemple. Il faut donc retenir que la mobilité résidentielle au sein de la population étudiante se fait le plus souvent par contrainte.

Parmi les étudiants et étudiantes vivant en appartement, 70% résident dans des bâtiments de type plex ou multiplex. Très peu trouvent une place dans le logement social, et moins de 2% vivent dans des HLM. Les résidences sont, elles aussi, sous-représentées parmi les situations d'habitation, accueillant seulement 4% de la population étudiante résidant en appartement. Cette proportion s'élevant à plus de 7% chez les collégiens, il n'en demeure pas moins qu'elles ne répondent qu'à une partie marginale des besoins en habitation étudiante. Puisque la population étudiante est largement exclue des programmes de logement social, et que les résidences sont insuffisantes en nombre, la vaste majorité des personnes aux études se retourne donc vers le marché locatif privé pour y résider.

Ainsi, la vie en appartement représente une réalité pour une grande partie de la population étudiante, surtout à l'université et à la formation personnelle. Et puisque dans la majorité des cas, le déménagement hors du domicile familial est causé par l'éloignement du lieu d'étude, les dépenses liées au logement ne touchent donc pas également les étudiants provenant de différentes régions. Ainsi, un jeune provenant d'une région non desservie par un établissement universitaire n'aura d'autre choix que de le quitter pour accéder à l'éducation supérieure, et ainsi d'engager des dépenses supplémentaires pour son hébergement. De la même manière, la ville de Montréal, qui

attire des étudiants et étudiantes de partout en province, les reçoit non seulement en grand nombre, mais doit également trouver à les loger dans une forte proportion.

La communauté étudiante montréalaise représente 60% de celle retrouvée au Québec en entier⁹, alors que l'ensemble de sa population ne représente qu'environ 24% de celle du Québec.¹⁰ La métropole éducative du Québec accueille donc un grand nombre de jeunes de ses couronnes ou des régions, qui ne pourraient la fréquenter sans avoir la possibilité d'y résider. Cette possibilité est une responsabilité incontournable de toute grande ville, tandis que la demande qu'elle représente a un impact important sur une variété d'enjeux urbains.

La ville, lieu de transition?

Chaque année, le bilan migratoire de Montréal est affecté par une grande partie de ces étudiants qui décident de déménager en ville. Que ce soit pour réduire le temps de déplacement entre l'institution fréquentée et le lieu de résidence ou simplement en raison du pouvoir d'attraction qu'exerce la vie urbaine, plusieurs personnes aux études décident de s'y installer. Bien que cette fluctuation d'étudiants soit importante chaque année, le bilan migratoire intraprovincial de l'agglomération de Montréal reste négatif depuis plusieurs années.¹¹ En analysant ce solde de façon plus approfondie, on remarque que cette réalité est inverse pour deux groupes d'âge, soit les 15-19 ans et les 20-24 ans.¹² Le graphique ci-dessous démontre bien cette relation. Les étudiants de niveaux collégial et universitaire se retrouvent généralement dans cet intervalle, ce qui permet d'affirmer qu'à cette étape de la vie, les études, est la principale raison pour des Québécois et Québécoises de s'installer sur l'île de Montréal. D'ailleurs, cette tendance s'observe depuis 2001. Les 15-24 ans sont le seul groupe d'âge affichant un solde migratoire positif de façon permanente année après année, et ce, pour l'ensemble de la dernière décennie.¹³ D'ailleurs, aucun autre groupe d'âge n'a de solde positif au courant de cette même période. Sachant maintenant que «Montréal est déficitaire dans tous les groupes, sauf chez les 15-24 ans»,¹⁴ il va de soi de s'interroger sur les pertes migratoires. Les données de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) indiquent que celles-ci sont concentrées principalement dans certains groupes d'âge variant entre 25 et 44 ans. Selon ce même document, il semblerait que la tendance à se relocaliser dans les régions adjacentes à l'agglomération montréalaise fasse «écho chez les 0-14 ans»,¹⁵ d'où perte souvent évoquée des familles à Montréal. Cette citation provenant d'une étude de l'ISQ décrit la situation:

« Les pertes chez les 25-44 ans suggèrent que les migrations des jeunes adultes vers Montréal sont souvent de nature temporaire, qu'elles soient suivies d'un

⁹ Données colligées par l'UTILE à partir de MELS, 2011a, MELS, 2011b et ISQ, 2012.

¹⁰ Données colligées par l'UTILE à partir de ISQ, 2012 et Ville de Montréal. s.d.

¹¹ Ville de Montréal. 2013. p.7.

¹² Données colligées par l'UTILE à partir de ISQ 2001-2002 à 2011-2012.

¹³ Ibid.

¹⁴ ISQ. 2013. p.6.

¹⁵ Ibid.

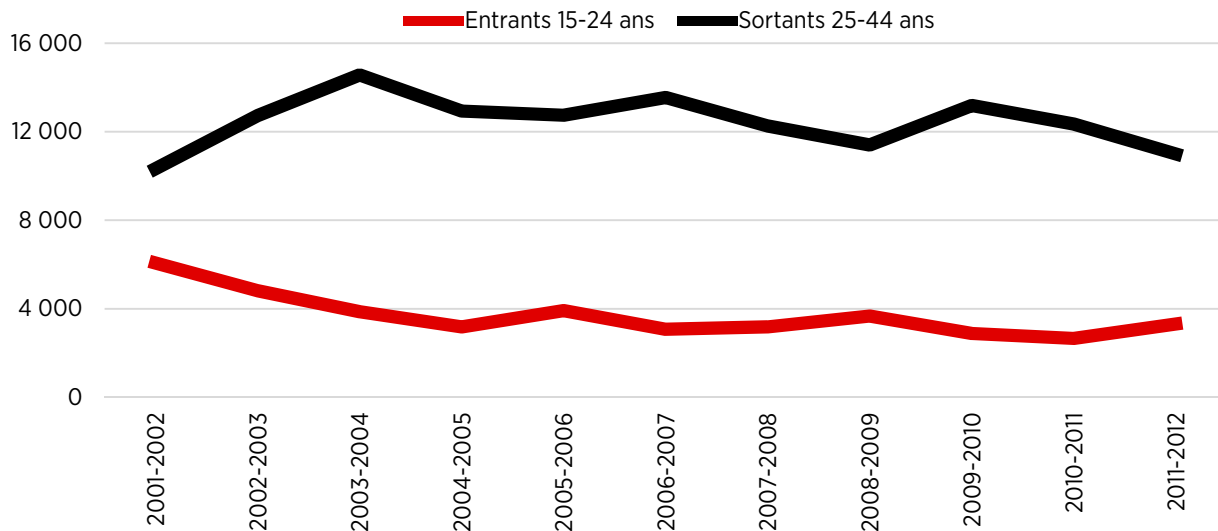
retour dans la région d'origine ou de l'installation dans une autre région, notamment dans les régions de la zone adjacente. »¹⁶

Il semblerait donc que les jeunes soient attirés vers la ville en raison des études. Cependant, une fois celles-ci complétées et que vient le temps de fonder une famille, bon nombre quitte l'agglomération. La ville attire les jeunes, mais n'arrive pas à les retenir par après.

« Si la population étudiante arrive à Montréal par obligation, elle semble la quitter par choix. »

Si la population étudiante arrive à Montréal par obligation, elle semble la quitter par choix. C'est donc pendant la période entre les deux, alors qu'elle est aux études, qu'on peut espérer l'inciter à rester. Ceci peut passer par deux voies : assurer une offre résidentielle adaptée aux familles, bien entendu, mais également s'assurer que les places existant déjà pour les familles ne soient pas toutes occupées par les étudiants et étudiantes.

Tableau 1. Évolution démographique de certains groupes d'âges pour l'agglomération de Montréal, 2001 à 2012



Source : Données colligées par l'UTILE à partir de ISQ 2001-2002 à 2011-2012.

¹⁶ Ibid.

Les quartiers centraux : lieux de compétition

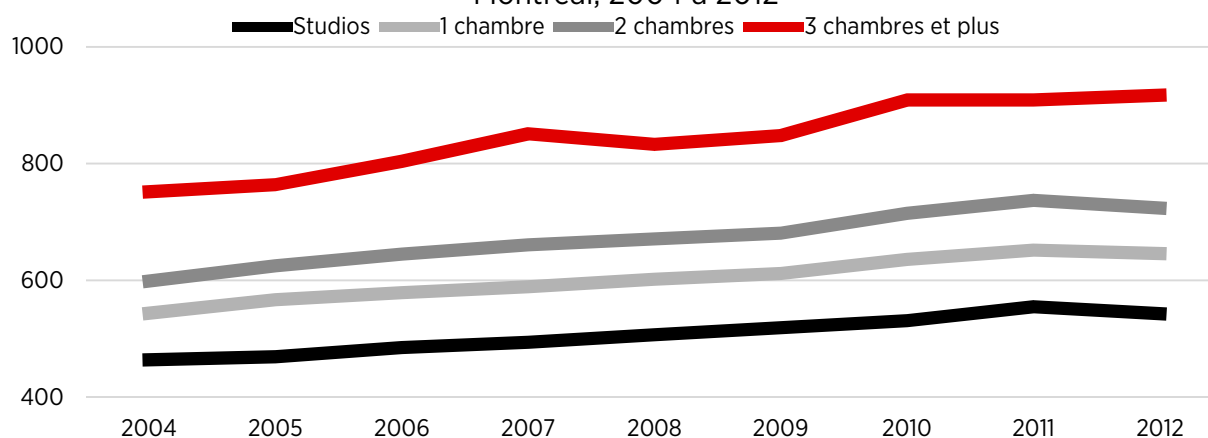
Il est important de prendre en compte l'effet que peut jouer la population étudiante sur le marché locatif. À l'échelle montréalaise, il s'agit de la seule catégorie de population qui, avec les immigrants, contribue au bilan migratoire positif de la ville. C'est donc dire que c'est un groupe qui se concentre toujours davantage sur l'île, recherchant la proximité avec les lieux d'enseignement. Sur le marché locatif privé, les caractéristiques des ménages étudiants identifiées par l'UTILE sont les suivantes :

- Un taux de roulement relativement important;
- Une attraction pour les grands logements;
- Une capacité à payer par chambre supérieure aux ménages familiaux.

