

# VILLAGE URBAIN

Un village en ville par et  
pour les citoyens

Mémoire Royal Victoria



# TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE VILLAGE URBAIN	3
QU'EST-CE-QUE LE COHABITAT?	4
Un mode de vie collectif	5
Un habitat abordable et écologique	
LA NÉCESSITÉ DE PRÉVOIR DU LOGEMENT DANS LE PLAN D'AMÉNAGEMENT	
La situation du foncier à Montréal	6
Une occasion de créer de nouveaux logements abordables à ne pas manquer	7
LE PROJET PROPOSÉ PAR VILLAGE URBAIN	
Le cohabitat: une solution d'aménagement cohérente avec la stratégie d'aménagement énoncée par McGill	8
Un cohabitat dans le Royal Victoria	12
Proposition d'aménagement	14
CONCLUSION	16

# PRÉSENTATION VILLAGE URBAIN

Village Urbain est un OBNL qui a pour mission de développer et promouvoir des milieux de vie participatifs et générateurs de liens sociaux en construisant des cohabitats abordables au Québec. Village Urbain a démarré en 2019 en participant à l'incubateur de la Maison de l'Innovation Sociale sur le thème de la "transformation des milieux de vie". **Village Urbain développe ainsi des milieux de vie collectifs, intergénérationnel, abordables et écologiques.**

“  
Conscients que nous vivons dans  
une société de plus en plus  
fragmentée, individualiste et au  
mode de vie dispendieux, nous  
désirons ardemment un mode de  
vie plus chaleureux, plus  
enrichissant, moins coûteux, plus  
coopératif et faisant plus de place  
aux relations humaines.”

*Diana Leafe Christian, Vivre autrement, 2013.*

# LE COHABITAT, QU'EST-CE QUE C'EST?

## UN MODE DE VIE COLLECTIF

**Le cohabitat concilie vie individuelle, où chacun habite son logement privé, et vie commune, où l'on partage espaces, ressources et activités.** Il prend la forme d'un ensemble de logements individuels groupés autour d'espaces collectifs et d'équipements partagés.

Grâce au cohabitat, le logement devient un véritable milieu de vie participatif générateur de liens sociaux. Voici les principales caractéristiques :

- Réduction de la taille des unités de logement au profit d'espaces collectifs favorisant les interactions sociales entre cohabitants;
- Mise en commun d'espaces, de services et d'objets (ex. chambres d'invités communes, achats groupés en vrac, partage d'auto et d'outils);
- Réseau d'entraide et de partage entre cohabitants (ex. gardiennage, repas commun, activités de groupe).

**Enfin le cohabitat est un milieu de vie innovant de part sa conception participative.**

Le cohabitat est un milieu de vie conçu par et pour la communauté, ainsi bien que Village Urbain propose des cohabitats clé en main, en s'occupant de trouver le terrain et le financement, les cohabitants sont inclus dans le processus de conception. Village Urbain développe un **programme de conception participative qui intègre les futurs habitants, du design du bâtiment jusqu'à la gouvernance de l'habitat.**

# LE COHABITAT, QU'EST-CE QUE C'EST?

## UN HABITAT ABORDABLE ET ÉCOLOGIQUE

L'abordabilité d'un maximum de logements sera garantie sur le long terme afin de lutter contre la spéculation immobilière et de faciliter l'accès à des logements de qualité et sains à tous et toutes. Le projet de Village Urbain vient compléter le continuum du logement en s'adressant à des ménages qui ont trop de revenus pour avoir accès au logement social mais pas assez pour se loger décemment sur le marché privé. Enfin, plus qu'un logement abordable, le cohabitat est un mode de vie abordable, notamment via:

- Un nombre de pieds carrés moyen par habitant réduit grâce aux espaces collectifs
- Le partage d'objets et d'équipements et un système d'achats groupés
- L'entraide et services échangés (gardiennage, bricolage...)

Village Urbain repense l'habitation en concevant un bâtiment performant avec une implantation qui favorise un ensoleillement maximal, des unités traversantes pour une ventilation naturelle, une isolation performante toute l'année, des espaces verts dédiés à la biodiversité et une gestion responsable de l'eau.

