

Richard Bergeron, chroniqueur urbain
Ici Radio-Canada Première 95,1 FM, émission Le 15-18

UTILE – Une approche du logement étudiant

Chronique du 7 mars 2024

L'OBNL UTILE, dont la mission est de construire et administrer des logements pour étudiants, annonce deux nouveaux projets :

- Le Cardinal, un immeuble de 18 étages devant comporter 290 logements et qui sera construit rue Saint-Maurice, en limite nord de Griffintown. Sa localisation vise principalement les étudiants de l'École de technologie supérieure, l'ETS;
- Le 3402 Durocher, prévu à 17 étages, dont le nombre de logements sera compris entre 150 et 250 unités. La localisation de cet immeuble indique que les étudiants visés sont cette fois ceux des universités McGill et Concordia.

En ces temps de crise du logement, crise qui touche les étudiants comme le reste de la population, je me serais attendu à ce que tous se félicitent de cette double annonce. Pas du tout, ai-je une fois de plus constaté. Encore faut-il savoir pourquoi :

Mais vous n'y pensez pas, construire des immeubles de 17 et 18 étages au centre-ville de Montréal, c'est bien trop haut !

Présentation d'UTILE

Vous aurez compris que la dénomination **UTILE** est en fait l'acronyme de **U**nité de **T**ravail pour l'**I**mplantation de **L**ogement **É**tudiant¹. Pour présenter cette « entreprise collective », comme UTILE se définit elle-même, rien ne vaut son propre vidéo :

« Fondé en 2012 par des finissantes et finissants de plusieurs domaines d'étude mobilisés autour du développement urbain, de l'accessibilité aux études et du droit au logement. (...) Nous avons conçu un modèle de logement étudiant en économie sociale propre au contexte québécois (...) Nos projets peuvent compter sur un réseau de partenaires financiers nombreux et mobilisés. »

Partenaires financiers



Partenaires publics



¹ Je suis toujours épaté par cet art de l'acronyme substantif. Dans le genre, l'acronyme à battre reste le GALOP... dont la mission concerne le redéveloppement de l'hippodrome.

À ce jour, UTILE **revendique** la construction de 11 projets immobiliers, totalisant 1 817 appartements, pour un investissement s'élevant à 465 millions de dollars (M\$) :

- Le coût unitaire de ces appartements est en moyenne de 256 000 \$, une véritable prouesse quand on songe qu'il s'agit dans tous les cas de bâtiments à la fois à ossature de béton et de très bonne facture architecturale.

La répartition géographique des projets est la suivante :

- Montréal : 2 projets réalisés et 6 en développement, pour un total, à terme, de 1 340 appartements, au coût moyen de 280 000 \$ l'unité;
- Sainte-Foy : 1 projet de 205 logements réalisés, au coût moyen de 176 000 \$;
- Trois-Rivières : 1 projet de 180 logements réalisés, au coût moyen de 163 000 \$;
- Sherbrooke : 1 projet de 175 logements en développement, au coût moyen de 333 000 \$.

On constate donc que les 1 817 appartements **revendiqués** par UTILE correspondent en fait à 600 d'ores et déjà construits, auxquels s'ajoutent plus de 1 200 *en développement*.

Mais ne chipotons pas : ce que fait **UTILE** est indéniablement **utile** et méritoire.

Retour à nos deux projets

On trouvera en annexe la présentation des milieux d'insertion des deux projet **Le Cardinal** et **3402 Durocher** :

- **Le Cardinal** occupera le site d'un atelier de mécanique automobile aujourd'hui désaffecté. L'édifice en construction que l'on aperçoit en arrière-plan est le nouveau siège de la Banque Nationale, haut de 200 mètres;
- Quant au **3120 Durocher**, le terrain qui l'accueillera est un stationnement de surface dont l'accès est distant d'à peine 40 mètres de la rue Sherbrooke. Avec ses 17 étages, la résidence UTILE aura une hauteur et un gabarit similaire aux deux immeubles situés de part et d'autre. Il convient de souligner que le site est depuis plusieurs années propriété de Centraide, qui attendait qu'un projet correspondant à sa mission lui soit proposé.... ce qui est le cas du projet UTILE.

Quels sont donc les griefs exprimés à l'encontre de ces projets. Commençons par ceux que s'est mérité le **3120 Durocher** :

- Dans un texte d'opinion publié par La Presse du 23 janvier, **Shin Koseki**, titulaire de la chaire UNESCO en paysage urbain à la Faculté de l'aménagement de l'UDM, parle d'un projet « *conçu et construit sans égard pour un quartier et son histoire, sans égard pour une communauté délaissée par son arrondissement, et sans égard pour les principes d'une ville durable et inclusive. (...) Ce qui n'est pas sans tristement rappeler les ambitions immobilières qui menaçaient Milton-Parc dans les années 1970* »;

- Le professeur **Koseki** rappelle ensuite qu'avant d'être transformé en stationnement, le site du projet accueillait « *un grand arbre sous lequel jouaient les enfants des nombreuses familles juives qui habitaient le quartier* »;
- Propos qui recoupe les attentes exprimées par certains résidents du quartier, qui souhaiteraient que le site soit transformé en **espace vert**.

Pour ce qui est des oppositions au projet **Le Cardinal**, le maire de l'arrondissement Sud-Ouest résume les propos entendus en conseils d'arrondissement : « *Le projet gèbera un édifice d'intérêt patrimonial, entraînera la démolition d'un garage et bloquera la vue de résidents du centre-ville de Montréal* » (La Presse, 18 février 2024).

Il convient de préciser que les maires des arrondissements concernés – Luc Raboin pour le Plateau Mont-Royal et Benoît Dorais pour le Sud-Ouest – appuient chacun le projet UTILE proposé sur leur territoire. Par ailleurs, le logement étudiant étant une forme reconnue de logement à mission sociale, ces deux projets ne donnent pas droit à la population locale à la tenue d'un référendum.

Conclusion

Je pardonne volontiers à la population de pratiquement toujours estimer qu'un immeuble projeté est trop haut et qu'il serait préférable que le site accueille un parc. Je suis beaucoup plus sévère à l'endroit des intellectuels et spécialiste des questions d'aménagement urbain qui cautionnent ce type de jugements. Suivez mon regard...

Que ces deux projets soient mis en chantier le plus rapidement possible.

Le Cardinal et son site d'implantation, dans Griffintown



Le 3402 Durocher et son site d'insertion, au cœur du centre-ville

