

LA TRANSFORMATION D'UNE ÉGLISE : RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Recyclage des lieux de culte montréalais

28 mars 2007

Fondation du patrimoine religieux du Québec

A B C P



Office municipal
d'habitation
de Montréal

SHDM

RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Plan de la présentation:

Introduction SHDM – ABCP

- Programme LAQ
- Survol de la chronologie du projet
- Évolution du concept architectural
- Contraintes particulières liées à l'usage d'un bâtiment patrimonial
- Projet réalisé: Présentation du projet
- Défis relevés
- Défis budgétaires

Conclusion: Pourquoi une résidence au 3500 Beaubien ?



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Introduction:

L'équipe des professionnels du projet:

- ABCP architecture: architecture
- Coutu Consilium Inc: ingénieur en mécanique électrique
- MLC: ingénieur en structure
- Plani-cité: architecture du paysage

Qui est la SHDM?

La SHDM est un organisme paramunicipal qui:

- gère quelque 5 000 logements abordables dont 400 unités dans des maisons de chambres
- développe des condos dans le cadre du Programme accès condos.
- développe de nouveaux logements abordables pour l'OMHM

Qui est l'OMHM?

- L'OMHM est aussi un organisme para municipal qui:
- regroupe toutes les habitations à loyer modique (HLM) de l'île de Montréal.
- offre aux personnes à faible revenu, 20 382 logements et
- 3880 logements réservés sur le marché privé.

La SHDM a été mandaté par l'OMHM pour le développement d'un projet sur le site de l'église St-Eugène.



Office municipal
d'habitation
de Montréal



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

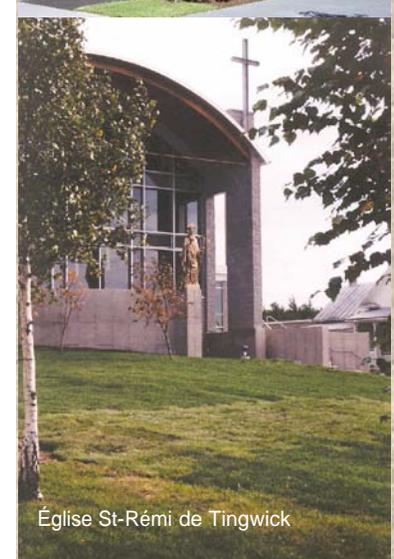
163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Architectes:

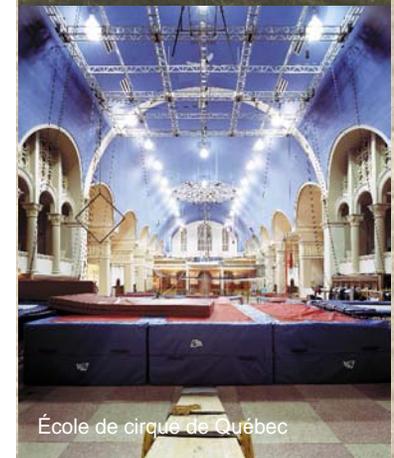
ABCP œuvre au Québec depuis maintenant plus de 20 ans. À travers les divers mandats qui lui ont été confiés, La firme a su développer une expertise quant à l'architecture religieuse. En effet, ABCP a été à l'origine de plusieurs projets à caractère religieux, que ce soit sous forme de recyclage et transformation du patrimoine bâti existant, de rénovation de bâtiments religieux ou de construction de nouvelles églises ou chapelles.



Maison Bon Pasteur, Québec



Église St-Rémi de Tingwick



École de cirque de Québec

RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Programme LAQ

- Programme de subvention à la pierre et non à la personne. Différent des logements HLM. (habitations à loyer Modique)
- Subvention de l'ordre de 60% par la SHQ (Société d'habitation du Québec) et 15% provient de la ville de Montréal.
- Des loyers plafonnés, par exemple, maximum de 483\$ sans services, pour un logement de 1cc dans un projet familles.
- Des critères d'admissibilité:
 - 23 000\$ pour une personne seule
 - 26 000\$ pour un couple avec 1 enfant
 - ...etc
- Le projet doit répondre à des critères de conception selon un guide la SHQ. Des superficies maximum et des exigences. Par exemple dans une résidence pour personne âgées, logements adaptés aux besoins de clientèle semi autonomes; exigences de barres d'appui dans la salle de bains. Des barre dans les corridors, balcons, resserres, logements adaptables ...etc.