La population étudiante est donc fort probablement en jeu dans la croissance rapide des loyers des grands appartements dans tous les quartiers à proximité d'institutions d'enseignement ou de réseaux majeurs de transport en commun.

Tel que mentionné précédemment et comme le démontre le graphique ci-bas, il existe bel et bien une hausse des loyers pour les grands appartements. Celle-ci se fait rapidement, mais ce qui est le plus frappant est l'écart entre le loyer pour ce type de logement sur l'île de Montréal et celui à l'extérieur. Il est vrai que dans chacune des catégories de logements, les loyers sont plus élevés dans l'agglomération, par contre les courbes sont généralement beaucoup plus rapprochées. En 2004, les loyers montréalais pour les appartements de trois chambres et plus étaient 13,2%¹⁷ plus élevés que la moyenne du reste de la région métropolitaine. Selon les données de 2012, il est maintenant 17,4%¹⁸ plus élevé que la moyenne hors Montréal et l'écart continue d'évoluer de s'accroître. L'évolution des loyers de ce type d'appartement reflète le marché locatif montréalais et l'énorme pression qui y est exercée sur les grands logements.

Tableau 2. Évolution des loyers selon le type d'appartement sur l'île de Montréal, 2004 à 2012

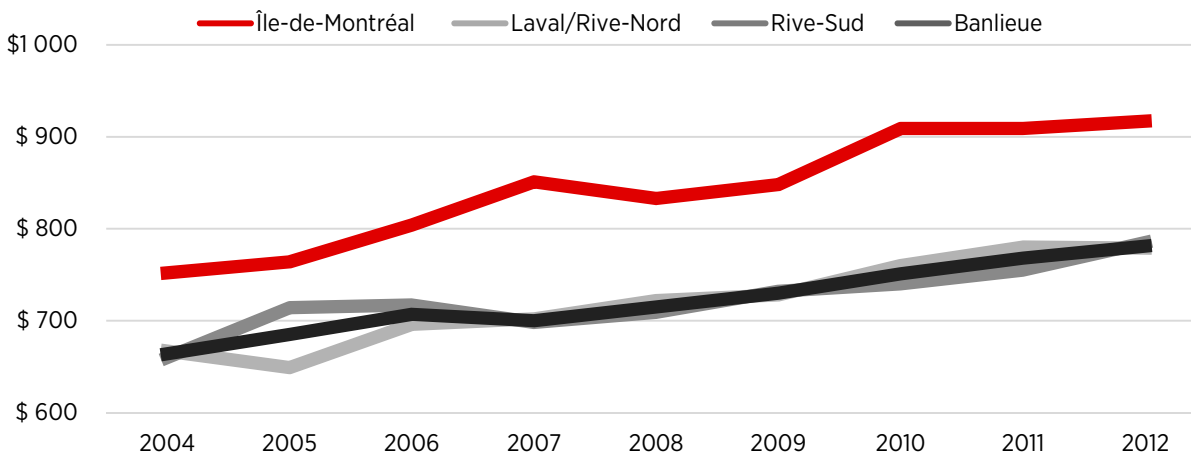


Sources : SCHL, Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, 2004 à 2012

¹⁷ Données colligées par l'UTILE à partir de SCHL 2004 à 2012.

¹⁸ Ibid.

Tableau 3. Évolution des loyers des logements de 3 chambres et plus dans la région de Montréal, 2004 à 2012



Sources : SCHL, Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, 2004 à 2012

Ainsi, la compétition entre étudiants et familles pour les grands logements se poursuivra et il existe une forte possibilité que ceux-ci cessent d'être accessibles pour les ménages familiaux résidant actuellement dans les environs des IES. En effet, même si la population étudiante est généralement à très faible revenu, elle est prête à assumer des taux d'effort très élevés (le taux médian étant 38,3%¹⁹) et dispose d'environ un revenu par chambre, lui apportant un avantage indéniable pour les logements de trois chambres et plus vis-à-vis de couples avec enfants. Mentionnons que l'étudiant universitaire moyen résidant dans un multiplex dépense 529\$ en loyer mensuellement²⁰, ce qui signifie une capacité à payer de plus de 1500\$ pour trois chambres à coucher.

D'autre part, cette pression sur les loyers affecte le marché dans son ensemble plutôt qu'uniquement les ménages avec enfants. Par pression sur les loyers, on entend l'augmentation des prix des loyers causée indirectement par l'augmentation des valeurs foncières dans un secteur.

« tant que la métropole attirera une quantité croissante de personnes aux études, l'afflux de celles-ci aura un impact non négligeable sur l'accessibilité à la ville pour les familles et les autres populations que le Plan de développement de Montréal souhaite conserver »

La règle économique de l'offre et de la demande est depuis longtemps établie. Ce faisant, en réduisant la demande en logement locatif sur le marché, les loyers augmentent de façon moins significative. La pression exercée sur le marché locatif, principalement importante pour les ménages à faibles revenus, en est réduite.

¹⁹ FEUQ, 2008.

²⁰ MELSQ, 2007.

Tabler sur le caractère étudiant de Montréal pour son développement est pertinent, mais tant que la métropole attirera une quantité croissante de personnes aux études, l'afflux de celles-ci aura un impact non négligeable sur l'accessibilité à la ville pour les familles et les autres populations que le PDM souhaite conserver. Il faut donc agir en conséquence et mettre en place des mesures permettant d'amoinrir les effets néfastes de la présence étudiante, afin de profiter de tout ce qu'elle peut apporter à la ville.

Une population pourtant désirable

Si des mesures sont mises en place pour l'ancrer, la présence d'une population étudiante peut devenir un atout majeur pour certaines communautés. Celle-ci peut favoriser une offre commerciale diversifiée et abordable ainsi qu'être un facteur de revitalisation et de dynamisme.

Un avantage économique découle de la présence même d'un établissement postsecondaire dans un quartier et son effet sur l'offre de services. Les commerces autour d'une université ou d'un cégep orientent leurs produits pour répondre aux besoins de la communauté étudiante qui représente un marché important dans les institutions d'enseignement supérieur. Lorsque la population étudiante réside en permanence près du campus, les commerces locaux, déjà orientés vers le marché étudiant, peuvent connaître une plus grande fréquentation. Les étudiants résidants le quartier vont aussi consommer en dehors des heures de pointe, stimulant ainsi l'activité économique et permettant aux commerces d'élargir leurs heures d'ouverture. L'effet de la population étudiante sur les commerces avoisinant les universités a déjà été démontré par Breda-Vazquez et ses collègues²¹. Dans la ville d'Oporto, au Portugal, la diminution de la population étudiante qui a suivi le déménagement de facultés a été suffisante pour fragiliser l'économie locale et amener une fragilité sociale dans le secteur initial. L'effet inverse est aussi vrai : amener la population étudiante à résider autour de leur établissement d'enseignement permet aux commerces locaux d'être plus prospères.

L'effet combiné de juxtaposition entre ménages locaux et étudiants provenant de l'extérieur jumelé à la hausse de demande pour le quartier de la part des étudiants permet à l'économie locale de se consolider et de se vitaliser. Comme dans le cas de la gentrification, la présence étudiante amène l'offre commerciale à se diversifier pour répondre au besoin de cette clientèle. La communauté locale permet l'apparition de formes de demandes différentes, en plus d'être stimulée par les multiples groupes sociaux qui la composent.

Développer du logement étudiant permettrait de stimuler l'économie locale en augmentant le pouvoir d'achat total des résidants. Cette nouvelle demande peut se traduire par une régénérescence du tissu économique et, en parallèle, du tissu urbain.

²¹ Breda-Vazquez, Isabel, Paulo Conceição et Sonia Alves. 2008. p.226-254.

« Les expériences américaines démontrent le rôle structurant du logement étudiant, rôle qui mériterait également d'être reconnu à Montréal. »

Dans certaines régions du globe, les IES et communautés étudiantes sont aujourd'hui considérées comme des acteurs de la revitalisation urbaine. Le cas du Emerson College de Boston est particulièrement intéressant en terme de requalification de l'espace public. Les interventions du collège en matière d'habitation étudiante ont été d'une grande aide à la

revitalisation du *Combat Zone*, un secteur déstructuré et défavorisé du centre-ville de Boston. Le projet de rénovation du vétuste *Paramount Theater and Arcade Building* a permis de conserver un bâtiment patrimonial et sa fonction d'origine (salle de spectacle), tout en développant une toute nouvelle résidence étudiante sur le même site. Dans un article sur les tendances actuelles en aménagement de campus universitaires américains, il est relaté qu'aujourd'hui « les étudiants fréquentent les restaurants et commerces jour et nuit. »²² Les expériences américaines démontrent le rôle structurant du logement étudiant, rôle qui mériterait également d'être reconnu à Montréal.

La revitalisation urbaine se fait aussi par la proximité des étudiants aux problèmes entourant un établissement d'enseignement. À Ulster, en Irlande, l'effet de rapprocher les étudiants de l'université a fait en sorte d'orienter davantage les sujets de recherche vers les problématiques entourant le campus²³. Plus près de Montréal, la coopérative de logement étudiant *L'Estudiantine*, située dans le centre-ville de Sherbrooke, s'inscrit dans le projet de revitalisation du centre-ville, bien qu'il soit encore trop tôt pour en mesurer les effets²⁴. À Montréal même, les Services à la collectivité de l'UQAM ont parmi leurs mandats d'appuyer et de soutenir des projets partenariaux entre le milieu communautaire et universitaire. Ce partenariat a permis la création d'un projet de recherche intitulé *Le logement dans le faubourg Saint-Laurent, un facteur de changement social?* qui s'intéresse spécifiquement à différents enjeux du territoire uqamien.

