

Montréal, le 8 janvier 2025

À l'attention de :

M. Joseph Tchinda Kenfo
Secrétaire-Analyste
Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

**Objet : Consultation publique sur le site de l'ancien couvent des Franciscains
Lettre de réponses aux questions de l'OCPM transmises le 20 décembre 2024**

Monsieur Tchinda Kenfo,

Il nous fait plaisir de vous transmettre des clarifications concernant le projet des Franciscains présenté en consultation publique le 10 décembre dernier.

1) Dans les échanges avec la commission, vous avez indiqué qu'Entremise est ouvert à l'usage résidentiel dans le couvent. Pouvez-vous donner plus d'indications?

Réponse de Prével :

Entremise pourrait intégrer une composante résidentielle au couvent (par exemple des résidences pour artistes), en s'associant avec des partenaires détenant cette expertise. Toutefois, il est prématuré de confirmer qu'il y aura un usage résidentiel, car l'élaboration du programme est actuellement en cours. Il est important de souligner que l'intégration d'un usage résidentiel dans le couvent présente des défis significatifs en termes de modèle financier et de mise aux normes.

2) Pour la portion du couvent, vous avez indiqué être en discussion avec un partenaire (Entremise). La commission aimerait avoir des précisions sur le rôle d'Entremise dans la requalification du couvent. Quels sont les outils dont il dispose? Les discussions prévoient-elles un délai de réalisation? Aussi, pour l'information du public, elle aimerait également avoir des précisions sur l'expertise d'Entremise et une idée de ses objectifs pour ce site.

Réponse de Prével :

Nous vous référons au document en annexe de cette lettre qui détaille le partenariat avec Entremise, son expertise, son rôle, ainsi que la vision de redéveloppement du couvent.

L'échéancier préliminaire pour la requalification est estimé à environ 3 à 5 ans, suite à la modification du zonage. Notons que dans le cadre de l'article 89, l'émission du permis de construction de la dernière phase du projet de l'emplacement 2 est conditionnelle à la requalification du couvent, ainsi Prével collabore activement avec Entremise afin d'assurer la réalisation du projet de pérennisation du couvent.

3) Vous avez affirmé que la Fondation de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont est votre partenaire. Quelle est la nature de la relation que vous entretenez avec la Fondation? Sur quel volet du projet vos discussions portent-elles?

Réponse de Prével :

La Fondation de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont agit à titre de partenaire financier pour l'ensemble du projet.

4) À maintes reprises, la Ville de Montréal a fait part des difficultés qu'elle éprouve à développer du logement social sur les terrains ou lots cédés. Compte tenu du besoin en logement abordable et social identifié lors de votre démarche participative dans la communauté en septembre 2023, l'option de donner un coup de pouce afin que les logements prévus soient effectivement construits est-elle envisageable?

Réponse de Prével :

Prével souhaite que le volet de logements sociaux se construise dans les plus brefs délais et s'engage à entreprendre des démarches auprès des instances gouvernementales afin d'aider à accélérer la réalisation de logements sociaux sur les terrains prévus à cet effet.

Cependant, les projets de logements sociaux dépendent de l'accès aux subventions. N'ayant pas de contrôle sur la disponibilité des fonds, nous ne pouvons pas prendre d'engagement formel quant à l'échéancier de réalisation du projet de logements sociaux.

Nous tenons à souligner que même si les fonds ne sont pas immédiatement disponibles pour la construction des bâtiments, les lots seront acquis par la Ville de Montréal et seront ainsi réservés pour la construction éventuelle de logements sociaux.

5) Lors de votre présentation, vous avez indiqué que la portion privée du projet ne comportait pas de commerces. Compte tenu des 750 logements projetés et considérant l'afflux de population ainsi que les besoins en services de proximité identifiés dans votre démarche auprès de la communauté, pourquoi avez-vous exclu cette option?

Réponse de Prével :

Une densité de logements/habitants très élevée est nécessaire pour assurer la viabilité d'espaces commerciaux. Malgré le nombre de logements projetés dans notre projet, la densité moyenne du secteur restera relativement faible. Nos analyses indiquent donc que le potentiel commercial pour le projet demeure limité.

