

La Maison des Générations

Élodie Trépanier-Capistran

Projet thèse 2019

« Habiter ne se limite pas à utiliser fonctionnellement l'intérieur d'une cellule, mais induit une acceptation plus large » (Moley, 2006)¹ ; habiter quelque part signifie que l'on s'y établit, que l'on prend notre place de façon permanente et donc que l'on s'engage à faire partie d'une communauté, d'un quartier.

À une époque où les grands enjeux mondiaux, trop longtemps négligés, deviennent des urgences d'agir, quelle place prendra l'architecture dans la tentative de résolution de ces problématiques ? La réalité montréalaise démontre que l'immigration, le vieillissement de la population et le réchauffement climatique auront tendance à s'intensifier au cours des prochaines années. Alors que la densification est proposée comme l'une des solutions à ces enjeux, est-ce que les dispositifs architecturaux en place aujourd'hui à Montréal pourront répondre aux besoins humains ? Étant donné que la diversité sociale fait partie intégrante de l'identité de la ville depuis sa création, on peut se questionner sur la précarité de la cohabitation face à une densité croissante. Par quels moyens l'architecture peut-elle favoriser la cohésion sociale ?

Aujourd'hui dépourvu de fonction à cause du déménagement de la maison Radio-Canada et de l'industrie Molson, le site de l'ancien Faubourg à M'lasse offre l'opportunité de reconstruire densément pour redonner au territoire sa fonction première : habiter. Le projet d'habitation collectif proposé accueille une proportion équilibrée d'aînés, de familles et d'étudiants dans un contexte dense. La prémisse de base est de créer une communauté solidaire fondée sur l'échange de services. En outre, le projet intègre aussi une mixité programmatique. Pour répondre aux besoins de la population grandissante du secteur et aux demandes des citoyens actuels, il inclura des bureaux et des commerces de proximité. Ces apports au programme multiplient les contacts sociaux à l'intérieur du même ensemble et permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.

Profils des résidents

En 2030, approximativement une personne sur quatre sera âgée de 65 ans et plus⁴. Pour les personnes âgées, le milieu de vie influence grandement la santé. Le besoin d'épanouissement en communauté est rarement assouvi par les offres d'habitations actuelles⁵. Cette clientèle pourra tirer avantage de l'aide accordée par les étudiants, et du dynamisme apporté par les enfants issus de la clientèle familiale. Les aînés toujours actifs pourront pour leur part, accomplir des tâches dans le bâtiment, organiser des activités ou même aider à superviser les plus jeunes.

D'autre part, les familles pour qui les logements à plusieurs chambres sont parfois difficiles à trouver en ville pourront bénéficier de l'ensemble d'habitation projeté pour demeurer en milieu urbain. Ainsi, le projet amorce une réponse au problème d'exode vers les banlieues et à l'étalement de celles-ci.

Enfin, les étudiants, qui aujourd'hui peinent à se trouver un logement au centre-ville, tirent parti de la collectivité créée pour accomplir des services et bénéficier d'un loyer à prix réduit. Les membres sélectionnés accompliront des tâches tels que la distribution de courrier, les courses, la cuisine communautaire et l'apprentissage de connaissance à ceux qui désirent en profiter.

La démarche d'élaboration du projet est avant tout fondée sur le besoin du résident et son interaction avec l'autre. C'est pourquoi les logements ont d'abord été aménagés dans le projet, puis les espaces communs ont été disposés dans la résultante d'un bâtiment. La compatibilité des besoins de certains types de résidents permet de les regrouper dans un même logement. Par exemple, des unités bigénérationnelles sont utiles aux familles et aux personnes âgées en faible perte d'autonomie. Alors que l'aîné profite de la présence de la famille pour se sécuriser et renforcer son autonomie, le parent peut se libérer de certaines tâches faciles et les deux résidents bénéficient du partage du coût du logement. De la même façon, des logements regroupant deux aînés ou deux étudiants ont également été aménagés.