Bref, le quotidien montréalais est influencé par la présence étudiante dans de nombreux quartiers, les étudiants y consomment de façon récurrente, ils animent les rues et participent de façon indirecte à la revitalisation urbaine. Toutefois, les impacts positifs qu'ils engendrent ne sont pas exponentiels, étant donné qu'une bonne partie de la population étudiante quitte durant les années qui suivent les études. Il y a donc un roulement dans la communauté. Si les étudiants et étudiantes devenaient une population permanente plutôt que transitoire, les impacts seraient beaucoup plus grands. Il ne reste qu'à trouver une manière d'inciter les jeunes gens à demeurer à Montréal.

« Si les étudiants et étudiantes devenaient une population permanente plutôt que transitoire, les impacts seraient beaucoup plus grands. »

²² Building design + construction. 2011.

²³ Gaffikin, Frank. 2008. p.273-299.

²⁴ Larouche, Catherine. 2008.

Étudier à Montréal : oui, mais comment?

Afin de renforcer le leadership de Montréal, le PDM ne prévoit aucune mesure concrète destinée à développer son pouvoir d'attraction et de rétention envers la communauté étudiante. Il y a dissonance entre la vision du PDM et les mesures prévues dans le plan pour renforcer le caractère universitaire de la métropole. L'UTILE est d'avis que l'atteinte du plein potentiel d'un Montréal universitaire passe par une action structurante et concertée pour mettre en œuvre la vision souhaitée. En complément aux mesures prévues pour développer certains campus, la ville de Montréal gagnerait à devenir plus attractive pour les étudiants. La ville se doit de tout mettre en œuvre pour offrir un milieu de vie adapté et orienté vers la communauté étudiante; elle ne peut se permettre de perdre davantage de jeunes. La rétention des étudiants après leurs études constituerait un énorme bond vers celle des familles. Rappelons que ce sont ces citoyens en formation qui éventuellement fonderont des familles en plus d'être des travailleurs éduqués.

Le logement est un des champs d'action à préconiser pour y arriver. En créant un milieu de vie abordable favorisant l'appropriation de la ville, la vie en communauté et l'engagement, il serait possible de développer un engouement à plus long terme envers la ville chez la communauté étudiante.

« Il y a dissonance entre la vision du Plan de développement de Montréal et les mesures prévues dans le plan pour renforcer le caractère universitaire de la métropole »

L'habitat étudiant : un projet oublié

La ville de Montréal a jusqu'à récemment encore reconnu l'importance de planifier des projets pour attirer et maintenir une population étudiante significative sur son territoire. Il est important d'examiner le sort pour comprendre les enjeux entourant l'action sur le logement étudiant.

Le projet de cité universitaire

En 2002 s'est tenu le Sommet de Montréal, rassemblant les différents paliers de gouvernement, la société civile et le milieu d'affaires autour de l'idée de propulser le développement de Montréal en tant que véritable métropole internationale. Les acteurs de ce Sommet visaient différents secteurs d'intervention et ont déterminé des investissements stratégiques à mettre en œuvre. Parmi ceux-ci, un chantier en cours devait à la fois structurer le développement de Montréal, ville universitaire, et augmenter son rayonnement international : la Cité universitaire internationale de Montréal (CUIM).

C'est ainsi que le milieu universitaire montréalais, fort de l'appui des gouvernements et pouvant compter sur un financement public dédié, a élaboré le projet de créer « un réseau de 3 200 places d'hébergement réparties sur trois sites centraux à Montréal, à raison de 1 067 places par site. »²⁵ Cet immense projet de résidences universitaires aurait été principalement réservé aux étudiants étrangers. Les sept établissements d'enseignement supérieur de Montréal participaient au projet, aux côtés de leurs partenaires publics, c'est-à-dire la Ville de Montréal (Bureau des relations internationales), le ministère des Affaires municipales et des régions (MAMR) et Développement économique Canada (DEC).

« un chantier en cours devait à la fois structurer le développement de Montréal, ville universitaire, et augmenter son rayonnement international : la Cité universitaire internationale de Montréal »

D'après un document intitulé *Sommet de Montréal 2002, Montréal une ville en marche*,²⁶ datant de 2004, trois sites de construction étaient déjà ciblés (dans les arrondissements de Ville-Marie, Côte-des-Neiges et Notre-Dame-de-Grâce), tandis que les gouvernements fédéral et provincial avaient déjà injecté 50M\$ dans le projet. En 2005, la firme-conseil Convercité, engagée par le conseil d'administration de la CUIM, a évalué les coûts de construction totaux à 240 M\$.²⁷

²⁵ Convercité, 2010.

²⁶ Ville de Montréal, 2004. p. 26.

²⁷ Convercité, *loc. cit.*

Un modèle impossible?

La dernière mention faite de la CUIM date de 2009, alors que la Ville de Montréal en faisait brièvement allusion dans sa « Stratégie de développement économique ». Le désastre financier de l'UQAM dans le cadre de l'îlot Voyageur aura entre temps tourné les projecteurs vers l'ampleur des dépassements de coûts liés au grand projet immobilier des universités. En parallèle, l'histoire fait état d'un déchirement entre les universités partenaires autour d'enjeux de territoire et d'intérêts divergents. Simple abandon ou compétition entre partenaires, retrait du financement, réalisation des limites de la stratégie de développement? Difficile de saisir les principaux enjeux ayant mené à l'effondrement du projet dans son format original. Chose certaine, la CUIM s'est évanouie de la liste des chantiers en cours à Montréal, et le projet, tabletté, a disparu des cartons et des consciences.

« la Cité universitaire de Montréal s'est évanouie de la liste des chantiers en cours à Montréal, et le projet, tabletté, a disparu des cartons et des consciences. »

Dans cette situation, le besoin en matière de résidences universitaires, qu'elles soient dédiées aux étudiants internationaux ou aux étudiants québécois, n'est pas comblé et le terrain est fertile pour la construction de logement étudiant. Mais les institutions d'enseignement et les gouvernements prennent leurs distances vis-à-vis de ces dispendieux projets de développement et laissent le champ libre aux promoteurs immobiliers qui, eux, ont saisi l'opportunité sans tarder. C'est le cas à l'hôtel Delta, établissement de 711 chambres récemment vendu à un promoteur américain qui le convertira en résidence de luxe abritant quelque 1300 jeunes aux études.

Comme c'est souvent le cas, l'abandon du projet de la CUIM s'est fait sans trompette ni fanfare, et n'a pas été annoncé publiquement. Pourtant, il s'agissait du seul projet découlant du Sommet de Montréal de 2002 qui participait à l'orientation « Montréal, ville universitaire ». Le Plan de développement de Montréal fait suite au Sommet mais n'arrive pas à donner suite à ces orientations relatives à la population étudiante.

« Le Plan de développement de Montréal fait suite au Sommet mais n'arrive pas à donner suite à ces orientations relatives à la population étudiante. »

Un modèle alternatif à construire

Le besoin en logement étudiant, représenté par le projet de la CUIM et discuté plus haut, demeure donc entier. La croissance du secteur privé dans le domaine démontre l'existence d'un besoin, mais ne répond pas à la même demande que le logement étudiant abordable.

L'expérience de la CUIM démontre que si les universités sont en mesure de développer des résidences pour leur clientèle, leur collaboration au sein d'un projet structurant n'est pas chose acquise. De plus, elles développent à des rythmes très inégaux, particulièrement après le fiasco de l'îlot Voyageur. L'échec du projet de la CUIM ne doit pourtant pas signifier l'abandon du projet du logement étudiant comme outil de développement urbain.

Le secteur communautaire offre une réponse à cet enjeu. Ce modèle de développement éprouvé a pourtant été dans l'histoire récente exclu du secteur du logement étudiant, dû à l'exclusion de la population étudiante des programmes de logement social. S'il existe une poignée de coopératives d'habitation étudiantes au Québec, c'est dû à leur réalisation soit dans une époque révolue, soit dans un contexte particulier difficile à reproduire.

Le travail de l'UTILE a ouvert la porte à un rôle accru du secteur communautaire dans le développement du logement étudiant.

Un programme pilote de la Société d'habitation du Québec est en voie d'être mis en place pour soutenir la création de logement étudiant communautaire. L'UTILE est en voie de réaliser le premier projet financé par ce programme, une coopérative de 100 à 150 chambres dans les environs du Quartier latin de Montréal.

Il faudra sans doute des années avant de réaliser les 3200 unités de la CUIM par cette méthode, mais il s'agit d'un complément important aux projets pouvant toujours être menés ponctuellement par les cégeps et universités. Par exemple, l'UTILE envisage de proposer un projet similaire pour le campus Outremont, site du futur campus universitaire de l'Université de Montréal et pour lequel aucun logement étudiant n'est programmé pour le moment.²⁸

« Le travail de l'UTILE a ouvert la porte à un rôle accru du secteur communautaire dans le développement du logement étudiant. »

²⁸ Voir à ce sujet le mémoire de l'UTILE intitulé « Du logement étudiant : UTILE pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau » et portant sur le PDUES du même secteur. (UTILE, 2013)

Recommandations

- **Reconnaître l'attraction et la rétention de la population étudiante comme un enjeu pour l'atteinte de la vision;**
- **Loger une plus grande partie de la population étudiante dans des projets dédiés pour alléger la pression sur les logements pour familles;**
- **Identifier le logement étudiant comme facteur de revitalisation urbaine, économique et sociale;**
- **Appuyer la création et la pérennisation du programme de soutien à la création de logement étudiant de la Société d'habitation du Québec, financé par des enveloppes non dédiées au logement social traditionnel;**
- **Soutenir le développement de projets coopératifs de logement étudiant comme alternative et suite au projet avorté de Cité universitaire internationale de Montréal.**

Conclusion

Les orientations du Plan de développement de Montréal visant à faire de Montréal une ville où « étudier et travailler » et qui « [développe] et [retient] » les talents sont pertinentes et en phase avec les enjeux de la métropole. Pourtant, elles ne sont, contrairement à nombre d'autres orientations, opérationnalisées d'aucune manière. Tristement, cet état de fait n'est pas surprenant, car la population étudiante est souvent oubliée de la planification urbaine.