Une stratégie d'occupation responsable est également privilégiée grâce à la mutualisation d'espaces et de ressources pour réduire les besoins matériels et viser la sobriété énergétique. Nous accompagnerons les cohabitants dans la prise en main du bâtiment en faisant un "guide pour une occupation responsable du cohabitat" en collaboration avec un expert en habitations écologiques.

# LA NÉCESSITÉ DE PRÉVOIR DU LOGEMENT DANS LE PLAN D'AMÉNAGEMENT

## LA SITUATION DU FONCIER À MONTRÉAL

Le projet du Nouveau Vic est à encore à l'étude. Il y est aujourd'hui prévu d'étendre le campus de McGill sur un des quatre lots détenus par la SQI, d'installer des services publics et des services innovants dédiés à la communauté.

**Cela semble toutefois inconcevable face à l'ampleur de la crise du logement à Montréal, de ne concevoir aucun logement dans le plan d'aménagement.** L'Hôpital Victoria se situe en effet au cœur de Montréal, à deux pas du centre-ville. Ce quartier est particulièrement marqué par l'emballement des prix du foncier, phénomène généralisé à la métropole montréalaise. En effet, bien que les loyers montréalais soient inférieurs à ceux de nos voisins torontois ou de la Colombie-Britannique, c'est en fait à son évolution qu'il faut s'intéresser. D'après la SCHL, en 2020, le taux d'inoccupation pour les logements dits "abordables" était de 1,6% dans la région de Montréal. Trouver un logement abordable à Montréal est donc un véritable défi. La pression sur le foncier et d'autant plus sur les logements est un véritable enjeu pour la municipalité montréalaise. Pour ce qui est de l'évolution des loyers en eux-mêmes, le loyer moyen dans le Grand Montréal a augmenté de 4,2 % entre l'automne 2019 et l'automne 2020 d'après la SCHL. Il est donc inenvisageable de ne pas prévoir d'habitations sur un site si central.

# LA NÉCESSITÉ DE PRÉVOIR DU LOGEMENT DANS LE PLAN D'AMÉNAGEMENT

## UNE OCCASION POUR CONSTRUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS ABORDABLES À NE PAS MANQUER

Le projet du Nouveau Vic proposé par McGill est louable sur beaucoup d'aspects. Il participe au rayonnement de l'université et de Montréal, et favorise la vision d'une ville résiliente et engagée. Toutefois, il est illusoire de penser un tel projet en omettant la construction de logements et plus précisément de logements sociaux et abordables. McGill ne peut pas défendre un projet "inclusif" et "engagé" sans aborder la question du logement. Bien que la vocation du plan d'aménagement soit plutôt "institutionnel", y inclure une portion de logements, même minoritaire, nous semble indispensable.

Vu sous un autre angle, **la requalification de ce site hors-du-commun peut constituer une opportunité exceptionnelle pour la ville de Montréal d'offrir des logements sortant de la logique spéculative**, grâce à des solutions innovantes. Ces solutions sont nombreuses: l'encadrement des loyers, les coopératives d'habitations ou encore la mise en place de fiducie foncière communautaire. Le cohabitat en est une et il s'agit d'une opportunité à saisir pour faire de Montréal une métropole innovante dans le combat contre la hausse fulgurante du coût du logement.

# LE PROJET PROPOSÉ PAR VILLAGE URBAIN

## LE COHABITAT: UNE SOLUTION D'AMÉNAGEMENT COHÉRENTE AVEC LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉNONCÉE PAR MCGILL

Bien que le logement ne soit pas la vocation première du site, Village Urbain propose de réserver une portion du site à un cohabitat afin de proposer une solution de logement en adéquation avec les cinq stratégies envisagées par McGill. Le cohabitat est une solution innovante alignée sur les valeurs fortes énoncées par McGill et la SQI .

### → **Un projet inclusif pour la Ville et l'université.**

L'inclusivité peut être appréhendée de multiples manières. Une des façons de l'assurer quand il est question d'habitation, est de mettre en place un projet accessible au plus grand nombre, c'est-à-dire financièrement accessible. Le cohabitat propose ainsi des logements et un mode de vie abordables. Nous garantissons une abordabilité sur le court terme (une portion des logements pourra être achetée ou louée à des prix "abordables") mais également sur le long terme grâce à des mécanismes limitant la spéculation immobilière (mise en place d'une fiducie foncière et limitation de la plus-value à la revente).