Néanmoins, nous évaluons actuellement avec Entremise, la possibilité d'intégrer quelques espaces commerciaux, concentrés dans le couvent, et leur viabilité potentielle.

Si la demande commerciale s'avère plus élevée que celle estimée, l'article 89, section II, sous-section 1, autorise une gamme d'usages commerciaux pour l'emplacement 2, ce qui nous permettra d'ajuster le programme du projet en conséquence.

6) En complément d'une réponse de l'arrondissement, vous avez indiqué qu'il y aura un ajout au niveau des bâtiments de la capacité drainante du site et des bassins à l'intérieur des bâtiments. Pouvez-vous nous en dire davantage? Quelle est la capacité des infrastructures que vous projetez?

Réponse de Prével :

En collaboration avec nos professionnels et ceux de la Ville, nous avons conçu le projet de manière à respecter strictement la réglementation en vigueur et à nous assurer qu'il n'engendre pas de problématique de gestion des eaux dans le secteur, tout en apportant des améliorations notables aux conditions existantes.

Le concept de gestion des eaux pluviales prévoit de diriger les eaux vers des zones d'emmagasinement temporaire prévues sur la rue (ex. saillies végétalisées). Cette approche permet de diminuer la quantité d'eau acheminée vers le réseau municipal, en plus de favoriser l'infiltration.

De plus, le concept prévoit un nivellement de terrain permettant d'éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments. Cette bonne pratique permet d'éviter l'accumulation d'eau à proximité des bâtiments, réduisant ainsi les risques d'infiltration à l'intérieur de ceux-ci.

Afin de respecter le règlement municipal ;

- Le projet nécessitera la mise en place d'un ouvrage de rétention de l'ordre de 600 m³
- Le débit de pointe admissible à la sortie du développement est limité à 35 L/s/ha, soit un débit de rejet de 87 L/s. Puisque le débit généré par site est supérieur à ce débit, un ouvrage de rétention d'une capacité de 600 m³ est requis sur le site afin d'emmagasiner temporairement les eaux de ruissellement du projet.

Le projet n'engendrera pas de problématique au niveau des refoulements. En appliquant le règlement municipal, le débit de sortie du site actuel est soit égal ou supérieur au débit de rejet du développement projeté. Dans ce contexte, le développement n'aura pas d'impact négatif sur les problématiques de drainage du secteur et au contraire, la mise en place d'un régulateur de débit et d'un ouvrage de rétention permettra d'améliorer les conditions existantes.

Le concept de gestion des eaux pluviales a été élaboré conformément aux exigences du Service de l'eau de la Ville de Montréal, soit le règlement 20-030.

Une grande partie de la propriété sera végétalisée, contribuant ainsi à favoriser l'infiltration des eaux dans le sol.

7) Répondant à un citoyen, le responsable de l'arrondissement a indiqué qu'une cellule facilitatrice a été mise sur pied pour ce projet. Quelle a été votre expérience dans ce processus?

Réponse de Prével :

Notre expérience avec la cellule facilitatrice est positive. La prise en charge du projet par un chargé de projet de la Ville permet une meilleure coordination et une implication en amont des différents services municipaux, ce qui devrait générer des effets bénéfiques lors des prochaines étapes.

Nous tenons également à souligner les objectifs de création de nouveaux logements que l'Arrondissement de Rosemont-La-Petite-Patrie s'est fixés. Nous constatons que cette action concrète, en réponse à la crise du logement, permet de donner une ligne directrice claire à l'ensemble des collaborateurs.

8) À la question d'un commissaire concernant l'emprise au sol du projet en mètre, maintenant et à la fin, vous avez indiqué n'avoir pas les chiffres en tête et promis de revenir avec les clarifications. La commission aimerait les avoir.