Le travail de l'UTILE porte sur la reconnaissance du logement étudiant comme outil de développement économique et social et comme enjeu intrinsèquement lié à la volonté de maintenir les familles à Montréal.

Si Montréal souhaite réellement accueillir en grand nombre les étudiants comme les familles, la réalisation de logement étudiant en quantité suffisante est un enjeu certain. Heureusement, le

« Le travail de l'UTILE porte sur la reconnaissance du logement étudiant comme outil de développement économique et social et comme enjeu intrinsèquement lié à la volonté de maintenir les familles à Montréal. »

développement communautaire offre une piste de solution à l'échec de la Cité universitaire internationale de Montréal. L'appui de la ville et de la communauté à ce projet jouera un rôle dans la possibilité de généralisation du projet pilote de l'UTILE.

Médiagraphie

Breda-Vazquez, Isabel, Paulo Conceição et Sonia Alves. 2008. « The University of Oporto and the process of urban change ». In Wim Wiewel et David C. Perry (ed.), *Global universities and urban development - Case studies and analysis*, Lincoln institute of land policy, Cambridge, États-Unis, p.226-254.

Building design + construction. 18 mai 2011. Major Trends in University Residence Halls. En ligne: <<http://www.bdcnetwork.com/major-trends-university-residence-halls>>. Consulté le 25 août 2013.

Convercité, 2010. *Cité universitaire internationale de Montréal*. En ligne : <http://www.convercite.org/wp-content/uploads/file/Rapports/Fiches/PRJ_CUIM.pdf>. 1 p. Consulté le 19 décembre 2012.

Fédération étudiante universitaire du Québec (FEUQ), 2011. *L'endettement étudiant : état des lieux, déterminants et impacts*. En ligne : <<http://feuq.qc.ca/lendettement-etudiant/>>. 210 p. Consulté le 25 août 2013.

Gouvernement du Québec, Ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport (MELS), 2007. *Enquête sur les conditions de vie des étudiants de la formation professionnelle, du collégial et de l'université*. En ligne: <<http://www.afe.gouv.qc.ca/fr/publications/enqueteConditionsVieEtudiants.asp>>. 294 p. Consulté le 25 août 2013.

Institut de la statistique du Québec (ISQ). 2012. Population du Québec: 1971 à 2012. En ligne: <http://www.stat.gouv.qc.ca/donstat/societe/demographie/struc_poplt/qc_1971-20xx.htm>. Consulté le 25 août 2013.

Institut de la statistique du Québec (ISQ). 2013a. *Migrants interrégionaux par groupes d'âge : Montréal 2001-2002 à 2011-2012*. En ligne: <http://www.bdsq.gouv.qc.ca/pls/ken/Ken263_Liste_Reslt.p_tratr_reslt?p_iden_tran=REPERKAJ36M48734999132342RQ3g&p_modi_url=0828013517&p_id_rapp=1517>. Consulté le 25 août 2013.

Institut de la statistique du Québec (ISQ). 2013b. *La migration interrégionale au Québec en 2011-2012*. En ligne: <http://www.stat.gouv.qc.ca/publications/demograp/coupdoeil_demo.htm>. p.6. Consulté le 26 août 2013.

Gaffikin, Frank. 2008. *Interface between Academy and Community in contested space - The difficult dialogue*. In Wim Wiewel et David C. Perry (ed.), *Global universities and urban development - Case studies and analysis*, Lincoln institute of land policy, Cambridge, États-Unis, p.273-299.

Larouche, Catherine. 2008. *Les coopératives dans le secteur du logement étudiant : 6 études de cas et perspectives pour le Québec*. Institut de recherche et d'éducation pour les coopératives et les mutuelles de l'Université de Sherbrooke, 159 p.

OCPM. 2007. *Projet d'aménagement d'un nouveau campus universitaire sur le site de la gare de triage d'Outremont: Rapport de consultations publiques*. En ligne:

<www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/rapports/rapport_campus_outremont.pdf>. 97 p. Consulté le 26 août 2013.

Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL). 2001 à 2012. *Rapport sur le marché locatif: Montréal*.

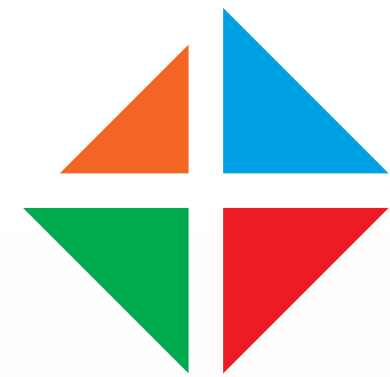
Université de Montréal. 2007. *Site Outremont de l'Université de Montréal: Pour un développement urbain exemplaire*. En ligne: <www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P16/3h.pdf>. Consulté le 26 août 2013.

UTILE. 2013. *Du logement étudiant: UTILE pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau*. 2013. En ligne: <www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P16/3h.pdf>. 11 p. Consulté le 26 août 2013.

Ville de Montréal. Juin 2004. *Sommet de Montréal 2002, Montréal une ville en marche, 2e Bilan et perspectives d'avenir*. En ligne: <http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/femmes_ville_fr/media/documents/Deuxieme_bilan_Sommet_Montreal.pdf>. 84p. Consulté le 25 août 2013.

Ville de Montréal. Mars 2013. *Portraits démographiques: La dynamique migratoire de l'agglomération de Montréal 2011-2012*. En ligne : <http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67875680&_dad=portal&_schema=PORTAL>. 14 p. Consulté le 25 août 2013.

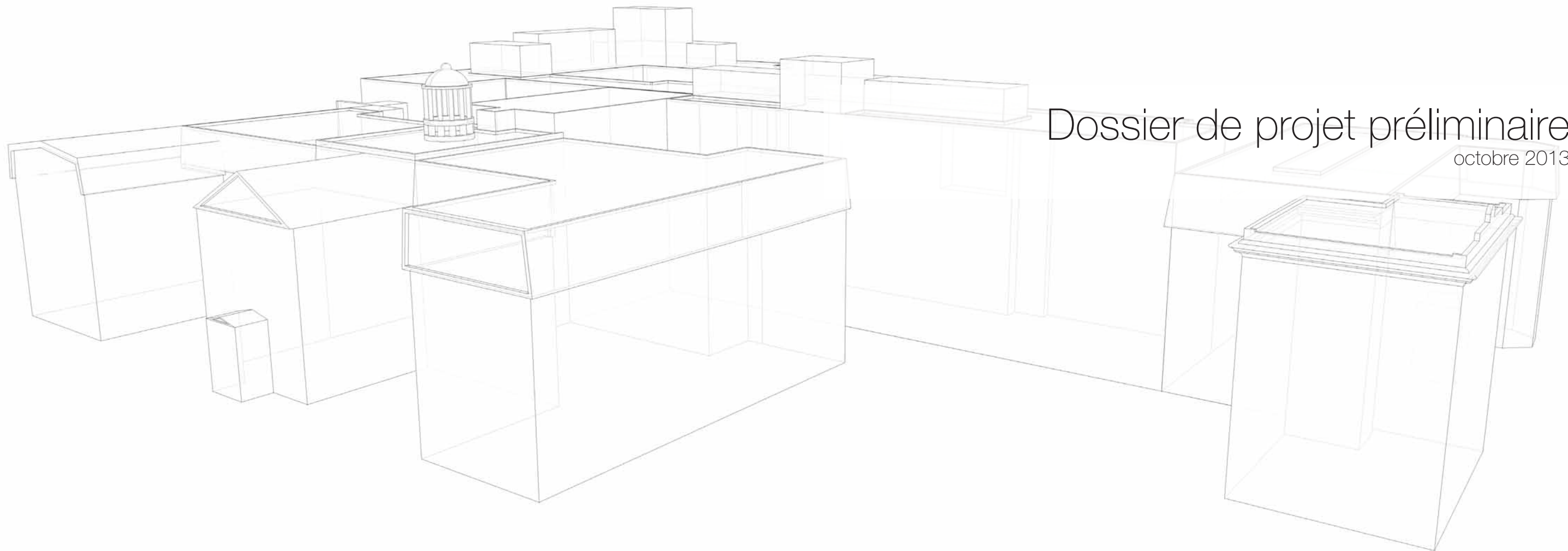
Ville de Montréal. s.d. *Montréal en statistiques: Population totale*. En ligne : <http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=6897,67887840&_dad=portal&_schema=PORTAL>. Consulté le 25 août 2013.



Quatuor

QUARTIER LATIN

SAUVEGARDE COMMUNAUTAIRE DE L'ANCIEN HÔPITAL DE LA MISÉRICORDE



Dossier de projet préliminaire

octobre 2013

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 CSSS Jeanne-Mance, 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 CSSS, le processus de sa vente est appelé à être mis en branle dans un avenir rapproché.

Il existe 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 mois, 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 trois volets résidentiels très différents combinés à un volet muséal. C'est le Quatuor Quartier latin.