# LE PROJET PROPOSÉ PAR VILLAGE URBAIN

## LE COHABITAT: UNE SOLUTION D'AMÉNAGEMENT COHÉRENTE AVEC LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉNONCÉE PAR MCGILL

### → **La reconnaissance autochtone.**

Le processus mémoriel n'est pas seulement constitué de la "reconnaissance" mais il passe également par la "réparation". Ainsi, si McGill considère la reconnaissance des communautés autochtones comme une valeur essentielle de l'aménagement, elle doit inclure des projets associatifs les concernant. Les communautés autochtones à Montréal sont des populations plus touchées par la pauvreté que la moyenne des Montréalais. Ainsi, dans le cohabitat, un ou plusieurs logements pourraient être réservés à des associations d'insertion et de lutte contre la précarité pour les populations autochtones. Cela serait d'autant plus pertinent que le cohabitat encourage l'implication, le sentiment d'appartenance et la responsabilisation collective. Les ménages intéressés par le cohabitat cherchent vraiment à s'engager dans leur milieu de vie. À titre d'exemple, dans le Wohnprojekt à Vienne en Autriche qui a 2 logements réservés à des réfugiés politiques, et cela s'est avéré être un succès.

# LE PROJET PROPOSÉ PAR VILLAGE URBAIN

## LE COHABITAT: UNE SOLUTION D'AMÉNAGEMENT COHÉRENTE AVEC LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉNONCÉE PAR MCGILL

### → **Renforcer les vues du Mont-Royal.**

Dans un cohabitat, les espaces extérieurs sont communs à tous les résidents. Ils sont donc conçus comme des lieux de rencontre et d'échange et plus seulement comme des lieux de passage. Le cohabitat implique donc un aménagement paysager réfléchi. L'espace extérieur a tout autant d'importance que les bâtiments eux-mêmes. Les espaces verts sont ainsi davantage mis en valeur et "utilisés" que dans les condos classiques. Ces derniers pourraient par ailleurs être ouverts au public.

### → **Respecter les principes du développement durable.**

Le cohabitat est écologique de par sa conception mais également de par le mode de vie qu'il induit. En effet, le cohabitat va de pair avec un mode de vie plus responsable, au programme: autopartage, gestion écoresponsable du bâtiment et mutualisation des ressources. En quelque sorte c'est vivre mieux avec moins! Concevoir un cohabitat dans le projet Nouveau Vic est une façon de montrer qu'il est possible de construire et de concevoir la ville autrement!

# LE PROJET PROPOSÉ PAR VILLAGE URBAIN

## LE COHABITAT: UNE SOLUTION D'AMÉNAGEMENT COHÉRENTE AVEC LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉNONCÉE PAR MCGILL

### → **Patrimoine**

Proposer des solutions innovantes tout en conservant le patrimoine tangible et symbolique du bâtiment est la meilleure façon de mettre de l'avant l'Hôpital Victoria. Instaurer un cohabitat est en effet une façon de conserver l'essence qui constitua l'Hôpital: l'engagement civique. En effet, le cohabitat n'est pas seulement un mode vie innovant, il s'agit d'un mode de vie avec de véritables bienfaits socio-économiques. Voici les retombées socio-économiques visées par le projet:

1. Développement de communauté
2. Gouvernance collective
3. Abordabilité pérenne
4. Gestion durable et responsable

# LE PROJET PROPOSÉ PAR VILLAGE URBAIN

## UN COHABITAT DANS LE ROYAL VICTORIA

Village Urbain propose l'aménagement d'un cohabitat sur la portion qui ne sera pas rachetée par McGill.

Proposer du cohabitat dans un contexte universitaire fait d'autant plus de sens, que le cohabitat est intergénérationnel. Il s'agit d'une façon de répondre à une problématique urbaine aggravée par la pandémie : l'isolement social. Ce cohabitat pourrait mêler des étudiants de McGill, des familles et des aînés autonomes. Cela peut être aussi une façon de proposer davantage de solutions de logements et des alternatives aux logements "classiques" aux étudiants et doctorants de l'université.