Réponse de Prével :

- Emprise au sol des bâtiments - situation actuelle : 2 800 m² (11%) (couvent, chapelle et infirmerie)
- Emprise au sol des bâtiments - projet proposé : environ 6 950 m² (27%) (bâtiments A1, A2 et B1, lots sociaux et couvent)

Précisions concernant le taux de végétalisation du site maintenant et à la fin :

- Pourcentage de surfaces végétalisées - situation actuelle : 71%
- Pourcentage de surfaces végétalisées - projet proposé : environ 53%

Les principales différences par rapport aux conditions existantes sont dues à l'ajout de superficies bâties, d'une promenade, d'une allée pour véhicule d'urgence, ainsi que des accès et sentiers.

Le projet proposé vise à réduire au minimum les surfaces minéralisées, tout en assurant l'accessibilité, la convivialité et la sécurité. Il est important de noter que le boisé des Pères est préservé dans son intégralité, à l'exception de l'ajout d'un sentier prolongeant le réseau existant. Cette modification rendra la partie du boisé qui sera adjointe au parc accessible aux citoyens depuis le boulevard Rosemont et depuis la rue Dickson.

Nous restons à votre disposition pour toute question.



David Deschênes
Directeur principal, Développement
Prével



REQUALIFICATION DU COUVENT DE LA RÉSURRECTION

Réinventer un lieu chargé d'histoire au
bénéfice d'une nouvelle communauté



DOSSIER DE PROJET

Un projet porté par



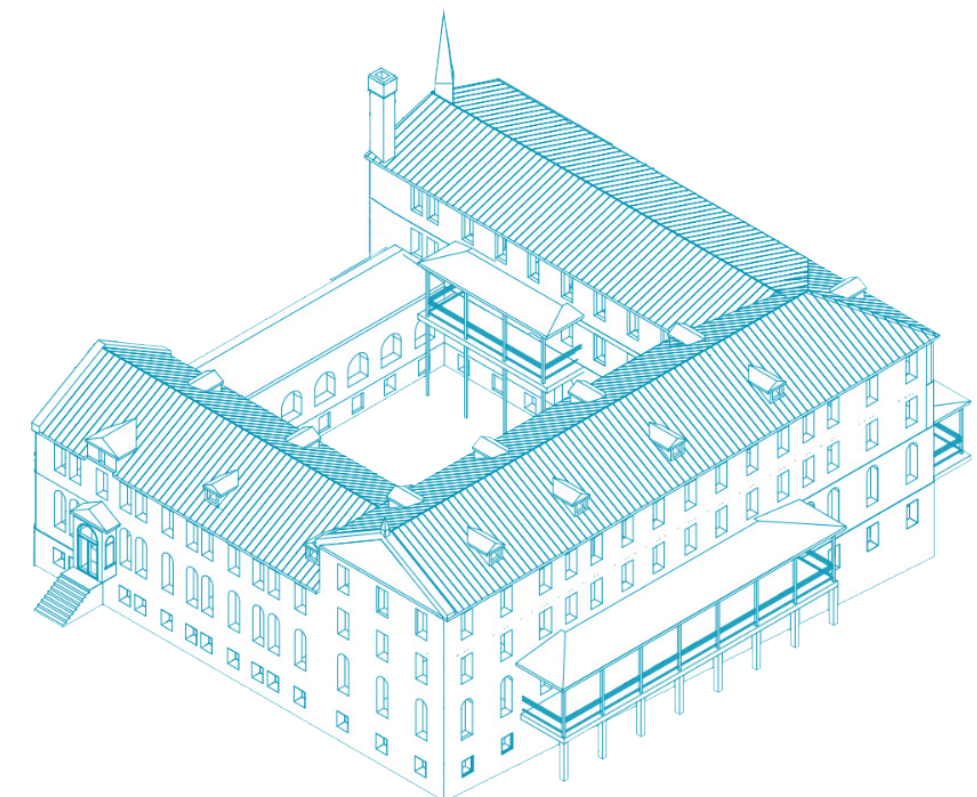
en partenariat avec





TABLE DES MATIÈRES

1. Contexte Partenarial	4
Sommaire du projet	4
Présentation d'Entremise	6
Partenariat Entremise et Prével	12
2. Présentation du projet	15
Principes directeurs	15
Définition du programme	17
Analyse du contexte	18
Programme préliminaire	
3. Propriété, pérennisation et cadre de gestion	26
Cadre de développement	26
Structure de propriété : la FUS	26
Cadre de gestion	27
4. Démarches en cours	29