Contenu

CONTEXTE	3
INTÉRÊT PATRIMONIAL	4
COMITÉ DE PROJET	5
LES BESOINS IDENTIFIÉS	6
LE PROJET	7
APERÇU DU PROJET	8
ORIENTATION	9
ÉCHÉANCIER	10
VOLET PERSONNE SEULE	11
VOLET ÉTUDIANT	12
VOLET FAMILLE	13

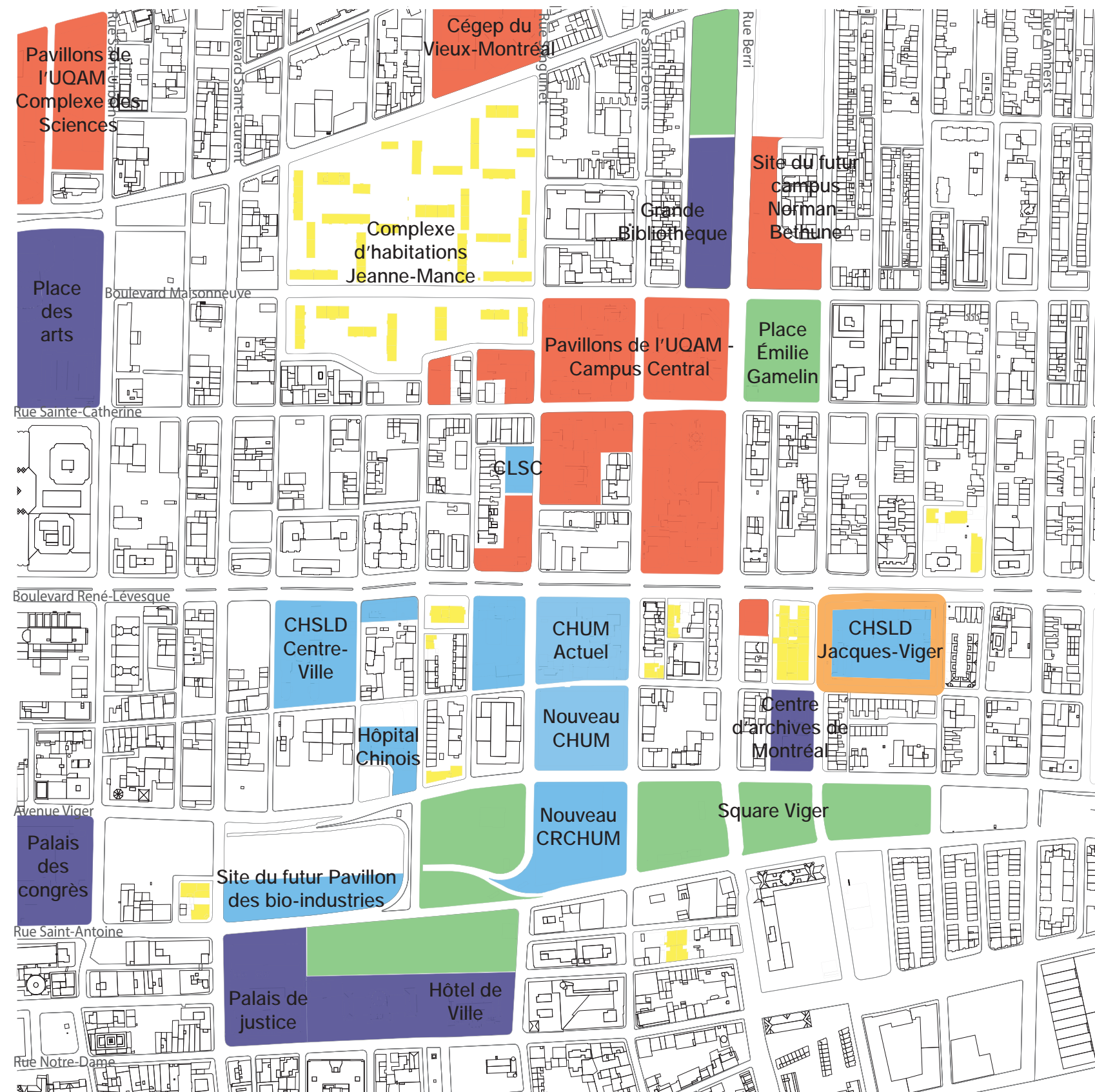
Contexte

Le CHSLD Jacques-Viger est localisé dans le quadrilatère St-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 dernier et le Conseil d'administration du CSSS Jeanne-Mance 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 général 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. En effet, le Faubourg Saint-Laurent a connu de 2004 à 2011 une hausse substantielle des valeurs foncières (40%) causée en grande partie par la construction de nombreuses copropriétés de luxe. Cette pression devrait s'accroître dans les années à venir avec la mise en œuvre du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du quartier des spectacles- pôle du Quartier latin qui prévoit la construction de 2 500 nouveaux logements.

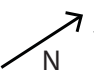
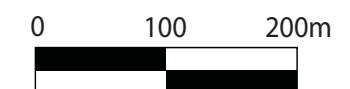
Le site constitue la seule propriété publique disponible dans le quartier et son utilisation pour du logement social et abordable répondrait aux objectifs de mixité sociale du quartier. La conversion rapide des bâtiments pour du logement faciliterait également leur conservation; en effet, une période prolongée de vacance contribuerait à leur rapide détérioration.



TERRAINS PUBLICS

LÉGENDE

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



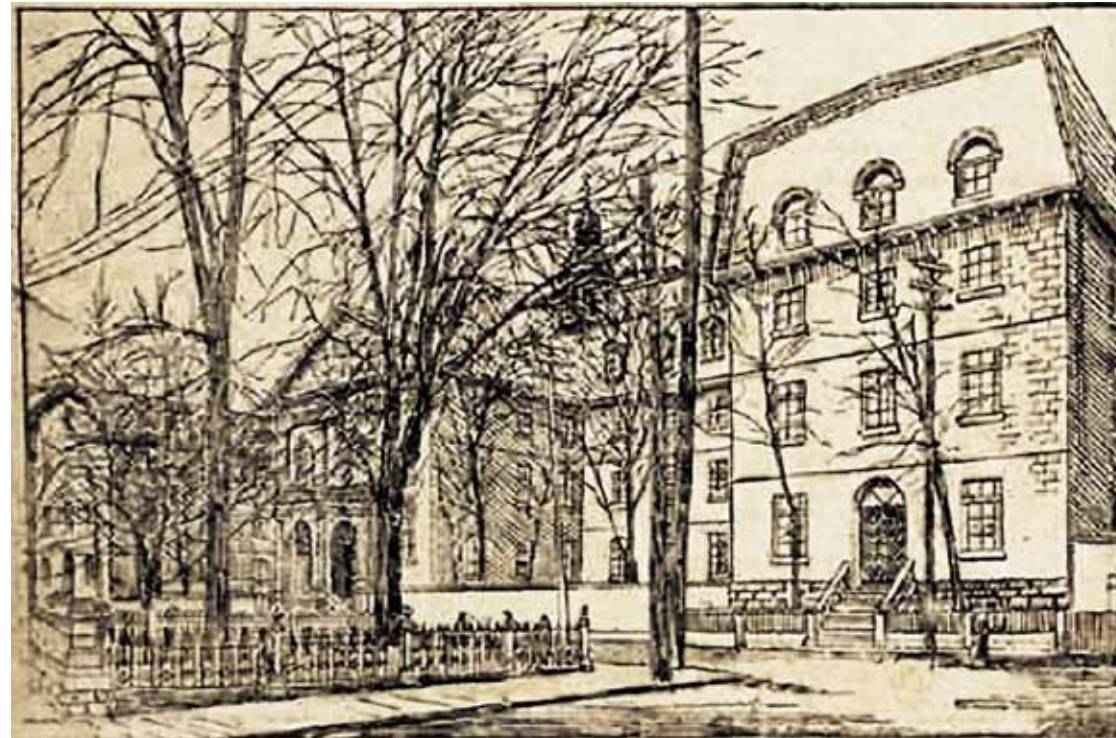
Intérêt patrimonial

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.



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



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



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.

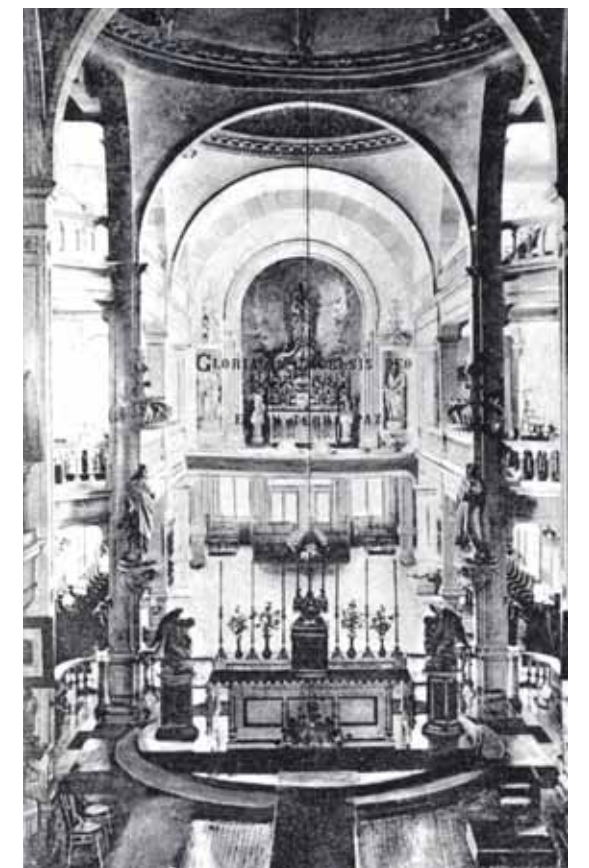
Les textes de cette section sont tirés du site web d'Héritage Montréal.



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



La Maison du Père est un OBNL créé en 1969. Chaque soir, 365 jours par année, elle accueille sous son toit 300 hommes sans-abri. Beaucoup plus qu'un refuge pour manger et dormir, elle offre aux hommes qui le désirent, une issue pour sortir de la rue, grâce à ses programmes de réinsertion sociale, ses services de référencement et ses modes d'hébergement, dont une résidence pour aînés de la rue. La Maison du Père, c'est :

- › **Refuge** (170 lits)
- › **Résidence pour aînés de la rue** (78 chambres privées)
- › **Réinsertion sociale** (30 unités)
- › **Soutien à domicile interne** (20 studios + 8 chambres)
- › **Soutien à domicile fiduciaires externes** (1 800 visites)
- › **Accompagnement social**
- › **Programmes d'employabilité**
- › **Programmes de scolarisation**
- › **Soutien en santé mentale**
- › **Autres services adaptés à l'itinérance**

Quelques chiffres pour l'année 2012 :

- › 109 000 nuits d'hébergement;
- › 385 000 repas et collations;
- › 158 000 pièces de vêtements.



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 coopératif**. Les activités de l'UTILE comprennent :

- › La **recherche** sur la population étudiante, sa situation résidentielle et ses besoins;
- › L'investigation des **meilleures pratiques** pour le logement étudiant ici et ailleurs en architecture, finances et gouvernance;
- › Le **design participatif** d'un modèle de logement étudiant pour le 21e siècle;
- › Le **développement** partenarial de projets concrets de coopératives d'habitation étudiantes.