Le site

Le site sélectionné se trouve dans l'arrondissement Ville-Marie, à proximité de deux grands emblèmes montréalais, soit l'industrie Molson et la tour de Radio-Canada. Le bâtiment prendra place au nord de la rue Notre-Dame et au sud de l'autoroute Ville-Marie. La reconfiguration de la voie rapide en tranchée verte permet au projet de s'établir sur un nouveau territoire constructible, à l'endroit où plusieurs bretelles d'autoroute convergent présentement. La contiguïté entre le milieu résidentiel existant de faible hauteur, de même que la présence du tunnel Brock constituent

les plus grands enjeux de ce site. Pour y remédier, les volumes résidentiels qui se situent à proximité ont une hauteur maximale de 4 étages alors que les bâtiments de 10 étages se situent le long des rues Panet et Saint-Antoine. Cette implantation permet également un ensoleillement optimal du site. Le tunnel Brock sera utilisé comme lien cyclable et piéton entre l'ensemble résidentiel et la berge du Saint-Laurent. D'autre part, les relations visuelles avec le fleuve au sud et la proximité avec la tranchée verte au nord bonifient le cadre de vie des résidents. Entre tous ces éléments, le bâtiment ne cherche pas à se démarquer, mais plutôt à s'intégrer de belle façon.

La forme

Les volumes s'articulent autour de cours aménagées qui unifient les rez-de-chaussée en un espace démocratique qui fait office de lieu de rencontre pour les résidents du quartier. Les cours sont disposées de façon à rappeler la trace des rues Beaudry et Visitation, mais également pour offrir un ensoleillement optimal sur chaque façade. Les espaces extérieurs sont accessibles à tous, seul l'aménagement paysager génère des seuils entre les lieux publics, communs et privés.

La forme des bâtiments est issue d'un amalgame logique entre les différentes typologies de logements créés. Les familles nombreuses et les étudiants en colocation sont les deux profils de résidents les plus indépendants. L'un par désir de tranquillité et d'autonomie à l'intérieur du logement, l'autre parce qu'ils constituent le groupe le plus actif et bruyant donc nécessite une certaine distance avec le reste des résidents. Architecturalement, cette indépendance est perceptible par des liens ténus qui joignent ces volumes aux autres bâtiments, par exemple en utilisant des passerelles extérieures. Les autres profils de résidents, plus susceptibles de cohabiter, s'installent dans des volumes unis par un fort lien bâti. Tous les volumes sont joints à un noyau communautaire s'articulant autour d'un atrium. Les commerces et bureaux se retrouvent au périmètre des rues, plus distants du milieu résidentiel. Les commerces de proximités tels qu'une pharmacie, une boulangerie, un nettoyeur et une librairie se situent en bordure de la rue Notre-Dame alors que les services de soins ou de santé tels qu'un dentiste ou une clinique s'installent à l'angle des rues Saint-Antoine et Panet. Les bureaux sont totalement indépendants et constituent le seul élément du programme accessible par la rue Saint-Antoine. Une grande épicerie située en sous-sol est accessible par le niveau de l'autoroute Ville-Marie, transformée en tranchée verte piétonne et cycliste dans le cadre du projet. Une entrée pour ce commerce se trouve également au niveau de la rue Saint-Antoine.

Pour favoriser un mode de vie collectif, les espaces de rencontre doivent être de qualités et offrir des possibilités variées pour combler les besoins

de chacun. Pour la Maison des Générations, c'est l'atrium sur trois étages qui constitue le noyau commun. Il est enveloppé par les cours intérieures végétalisées et se projette à l'extérieur sous forme de terrasse. Cette disposition donne l'impression que l'on se situe loin de la ville, dans un endroit tourné vers lui-même et la communauté qui y vit. L'atrium est aménagé de telle sorte que tous ceux qui se trouvent dans cet espace participent à un même événement, peu importe le plancher sur lequel ils se trouvent. En outre, l'atrium est aménagé avec des espaces ouverts et appropriables par la communauté qui peut déplacer le mobilier selon sa convenance. Des salles multifonctionnelles fermées sont également disponibles pour des activités ponctuelles comme des cours ou des conférences.