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Survol de la chronologie du projet:

- **printemps 2003**: l'OMHM signe une offre d'achat sur le terrain avec l'archevêché.
- **mai 2003 à février 2004**: plusieurs passages au CCU (Comité consultatif d'urbanisme) de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie.
- **octobre 2004** : Ouverture des plis après une soumission publique. Dépassement du budget.
- **novembre à janvier 2004** : reprise des plans. Augmentation du nombre d'unités de 156 à 163 unités, pour viabiliser le projet.
- **janvier 2005**: repassage au CCU
- **avril 2005**: adoption du règlement par le conseil municipal.
- **juin 2005**: début du chantier
- **janvier 2007**: entrée des premiers locataires dans la résidence.



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Évolution du concept architectural (7 des 9 étapes de l'évolution)

Critères déterminants de l'évolution :

- Retour sur investissement (densité)
 1. OMHM
- Discussions & négociations avec les intervenants
 1. Comité Consultatif Urbain (CCU)
 2. Conseil d'arrondissement
 3. Patrimoine



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Évolution du concept architectural (7 des 9 étapes de l'évolution)

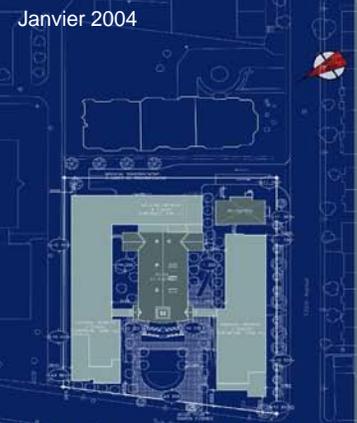


RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Évolution du concept architectural (7 des 9 étapes de l'évolution)