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. L'équipe de l'UTILE, à majorité étudiante, est soutenue par un conseil d'administration issu des milieux de l'économie sociale et du développement communautaire et par un comité-conseil composé d'experts du développement immobilier.



À cette étape du projet une coopérative d'habitation est en cours de formation, elle se joindra éventuellement aux organismes porteurs.

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 résidents autour des enjeux en matière de logement et de lutte à la pauvreté;
- › Défendre les droits des locataires;
- › Assurer le maintien des résidents 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 trente cinq ans. Le Groupe CDH réunit trois expertises complémentaires : un groupe de ressources techniques (GRT), des architectes et Gère-Loge, une société en gestion d'immeubles. 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.



Aedifica

Les firmes d'architecture AEdifica et Douglas Alford architecte sont déjà impliquées dans le montage du projet. L'expérience de leurs équipes respectives en logement social et communautaire ainsi qu'en conversion de bâtiments est un atout de taille pour le projet Quatuor Quartier latin.

Les besoins identifiés

LES BESOINS DE LA MAISON DU PÈRE

Beaucoup plus qu'un Refuge pour manger et dormir, la Maison du Père offre aux hommes qui le désirent l'appui nécessaire pour sortir de l'itinérance, mais également des services d'accompagnement social afin d'éviter que certains ne s'y retrouvent.

Plusieurs modes d'hébergement sont à la disposition de ces hommes afin de répondre à leur situation et à leurs besoins: une résidence qui compte 78 chambres pour les aînés de la rue ainsi que 50 chambres et studios pour ceux qui désirent entreprendre le programme de réhabilitation sociale ou qui ont besoin d'encadrement en raison de leurs problèmes de santé mentale. De plus, des rénovations majeures sont en cours. Au printemps 2014, 30 nouvelles unités seront disponibles pour répondre aux demandes en réinsertion sociale.

Toutefois, malgré ces ajouts, la Maison du Père ne peut suffire à la demande et nous constatons qu'en raison du vieillissement de la population, qui s'observe également chez nos usagers, le problème ne fera que s'accroître au cours des prochaines années.

En effet, 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, nous réussissons à leur permettre de s'épanouir et à développer leurs habiletés sociales en leur confiant certains travaux communautaires ou en les impliquant dans des diverses activités. Voilà un bel exemple de réinsertion sociale réussie.

Les studios du projet Quatuor seraient idéaux pour ces hommes aptes à demeurer seuls en logement mais qui ont 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.

À DEUX PAS DU CHUM...

Le projet Quatuor Quartier latin est situé à 250 mètres du site du CHUM, un projet d'envergure qui **amènera 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 Quatuor à la fois par sa programmation et son histoire.

LES BESOINS EN LOGEMENT DES FAMILLES DU QUARTIER

Les quartiers Sainte-Marie et Saint-Jacques compte 23 750 ménages, dont 81% sont locataires. Parmi ceux-ci, 7 665 ménages consacrent plus de 30% de leur revenu à se loger, tandis que 3 795 y consacrent plus de 50% de leur revenu. Ces quartiers comptent par ailleurs 4 145 familles avec enfants, dont près de la moitié sont des familles monoparentales.

Le Comité logement Ville-Marie détient par ailleurs une liste de requérants de logements communautaires qui comprend actuellement 429 ménages demandeurs. Parmi ceux-ci, on compte **109 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 St-Laurent a identifié parmi les principaux enjeux dans le faubourg St-Laurent celui de favoriser la **rétenion des résidents dans le quartier** en contribuant à améliorer l'accessibilité à des logements sociaux et abordables de qualité. Un projet de coopérative pour familles sur le site de l'ancien orphelinat de la Miséricorde s'inscrit donc en parfaite concordance avec les plans d'action des deux tables de concertation de quartier qui oeuvrent au développement social du territoire dans lequel il est situé.



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 Quatuor 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 auxquels s'ajouteront près de 7 000 nouveaux venus avec les projets prévus dans le secteur. Ceux-ci fréquentent ses deux principaux établissements d'enseignement supérieur, soient l'UQAM et le cégep du Vieux Montréal et, dans un futur rapproché, le campus Normand-Bethune de l'Université de Montréal.

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.

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le montant du loyer ne devrait pas excéder 30% du revenu d'un individu afin d'éviter qu'il se retrouve en situation de précarité financière². Toutefois, environ les deux tiers des étudiantes et des étudiants universitaires qui n'habitent plus chez leurs parents dépassent cette proportion de dépenses recommandée pour le logis. La Fédération des étudiants universitaires du Québec (FEUQ) explique ce taux élevé d'une part par le **faible revenu des étudiants**, et d'autre part par la **disponibilité restreinte d'appartements à loyer modique pour les étudiants**³. 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 loger⁴ ». Depuis ces consultations publiques et les nombreuses démarches de l'UTILE, **le besoin semble faire consensus** au sein des différents acteurs publics et communautaires.

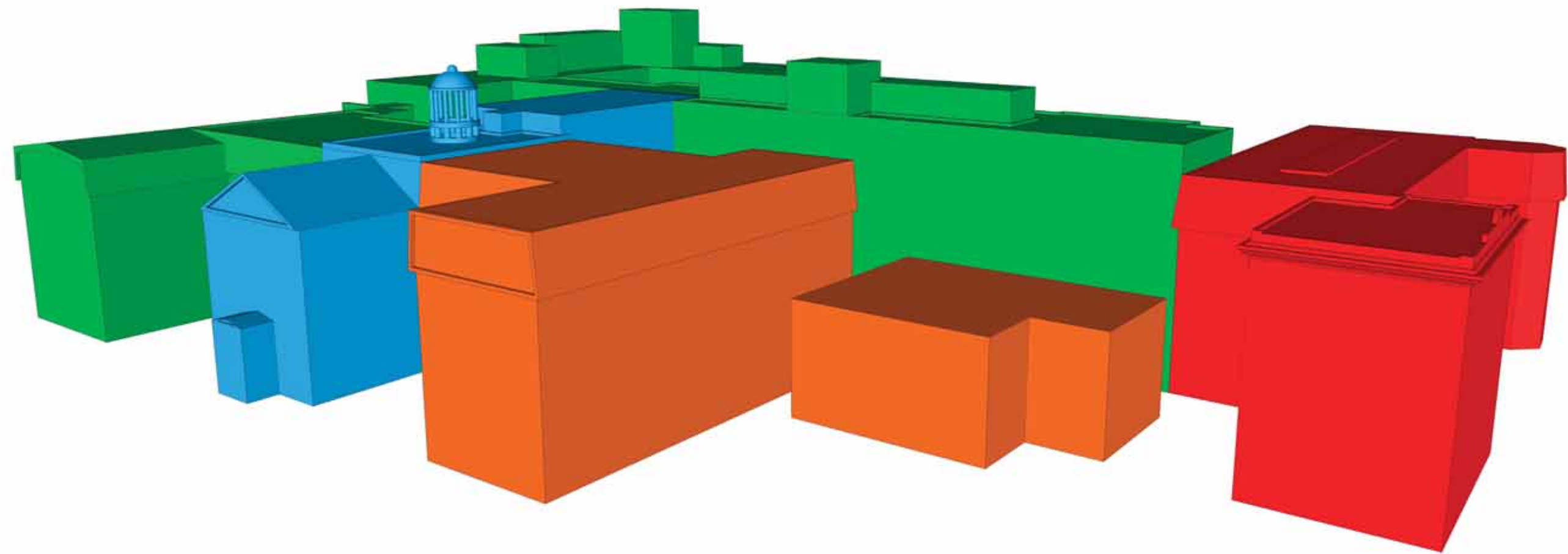
¹ Profil sociodémographique de l'arrondissement Ville-Marie. Ville de Montréal. Mai 2009.

² Est-ce que j'ai les moyens d'accéder à la propriété? Société canadienne d'habitation et de logement, 2010

³ Source et mode de financement des étudiants du Québec. FEUQ. 2009.

⁴ Projet de règlement 04-047-130 : Rapport de consultation publique. Office de consultation publique de Montréal. 2013.