Aménagements intérieurs

Les logements sont aménagés pour combler des besoins variés, quel que soit le profil du résident qui l'habite. Des unités de types maisonnette, sur deux étages et avec entrée extérieure, peuvent correspondre au besoin d'une famille à la recherche de tranquillité et d'indépendance alors qu'une autre pourra souhaiter partager son logis avec un aîné sous forme de loyer bigénérationnel. Ce logement, accessible par un corridor central, permet une entrée individualisée pour la personne âgée qui donne directement dans une grande chambre avec salle de bain attenante. Les espaces de vie sont partagés à l'intérieur même de l'unité. En outre, d'autres appartements sont conçus pour la cohabitation de deux aînés avec de grandes chambres et salles de bain indépendantes réparties de part et d'autre des espaces de vie pour préserver une certaine intimité. La colocation chez les aînés ajoute un sentiment de sécurité par le partage du quotidien avec une autre personne. De plus, cette alternative renforce l'autonomie et brise la solitude. Chez les étudiants, la colocation apporte aussi des bienfaits, par exemple, la diminution radicale du coût des logements. Dans cette optique, les étudiants qui choisissent ce mode de vie partagent de grands espaces communs avec huit à dix autres étudiants alors que les chambres sont regroupées deux à deux pour partager une salle de bain. Bien entendu, sur un total de 360 logements, une proportion d'unité ne comportant qu'une seule chambre est aussi offerte.

La matérialité

La matérialité des façades extérieures est constituée de brique et de bois, des matériaux que l'on retrouvait anciennement dans le quartier du Faubourg à M'lasse. La brique est utilisée en majorité sur les façades sur rues et est choisie pour harmoniser le projet avec le quartier existant où l'on retrouve ce matériau en grande partie. Le bois est quant à lui plus présent vers l'intérieur de l'ensemble bâti pour donner un aspect

organique, naturel et chaleureux aux façades à vocation résidentielle. Dans le même ordre d'idée, les faces exposées à la rue sont plus lisses, avec parfois l'inclusion de loggias à l'ouest et au sud, alors que les balcons se déploient au cœur du projet.

Finalement, l'architecture doit répondre à l'évolution des enjeux sociétaux autant que la culture et la politique peuvent le faire. La densification de la ville est notamment une occasion, pour les concepteurs, de réfléchir aux bonnes pratiques à adopter. Le projet de la Maison des Générations vise à étudier une solution favorisant la cohésion sociale malgré la proximité spatiale. Il favorise un retour à la solidarité de la communauté qui était forte dans le Faubourg à M'lasse jusqu'à son démantèlement. Enfin, beaucoup d'autres conditions sont nécessaires à la réussite d'un projet collectif. En revanche, si l'environnement bâti est prédisposé à le supporter, alors la réflexion sociale pourra commencer.

Références bibliographiques

¹ **Moley**, Christian, *Les abords du chez-soi : en quête d'espaces intermédiaires*, Paris, La Vilette, 2006.

² **Observatoire du grand Montréal**, « Sociodémographie », *Grand Montréal en statistiques*, Montréal, Communauté métropolitaine de Montréal, 2016. [www.shttp://cmm.qc.ca.com, visité le 28 septembre 2019]

³ **Office de consultation publique de Montréal (OCPM)**, « L'avenir du secteur des Faubourgs », *Rapport de consultation publique*, Montréal, OCPM, 2019.

⁴ **Statistique Canada**, « Population projections: Canada, the provinces and territories, 2013 to 2063 », 2014. [www.150.statcan.gc.ca.com, visité le 19 septembre 2019]

⁵ **Institut national d'excellence en santé et en service sociaux (INESS)**, « Qualité du milieu de vie en centre d'hébergement et de soin de longue durée pour les personnes âgées en perte d'autonomie », *État des connaissances*, Rapport rédigé par Isabelle David, Québec, INESS, 2018.