Janvier 2004



PLAN D'IMPLANTATION 1:1000



IMPLANTATION PAYSAGISTE



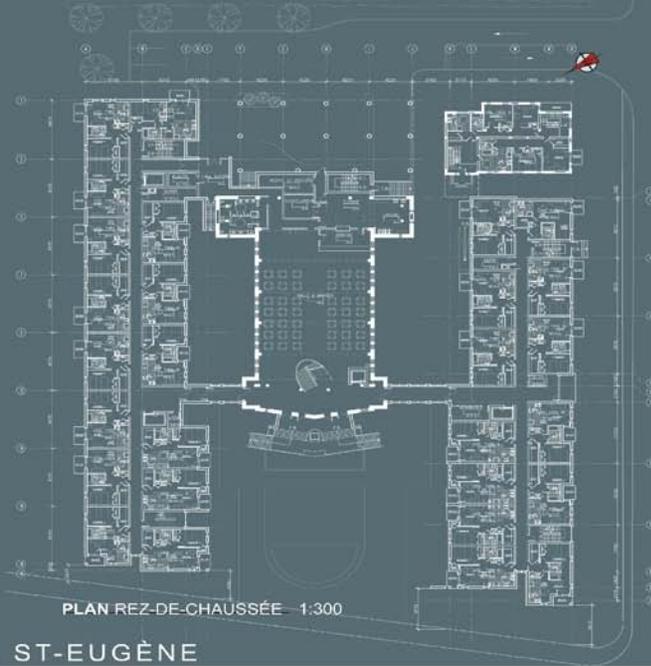
PERSPECTIVE RUE BEAUBIEN



ÉLEVATION 13^e AVENUE



ÉLEVATION RUE BEAUBIEN



PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE - 1:300

OFFICE MUNICIPALE D'HABITATION DE MONTRÉAL - ÉGLISE ST-EUGÈNE

ABCP 20.01.2004

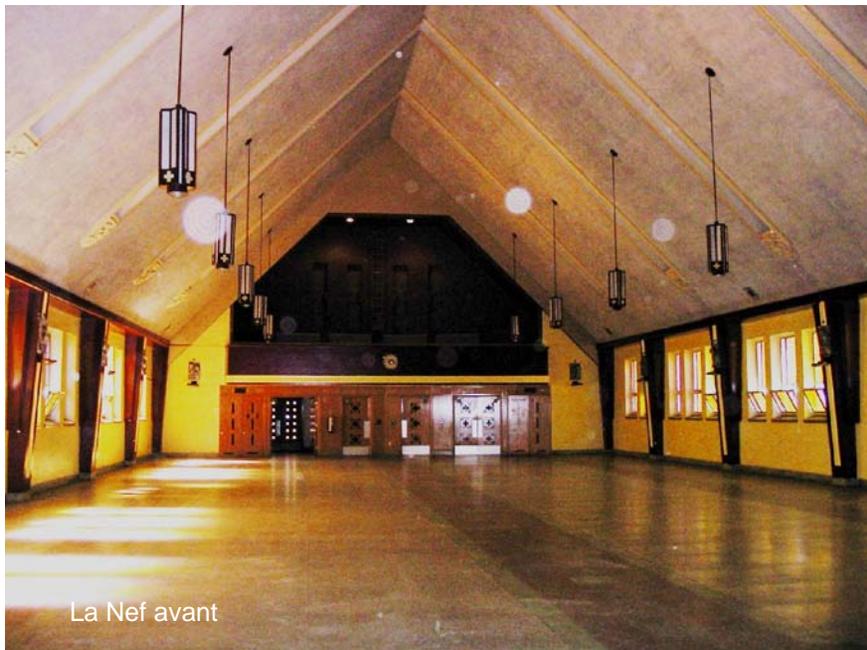
RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Contraintes particulières liées à l'usage d'un bâtiment patrimonial

Mise en valeur du bâtiment patrimonial :

- Utilisation de la nef existante de l'église



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Contraintes particulières liées à l'usage d'un bâtiment patrimonial

Enlèvement de l'amiante : Enduits de plâtre, isolation de conduits, revêtements de sol.



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Contraintes particulières liées à l'usage d'un bâtiment patrimonial

Mesures sismiques (contreventements):