En termes d'image, il s'agit d'une opportunité à saisir pour Montréal et pour McGill. Cela leur permettrait d'afficher leur capacité d'innovation, d'autant plus que McGill possède un département d'urbanisme, d'architecture et de sciences environnementales. Cette dernière pourrait éventuellement inclure des étudiants en fin de maîtrise ou en PHD au projet, afin de permettre une "co-construction" entre Village Urbain et les étudiants de McGill. À titre d'exemple, Village Urbain collabore avec des étudiantes de McGill du département d'architecture de Nik Solon dans le cadre de leur mémoire de fin d'étude. Cette collaboration est très fructueuse et bénéficie autant aux étudiantes qu'à Village Urbain. Le projet proposé par Village Urbain dans l'Hôpital Victoria implique ainsi une collaboration entre Village Urbain et l'université McGill.

# LE PROJET PROPOSÉ PAR VILLAGE URBAIN

## UN COHABITAT DANS LE ROYAL VICTORIA

- **Abordabilité:** Village Urbain s'est fixé un objectif d'abordabilité à la fois sur le court et le long terme. 20% des unités seront abordables (20% en dessous du prix du marché) et la mise en place d'une fiducie d'utilité sociale permettra de lutter contre la spéculation immobilière. Cette mise en place de la FUS pourra constituer un cas d'étude intéressant pour les étudiants en droit, urbanismes et en politiques publiques.
- **Engagement écologique:** Village Urbain mettra en place la stratégie de rénovation la plus écologique possible, en proposant une rénovation thermique du bâtiment performante. De même que pour la mise en place de l'abordabilité, cette stratégie pourra être vu comme un projet de recherche ou un cas d'étude expérimental pour les étudiants du département de science environnementales ou d'ingénieries.

# LE PROJET PROPOSÉ PAR VILLAGE URBAIN

## PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

- **La stratégie de conception:** comme expliqué précédemment, le cohabitat implique une stratégie de co-conception. Le cohabitat serait donc réalisé par Village Urbain et des étudiants de McGill du département d'architecture, d'ingénierie et d'études environnementales.
- Des **espaces verts** situés au cœur du cohabitat, avec ces potagers partagés (accessibles à tous, ou aux étudiants de McGill). Ces potagers partagés pourraient constituer un projet porté par Village Urbain et une association étudiante de McGill, qui s'occuperait ensuite de sa gestion.
- **Composition** du cohabitat: Parmi les 40 unités, 4 logements seraient destinés à des personnes issues des communautés autochtones. Voici une proposition de répartition des 40 unités:
  - 40% pour les étudiants et doctorants
  - 20% pour les familles
  - 20% pour les retraités
  - 10% pour des personnes issues des communautés autochtones

# LE PROJET PROPOSÉ PAR VILLAGE URBAIN

## PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

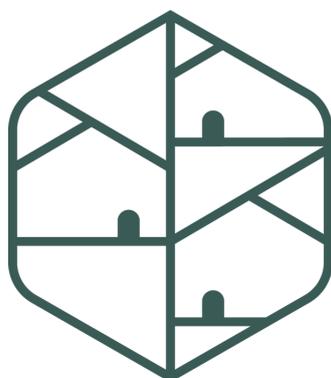
La SQI prévoit un développement en trois phases: tout d'abord l'extension du campus de McGill, puis l'installation de services publics et enfin l'aménagement des bâtiments restants, notamment pour des services dédiées à la population. Voici la proposition énoncée par Village Urbain.

- **40 unités "classiques" avec des espaces collectifs:** 50,000 pieds carrés. La typologie des unités est à discuter, les étudiants de McGill pourront être inclus dans ce processus en réalisant des études de besoins par exemple. Comme dans un cohabitat classique, les espaces seront agencés autour d'espaces collectifs, dont l'usage sera à déterminer par les futurs cohabitants mais qui sera a minima constitué d'une cuisine et d'une salle à manger collective.
- **10 unités "clusters"** destinées à des étudiants. Les appartements clusters sont des innovations architecturales, qui ont par exemple été mises en place en Suisse dans le cohabitat Rigaud. Un appartement cluster est à mi chemin entre une colocation et appartement privé. Voici un exemple de schéma:



# CONCLUSION

Village Urbain propose un projet immobilier écologique, abordable et communautaire échappant à la logique spéculative dans le projet Nouveau Vic. Trois lots sont encore à allouer, ne pas considérer de solutions d'habitations serait une occasion manquée pour la ville de Montréal, et pour l'université de McGill qui verrait ses étudiants inclus dans le projet.





“C'est dans les utopies  
d'aujourd'hui que sont les  
solutions de demain.”

- Pierre Rahbi