1. CONTEXTE PARTENARIAL

SOMMAIRE DU PROJET

Le projet de requalification du Couvent de la Résurrection s'inscrit dans une vision ambitieuse et novatrice pour le quartier Rosemont-Est. Situé à la jonction d'un quartier résidentiel et du pôle hospitalier Maisonneuve-Rosemont, ce site patrimonial emblématique représente une opportunité unique de redonner vie à un bâtiment chargé d'histoire tout en répondant aux besoins actuels et futurs de la communauté.

Ce projet s'intègre dans une initiative plus vaste portée par le Groupe Prével, qui propose le développement d'un nouveau quartier comprenant la construction de 650 à 750 logements privés, d'une centaine de logements sociaux et abordables, des espaces publics, et la mise en valeur du parc du Bois-des-Pères.

À l'automne 2023, Entremise est invitée par le Groupe Prével à proposer un projet pour la requalification du Couvent de la Résurrection. Ce projet marque un partenariat inédit entre une entreprise d'économie sociale et un développeur immobilier privé, réunissant les expertises complémentaires des deux organisations pour créer un lieu qui reflète les aspirations économiques, sociales et culturelles des parties prenantes et des usager-ère-s.

Réinventer un lieu chargé d'histoire au bénéfice d'une nouvelle communauté



PRÉSENTATION D'ENTREMISE

NOTRE MISSION

Repenser, réaménager, revitaliser

Entremise est une entreprise d'économie sociale et solidaire en aménagement qui conçoit, met en œuvre et opère des projets d'immobiliers collectifs aux côtés des acteur-ice-s public-que-s, des propriétaires et des communautés. Combinant des expertises en architecture, en immobilier, et en gestion de communauté, Entremise transforme des espaces vacants et sous-utilisés en lieux de vie communs pour des villes et villages plus justes, durables et résilients. Entremise est le fruit d'un projet social et entrepreneurial né en 2016 d'une collaboration entre un groupe de jeunes professionnel-le-s multidisciplinaires désireux-euse-s de faire la ville autrement. Mêlant l'architecture durable, la conservation du patrimoine bâti et les valeurs de solidarité sociale, iels ont développé le concept gagnant de « connecter des personnes sans espaces à des espaces sans personne ». Cette vision globale, ancrée fortement dans les théories du droit à la ville, guide encore le développement de notre organisme et de nos projets.

Entremise a débuté ses activités en développant et opérant des projets d'occupation transitoire au sein de bâtiments vacants ou sous-occupés. Cette stratégie immobilière agile vise à tester rapidement des projets, des idées, des modèles d'affaires ou des cohabitations d'occupants en utilisant des espaces autrement inoccupés. Contrairement à l'occupation temporaire, l'occupation transitoire cherche à utiliser cette période de vacance immobilière, pouvant s'échelonner de quelques mois à quelques années, comme une étape d'expérimentation nécessaire afin de développer et préfigurer des occupations pérennes ancrées dans leur milieu.

NOS VALEURS

Préservation du patrimoine bâti

La meilleure façon de conserver un bâtiment est en l'occupant. Nos projets immobiliers collectifs misent sur la préservation de la richesse implicite du « déjà là » et de l'esprit des lieux.

Justice sociale

Nos projets tentent toujours de répondre aux besoins des populations locales en s'insérant dans leur contexte. Nous encourageons la création de communautés diversifiées, résilientes et solidaires qui participent activement aux projets immobiliers collectifs.

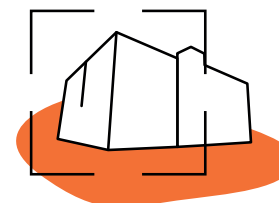
Durabilité écologique

«Le bâtiment le plus vert est celui qui existe déjà». Tous nos projets redonnent vie à des bâtiments existants qui sont réaménagés de manière frugale en misant sur le réemploi de matériaux de construction et la mutualisation de ressources par les occupant-e-s.