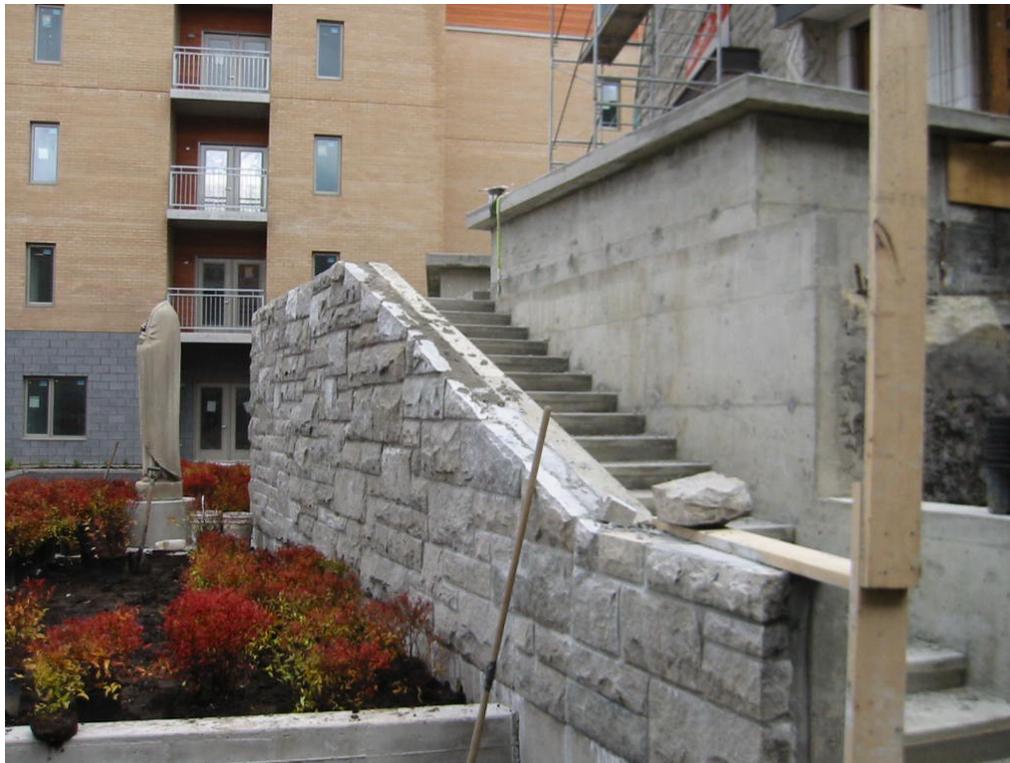


RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Contraintes particulières liées à l'usage d'un bâtiment patrimonial

Intégration de nouveaux ouvrages : Nouveau perron



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Contraintes particulières liées à l'usage d'un bâtiment patrimonial

Rénovation / réparation d'ouvrages existants : Toiture et ferblanterie (cuivre)

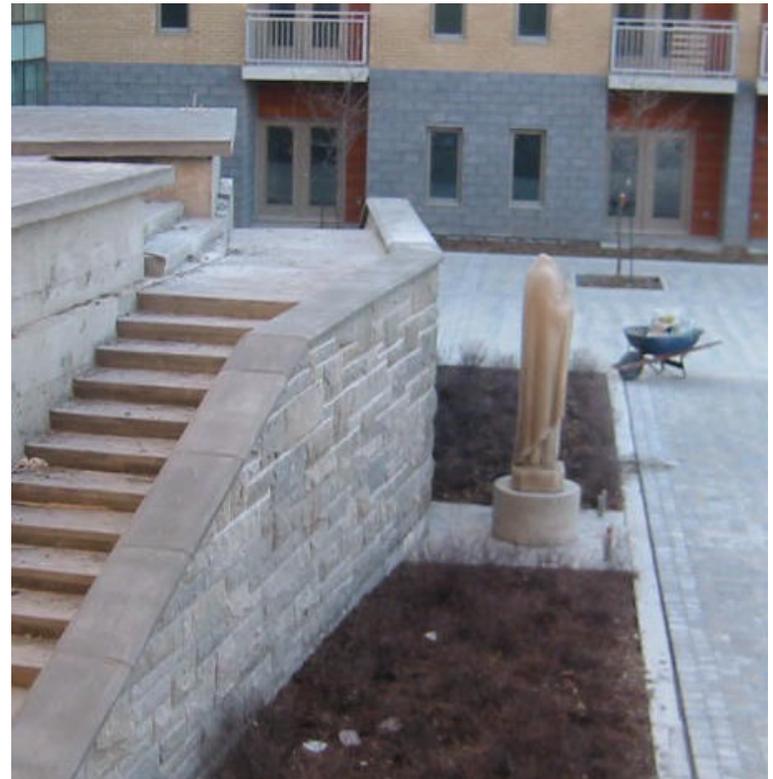


RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Contraintes particulières liées à l'usage d'un bâtiment patrimonial

Rénovation / réparation d'ouvrages existants : Statue



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Contraintes particulières liées à l'usage d'un bâtiment patrimonial