Projet



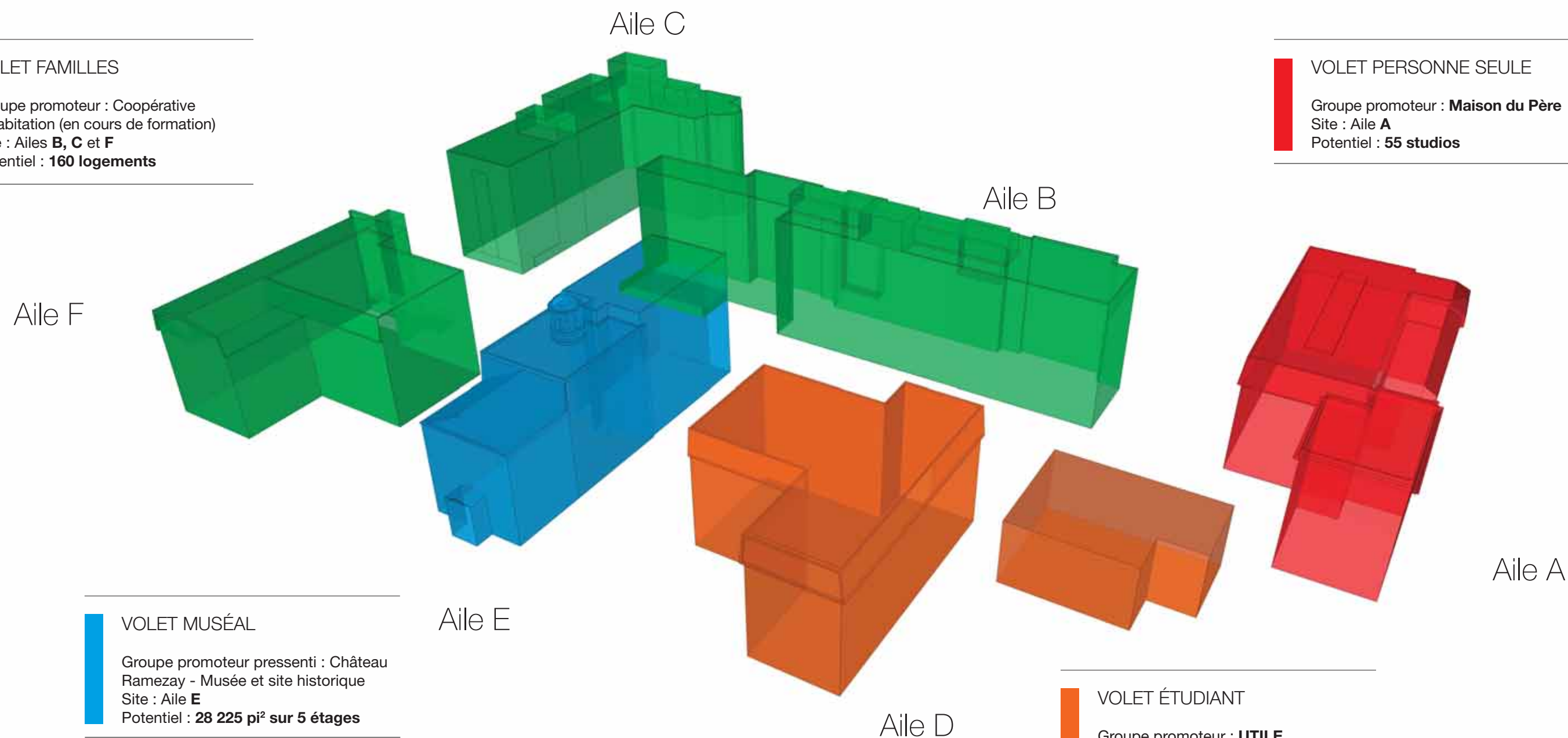
Aperçu du projet

VOLET FAMILLES

Groupe promoteur : Coopérative d'habitation (en cours de formation)
Site : Ailes **B, C** et **F**
Potentiel : **160 logements**

VOLET PERSONNE SEULE

Groupe promoteur : **Maison du Père**
Site : Aile **A**
Potentiel : **55 studios**



VOLET MUSÉAL

Groupe promoteur pressenti : Château Ramezay - Musée et site historique
Site : Aile **E**
Potentiel : **28 225 pi² sur 5 étages**

VOLET ÉTUDIANT

Groupe promoteur : **UTILE**
Site : Aile **D** et **Chaufferie (reconstruite)**
Potentiel : **150 chambres**

Orientations

UN PROJET MULTIGÉNÉRATIONNEL

Le projet Quatuor 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 la 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 recevront 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.

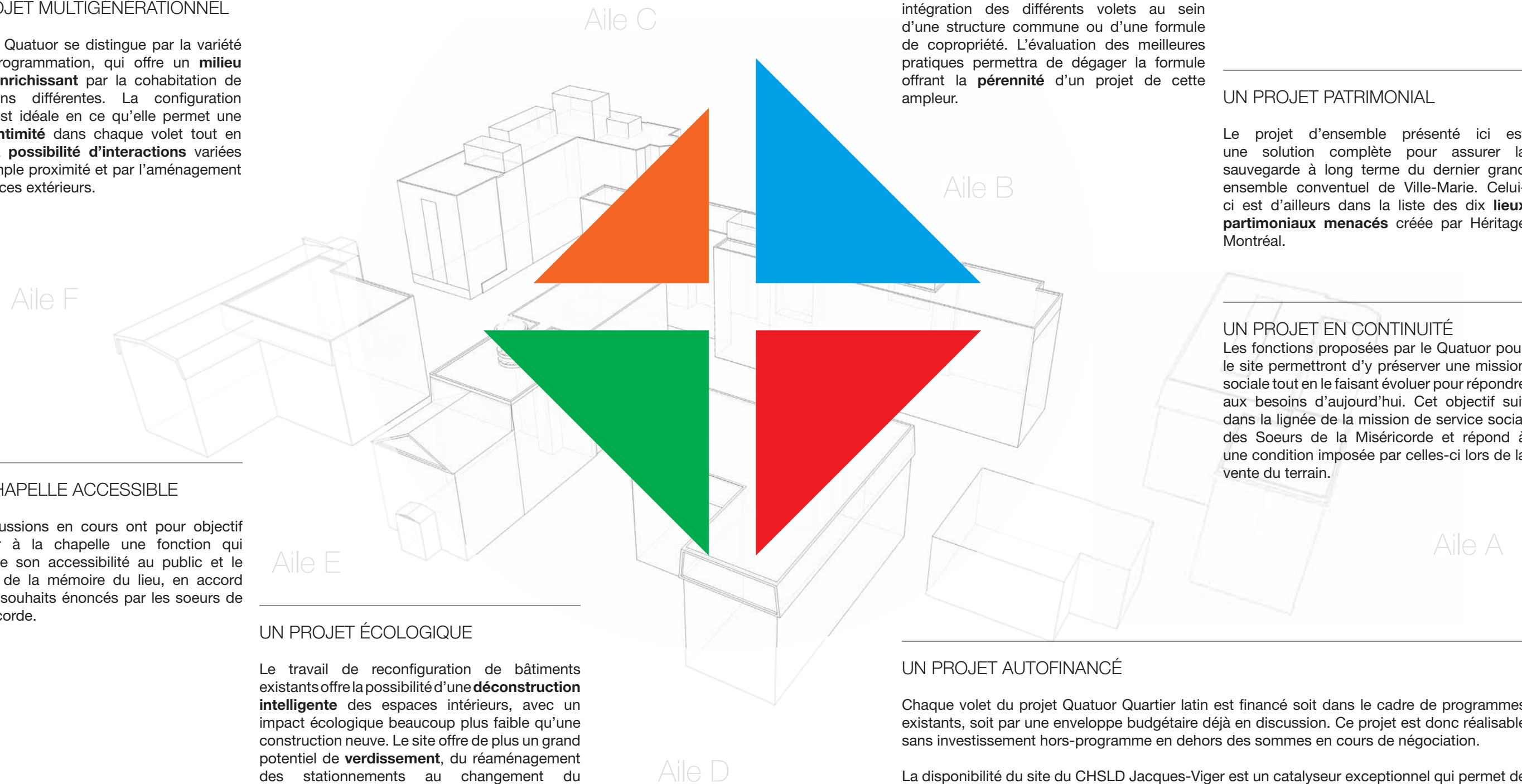
UN PROJET EN CONTINUITÉ

Les fonctions proposées par le Quatuor 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 la Miséricorde et répond à une condition imposée par celles-ci lors de la vente du terrain.

UN PROJET AUTOFINANCÉ

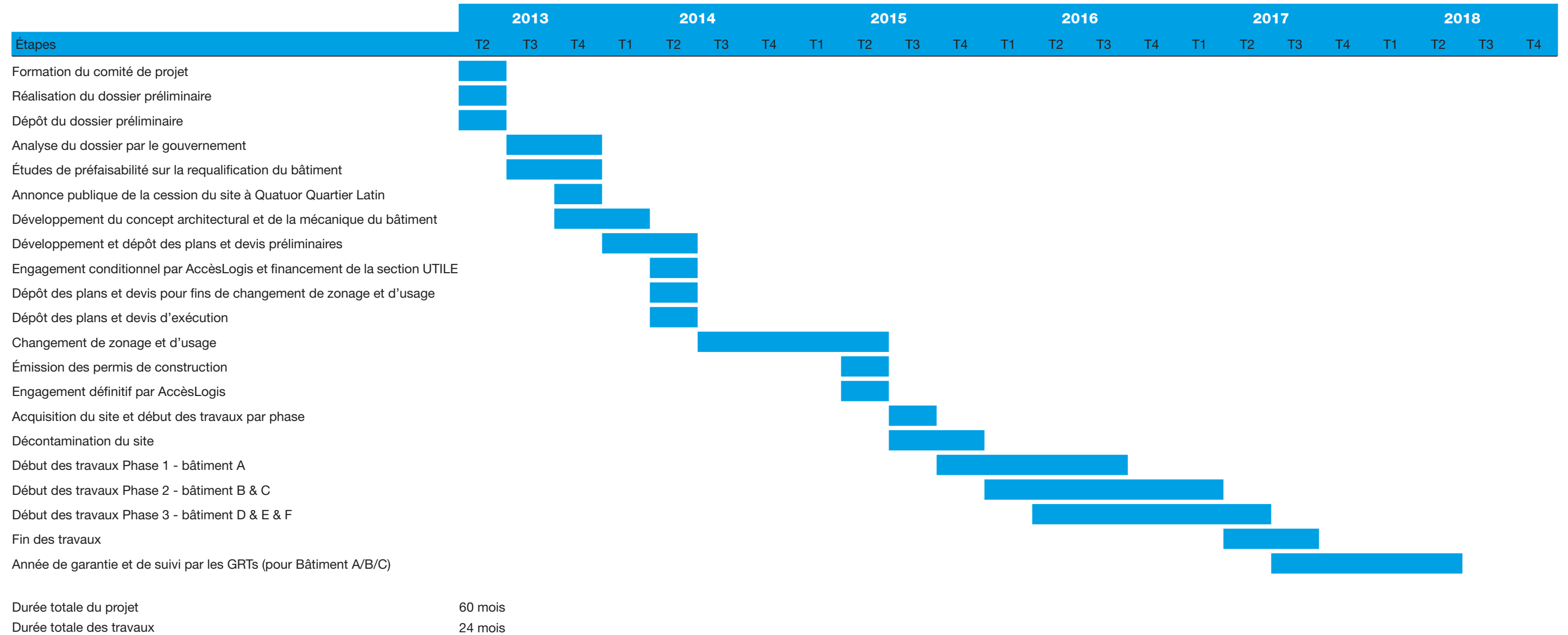
Chaque volet du projet Quatuor Quartier latin est financé soit dans le cadre de programmes existants, soit par une enveloppe budgétaire déjà en discussion. Ce projet est donc réalisable sans investissement hors-programme en dehors des sommes en cours de négociation.