Abordabilité et équité

Nous proposons un modèle de développement immobilier alternatif qui place la valeur d'usage au centre de ses préoccupations en tentant de soutirer des biens immobiliers du marché et de la spéculation afin de proposer des espaces abordables.

EXPERTISES D'ENTREMISE



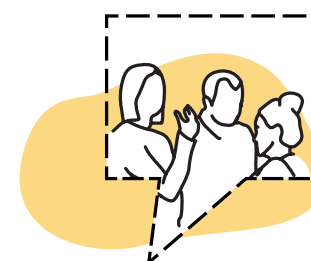
URBANISME

- Analyse réglementaire
- Études et analyse du contexte
- Cartographie des acteurs



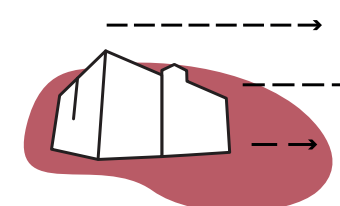
ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT

- Étude de pré faisabilité et analyse technique du bâtiment
- Programme fonctionnel et technique (PFT)
- Plans et devis
- Conception/modélisation
- Suivi des travaux
- Ateliers de co-création et co-design
- Planification et maintien d'actifs



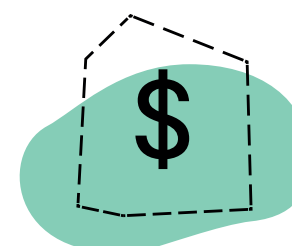
COMMUNICATION ET PARTENARIATS

- Création d'identités visuelles de projet
- Élaboration de plans et de stratégies de communication
- Relations publiques et médias
- Gestion des réseaux sociaux
- Organisation d'événements



GESTION DE COMMUNAUTÉS

- Gestion et opération des lieux selon l'échéancier
- Recherche d'occupant-e-s
- Structuration de modèles de gouvernance
- Gestion immobilière intégrée



DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ET PÉRENNISATION

- Montage juridique et financier
- Développement de modèles d'affaires
- Recherche de financement
- Recherche de partenaires et d'occupants
- Rédaction et gestion de baux

ACTIVITÉS D'ENTREMISE

Accompagnement

Entremise accompagne des groupes communautaires et des municipalités dans le développement de leurs projets d'immobiliers collectifs, de la phase de prédémarrage jusqu'à la production des plans et devis et l'élaboration du plan d'affaires.

Développement

Entremise est également porteuse de projets en agissant comme gestionnaire de projet d'occupation transitoire ou en louant des espaces qu'elle sous-loue à d'autres entreprises et organismes en économie sociale et solidaire (voir les projets actuellement en cours de l'Escale Circulaire et de la Cité-des-Hospitalières en transition).

Influence

Entremise coordonne et participe régulièrement à la création d'outils pour guider les communautés dans leurs initiatives immobilières. Elle contribue ou réalise des études afin d'influencer les politiques publiques en faveur de la réutilisation des bâtiments existants et la réduction du gaspillage immobilier.

DU TRANSITOIRE AU PROJET IMMOBILIER PÉRENNE

Après 9 années d'existence et de nombreux projets à son actif, l'occupation transitoire a permis à Entremise de développer une approche unique en matière de requalification, fondée sur l'adaptation des usages aux lieux, plutôt que l'inverse. Cette démarche repose sur trois principes clés :

1. **Faire avec l'existant en valorisant les qualités intrinsèques des bâtiments;**
2. **Développer des programmes et une gestion adaptés aux espaces et aux besoins du milieu;**
3. **Miser sur une frugalité des travaux, en priorisant des interventions simples, durables et respectueuses du patrimoine.**

Ces apprentissages ont permis de construire une expertise solide en **transformation de bâtiments vacants** en espaces collectifs viables, tout en minimisant les coûts et en maximisant l'impact social et environnemental. Depuis janvier 2023, Entremise est également devenue une firme d'architecture, ajoutant à ses expertises des services professionnels essentiels pour accompagner les projets d'immobilier collectif de la conception à la réalisation.