Rénovation / réparation d'ouvrages existants : maçonnerie de pierre

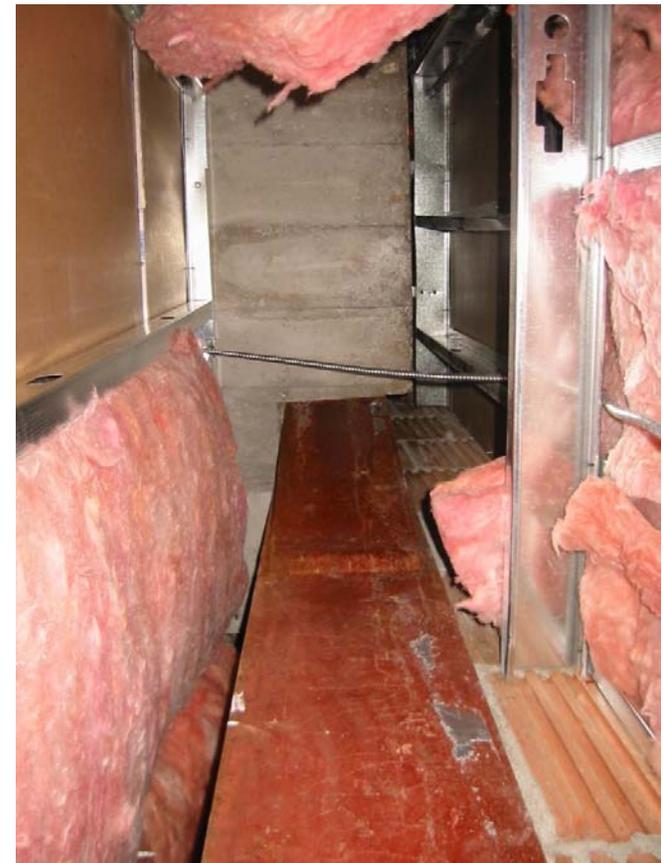


RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Contraintes particulières liées à l'usage d'un bâtiment patrimonial

Isolation (efficacité énergétique) :



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Projet réalisé



3500, rue Beaubien Est, Montréal, H1X 1G7. 6401, 13e avenue, Montréal, H1X 2Y8

RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Présentation du projet :

En 2005 l'office municipal d'habitation de Montréal a acheté de l'archevêché de Montréal, un terrain avec une église existante érigée dessus. Le défi de préserver l'église et de la reconvertir semblait intéressant. Le projet de la résidence St-Eugène vu le jour.

En janvier 2007, les premiers locataires ont commencé à rentrer. La résidence comporte 163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie réalisés dans le cadre du programme LAQ (Logement abordable Québec).

On y retrouve :

- 3 studios

- 147 logements de 1cc

- 13 logements de 2cc

- 28 places de stationnements extérieures

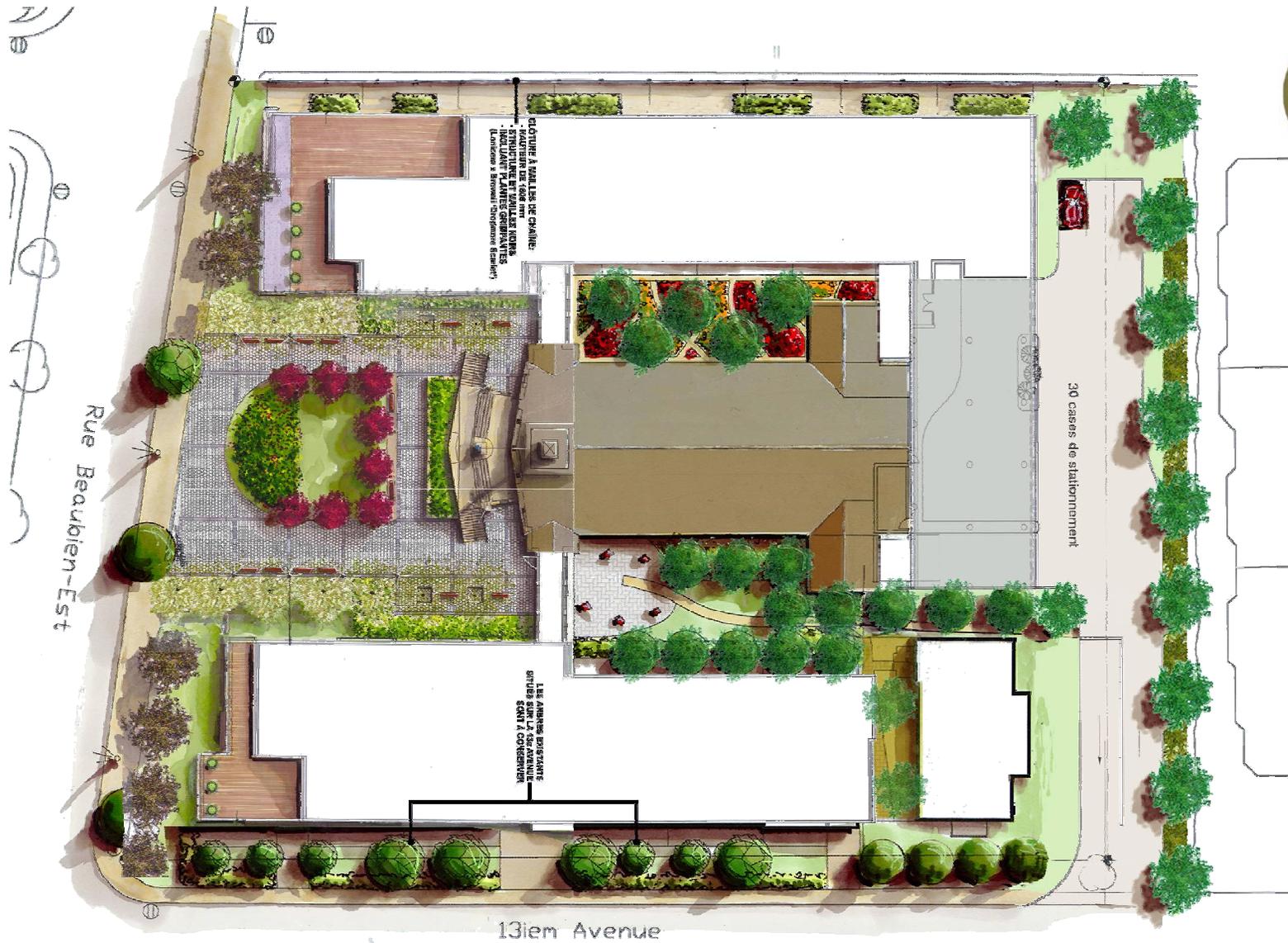
Le projet comporte une salle à manger et une cuisine commerciale pour les services alimentaires des résidents et une salle polyvalente pouvant éventuellement recevoir les services d'une infirmière. Une surveillance caméra 24h sur 24 assure la sécurité des locataires.