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 personne seule

INTÉRÊT

Le projet Quatuor 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 permettraient 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 au 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 au plan de la santé physique ou mentale, en raison du personnel de plus en plus spécialisé qui s'y retrouve;
- Les résidants du volet projet Quatuor 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 résidants 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.

COÛTS ESTIMÉS

CASE BUDGÉTAIRE	MAISON DU PÈRE
<i>Nombre d'unités</i>	55
<i>Durée du chantier en mois</i>	8 [*]
<i>Acquisition partie bâtiment</i>	965 280 \$ ¹
<i>Acquisition partie terrain</i>	904 141 \$ ²
<i>Droit de mutation</i>	141 273 \$
Travaux (incluant le permis et frais d'étude de dossier)	5 250 030 \$ ³
<i>Imprévus à 10%</i>	519 685 \$
<i>Mobilier (logement et salle commune)</i>	61 500 \$ ⁴
<i>Honoraires professionnels</i>	751 483 \$ ⁵
<i>TPS</i>	429 720 \$
<i>TVQ</i>	857 292 \$
<i>Ristourne</i>	-643 506 \$ ⁶
<i>Réserve</i>	223 250 \$ ⁷
<i>Financement intérimaire et intérêt sur ristourne de TPS & TVQ</i>	165 635 \$
<i>Imprévus sur frais variables à 5%</i>	51 462 \$
<i>Contribution au secteur (1%)</i>	103 208 \$
Dépenses totales de réalisation	9 780 461 \$

PLAN DU SITE



Activités sociales organisées par la Maison du Père



* La durée totale estimée du projet est de 16 mois à partir de l'émission du permis de construire, puisque le dossier est livré en plusieurs phases, la durée de chacun des projets est évaluée individuellement

¹ Basé sur 20 \$ du pied carré hors sol du bâtiment

² Basé sur la part du terrain pour le projet à 40 \$ du pied carré

³ Basé sur un total de 48 119 pieds carrés de travaux à 108 \$ du pied carré

⁴ Mobilier pour la salle communautaire et chacun des studios à raison de 3 700 \$ par studio

⁵ Honoraires d'architecture, d'ingénierie, arpenteur-géomètre, évaluateur, analyse environnementale, frais juridique, organisme de soutien au développement

⁶ Basé sur une ristourne de 50 % de la TPS et TVQ

⁷ Réserve pour taxes, pour assurance, perte locative

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. Desservis 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 logement étudiant abordable multi-institutionnel, une première pour Montréal.

Mis à part les avantages liés à la localisation du site de l'ancien couvent des Sœurs de miséricorde, 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 Quatuor permettrait de créer un milieu de vie où l'on retrouve une **dynamique sociale intergénérationnelle** entre les différents résidents.

Participants à un événement de design participatif sur le logement étudiant organisé par l'UTILE en mai 2013

PROGRAMMATION

Favorisant un équilibre entre vie commune et privée, le projet offrira majoritairement des appartements de quatre chambres à coucher équipés chacune d'une salle de bain et d'un salon-cuisine. Vingt studios simples seront également offerts pour combler la demande spécifique pour cette typologie. Une partie des appartements sera meublée pour faciliter l'installation des étudiants provenant de l'extérieur de Montréal. L'autre permettra aux étudiants disposant déjà de leur mobilier de le conserver ou bien d'en profiter pour commencer à en accumuler en vue de la fin de leur étude. Organisé selon le modèle de la 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.



COÛTS ESTIMÉS

CASE BUDGÉTAIRE	COOP ÉTUDIANTE
Nombre de chambres	142
Nombre d'unités	68
Durée du chantier en mois	14 *
Acquisition partie bâtiment	717 620 \$ ¹
Acquisition partie terrain	653 718 \$ ²
Droit de mutation	96 451 \$
Travaux (incluant le permis et frais d'étude de dossier)	5 158 832 \$ ³
Imprévus à 10%	509 091 \$
Mobilier (logement et salle commune)	156 020 \$ ⁴
Honoraires professionnels	721 754 \$ ⁵
TPS	392 456 \$
TVQ	782 949 \$
Ristourne	-407 453 \$ ⁶
Réserve	409 884 \$ ⁷
Financement intérimaire et intérêt sur ristourne de TPS & TVQ	297 713 \$
Imprévus sur frais variables à 5%	139 255 \$
Contribution au secteur (1%)	85 547 \$
Dépenses totales de réalisation	9 713 837 \$

* La durée totale estimée du projet est de 16 mois à partir de l'émission du permis de construire, puisque le dossier est livré en plusieurs phases, la durée de chacun des projets est évaluée individuellement

¹ Basé sur 20 \$ du pied carré hors sol du bâtiment

² Basé sur la part du terrain pour le projet à 40\$/pi²

³ Selon un coût de travaux évalué à 110\$/pi² pour transformer 35 881 pi² de l'aile existante et de 130\$/pi² pour la construction d'une annexe de 2 étages de 8 800 pi² de superficie

⁴ Selon un budget de 2250\$ par appartement, 350\$ pour meubler 60% des chambres, 1500\$ par studio, 8 600\$ pour les aires communes et la buanderie

⁵ Honoraires d'architecture, d'ingénierie, arpenteur-géomètre, évaluateur, analyse environnementale, frais juridique, organisme de soutien au développement

⁶ Basé sur une ristourne de 36% de la TPS et TVQ

⁷ Réserve pour taxes, assurance, pertes locatives résultant d'un taux d'innocuation de 100% sur quatre mois

PLAN DU SITE



Rendus préliminaires du modèle de logement étudiant proposé par l'UTILE, en collaboration avec Rayside Labossière architectes

Volet famille

INTÉRÊT

Une coopérative d'habitation destinée aux familles de l'arrondissement Ville-Marie sera mise sur pied sous peu. Le Comité logement Ville-Marie travaille activement à la création de cette nouvelle coopérative à partir de leur liste de personnes intéressées.

Le projet Quatuor Quartier Latin offre une chance inédite de répondre aux besoins des familles du quartier. 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 130 logements, dont plus du tiers serait de trois chambres à coucher et plus.

Le caractère plus local des rues De la Gauchetière Est et Saint-André est également propice à l'implantation de logements familiaux. Effectivement, le nombre de ces dernières pourrait possiblement être réduit afin de permettre la création d'un espace de jeu pour enfants ou encore un parc.

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

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 Quatuor Quartier Latin permettrait donc non seulement de densifier le centre-ville, créer des espaces TOD tel que le préconise le Plan Métropolitain d'Aménagement et de Développement (PMAD), mais également de freiner l'exode des familles vers les banlieues.

LA COOPÉRATIVE D'HABITATION

Une coopérative est une entreprise économique, une association formée par des personnes qui se regroupent pour se donner un service. Il existe divers types de coopératives dont les coopératives d'alimentation, de production, de logements, de services bancaires, etc. Toute personne qui utilise le service et qui désire participer à la gestion de la coopérative peut faire une demande d'admission et devenir membre si sa demande est acceptée.

Une coopérative d'habitation est quant à elle formée par un groupe de personnes dans le but de se donner de bons logements que la coopérative va gérer en tant que propriétaire. La coopérative achète des immeubles, qu'elle peut rénover au besoin, ou encore faire construire des logements neufs. La coopérative loue ces logements à ses membres qui sont en même temps ses locataires.

PROGRAMMATION

Le projet Quatuor Quartier Latin permettrait d'offrir des logements spacieux et bien ensoleillés. Les 54 unités pour familles (trois et quatre chambres à coucher) seraient sur les étages inférieurs afin de garantir un accès par les escaliers alors que les 84 logements restants seraient sur les étages supérieurs. Nous ne prévoyons toutefois pas de studios, la plus petite unité serait composée d'une chambre à coucher (3 et 1/2). Une salle communautaire permettra aux membres d'échanger entre eux. Nous pourrions également envisager la création d'un toit vert afin de développer l'appartenance des membres aux projets, d'inciter l'agriculture urbaine et de transformer l'îlot de chaleur actuel en un îlot de fraîcheur.

COÛTS ESTIMÉS

CASE BUDGÉTAIRE	COOP FAMILLE
Nombre d'unités	160
Durée du chantier en mois	14 [*]
Acquisition partie bâtiment	3 357 340 \$ ¹
Acquisition partie terrain	2 956 628 \$ ²
Droit de mutation	497 311 \$
Travaux (incluant le permis et frais d'étude de dossier)	17 135 053 \$ ³
Imprévus à 10%	1 696 149 \$
Mobilier (logement et salle commune)	10 000 \$ ⁴
Honoraires professionnels	2 092 773 \$ ⁵
TPS	1 359 849 \$
TVQ	2 712 898 \$
Ristourne	-2 036 374 \$ ⁶
Réserve	318 451 \$ ⁷
Financement intérimaire et intérêt sur ristourne de TPS & TVQ	909 582 \$
Imprévus sur frais variables à 5%	120 596 \$
Contribution au secteur (1%)	331 665 \$
Dépenses totales de réalisation	31 461 922 \$

* La durée totale estimée du projet est de 16 mois à partir de l'émission du permis de construire, puisque le dossier est livré en plusieurs phases, la durée de chacun des projets est évaluée individuellement

¹ Basé sur 20 \$ du pied carré hors sol du bâtiment

² Basé sur la part du terrain pour le projet à 40 \$ du pied carré

³ Basé sur un total de 130 473 pieds carrés de travaux à 130 \$ du pied carré

⁴ Mobilier pour la salle communautaire

⁵ Honoraires d'architecture, d'ingénierie, arpenteur-géomètre, évaluateur, analyse environnementale, frais juridique, organisme de soutien au développement

PLAN DU SITE



Typologies d'appartements selon le nombre de chambres à coucher (préliminaire)

1 c.c.	48	30%
2 c.c.	60	38%
3 c.c.	40	25%
4 c.c.	12	8%
TOTAL	160	100%