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

PLAN
CITÉ



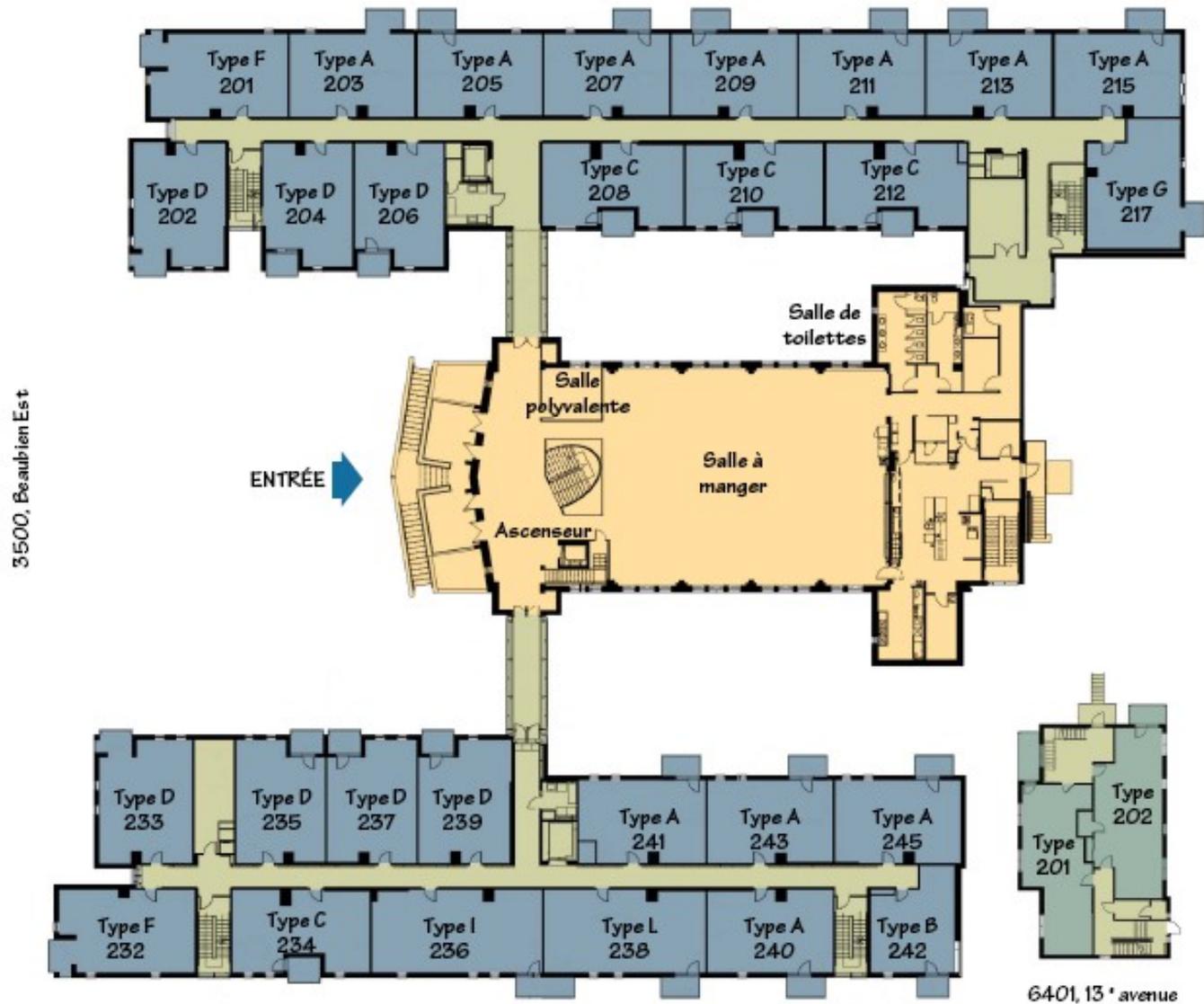
RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



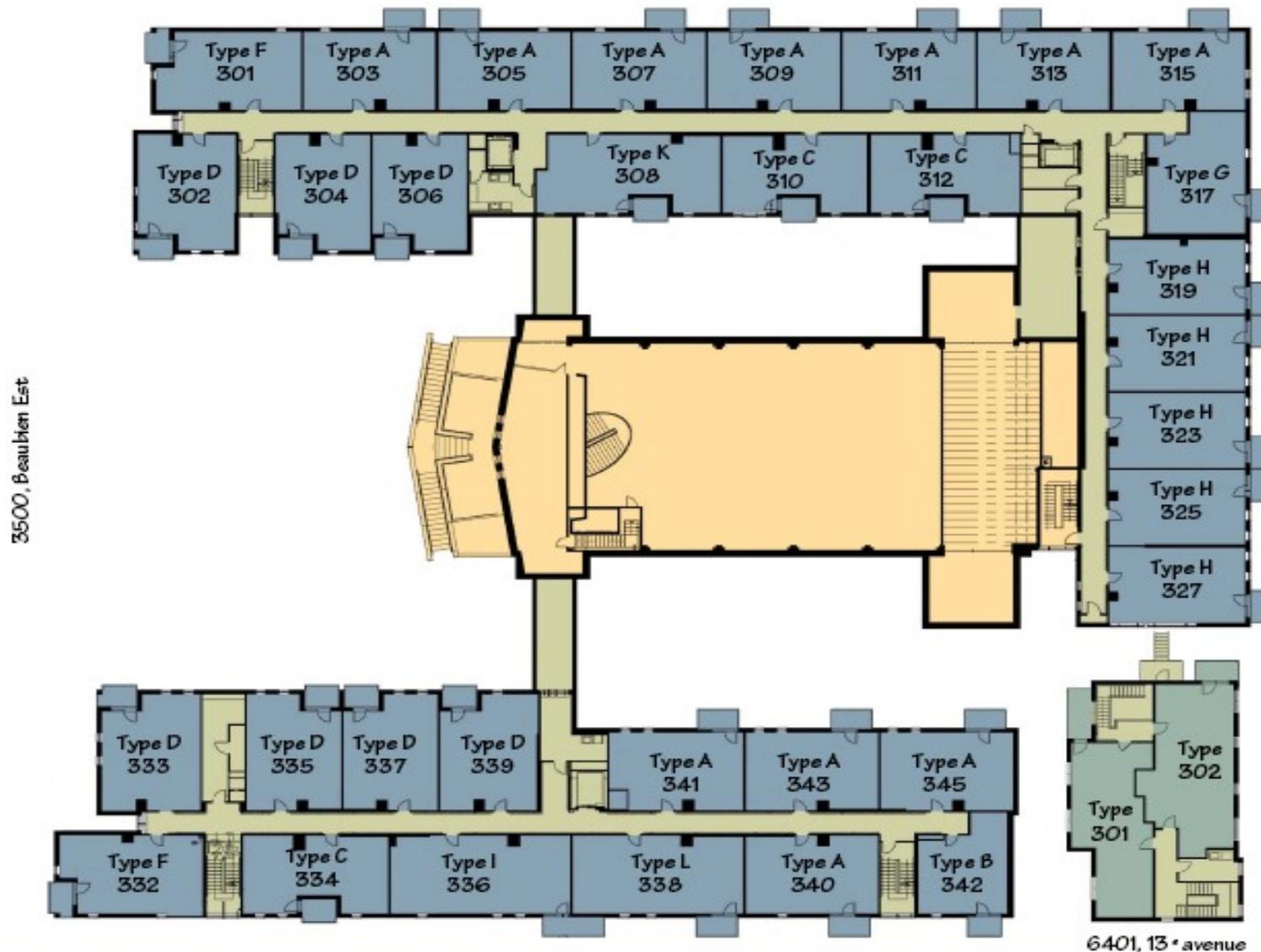
RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Défis relevés:

1. Règlement urbanisme, nécessité de passer par une consultation publique pour approbation du projet. Plusieurs passages au comité consultatif d'urbanisme. Délais...
2. Rénovation d'un bâtiment ancien. Mesures d'adaptation du bâtiment ancien au code national du bâtiment et aux nouveaux règlements (mesures sismiques supplémentaires, protection incendie ...etc.). Rénovation de parties historiques, tel granit,
3. Coût de réalisation plus important que dans les projets classiques



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Défis budgétaires:

1. Octobre 2004: ouverture des plis. Le prix du plus bas soumissionnaire dépasse le budget prévu.
2. Projet initial de 156 unités. Augmentation du nombre d'unités à 163 unités, pour une meilleure viabilité financière.
3. Une subvention additionnelle de la ville de Montréal dans le cadre du programme de revitalisation des quartiers (PRQ).
4. C'est un projet réalisé dans le cadre du programme LAQ (logement abordable Québec). Subvention SHQ (60%) et Ville (15%)
5. C'est un projet Novoclimat. Programme de réduction d'énergie pris en charge par l'Agence d'Efficacité Énergétique. Subvention de Hydro Québec d'un montant de 1125\$ par logement certifié Novoclimat.
6. Budget d'imprévus de chantier de près de 7% au lieu de 5% dans les projets de construction neuve.



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Conclusion: Pourquoi une résidence au 3500 Beaubien??

Ce qui a encouragé réaliser un projet au 3500 Beaubien c'est:

- La dimension du terrain permettait de développer un projet autour de l'église.
- La localisation du terrain dans un secteur de choix. Ce qui a engendré un très grand intérêt des locataires pour cette résidence.
- Bon état du bâtiment qui permettait de le recycler pour d'autres fonctions.
- Programmation d'une résidence pour personnes âgées qui permet d'avoir une partie d'espaces communautaires et de recycler l'église en salle à manger, cuisine commercial et salle polyvalente.
- Programme de subvention LAQ
- Volonté de tous les intervenants de mener à bout ce projet : L'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie, la ville de Montréal, l'archevêché, architectes et ingénieurs, l'Office municipal d'habitation de Montréal et la Société d'habitation et de développement de Montréal.



RÉSIDENCE SAINT-EUGÈNE

163 logements abordables pour personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie

Merci de votre attention ...

A B C P

1751 rue Richardson # 7141
Montréal, Québec, H3K 1G6
514.939.7478
www.abcparchitecture.com

SHDM 

425 rue Sherbrooke Est # 01
Montréal, Québec, H2L 1J9
514.380.2152
www.shdm.org