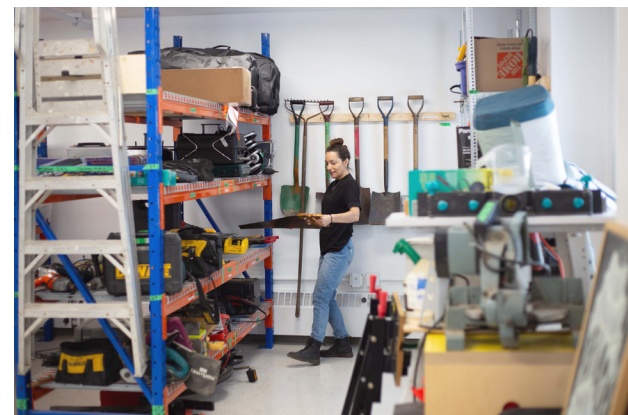
LA SAUVEGARDE + LE COUVENT DE LA RÉSURECTION

Une stratégie de développement répliquable pour requalifier et sécuriser des espaces patrimoniaux au bénéfice des communautés.

C'est dans la continuité de ces activités qu'Entremise a initié le projet **La Sauvegarde**, une **fiducie foncière d'utilité sociale**. Ce modèle innovant vise à pérenniser des projets d'immobiliers collectifs en assurant la propriété et la gestion à long terme d'espaces à haute valeur sociale. Lancée grâce à l'appui financier du Fonds d'initiative et de rayonnement de la métropole en 2022 et du programme de préparation à l'investissement Chantier de l'économie sociale en 2023, La Sauvegarde répond à trois enjeux majeurs :

1. **Garantir l'abordabilité des espaces à perpétuité;**
2. **Préserver le patrimoine bâti par des projets de requalification;**
3. **Favoriser l'émergence de milieux de vie mixtes et inclusifs.**

Avec La Sauvegarde, Entremise poursuit sa mission en apportant des solutions durables et adaptées pour les grands bâtiments vacants ou sous-utilisés. Le **projet de requalification du couvent de la résurrection** est présenté pour être le premier actif de *La Sauvegarde*, ouvrant la voie à plusieurs autres développements de sites patrimoniaux d'envergures.



Projet d'occupation transitoire de la Cité-des-Hospitalières

Partenaires financiers - La sauvegarde



ÉQUIPE ENTREMISE



Philémon Gravel
Co-chargé de projet,
Couvent de la Résurrection



Pier-Luc Lussier
Chargé de projet en architecture



Marie-Lou Sanschagrín
Référente d'occupation
transitoire,
Cité-des-Hospitalières en
transition



Lise Tabit
Chargé de projet en architecture



Margaux Pommier
Référente d'occupation
transitoire,
Cité-des-Hospitalières en
transition



Virginie Le Naour
Référente d'occupation
transitoire,
Escale circulaire - Espace Ville
Autrement



Marianne Lemieux-Aird
Responsable du Pôle Service-
Conseil,
Co-direction générale



Albane Lainé
Co-chargée de projet,
Couvent de la Résurrection



Marie Renoux
Responsable du Pôle
Communauté,
Co-direction générale



Camille Gendron-Vézina
Agente de projet



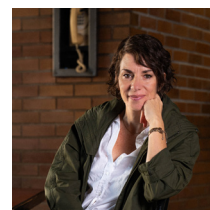
Cyrine Bouajila
Agente de projet



Héloïse Koltuk
Chargée de projet,
Escale circulaire



Manon Fath
Chargée de communication,
Co-direction générale



Marie-Anne Marchand
Chargée de projet

CONSEIL D'ADMINISTRATION



Sophie Tremblay
Présidente,
Avocate - Delegatus
Cheffe de l'exploitation
et responsable de l'impact social



Stéphane Ricci
Administrateur,
Vice-président au développement
Société de développement Angus



Fabrice Rozefort
Administrateur,
Directeur financier - Sergic
Québec



Gabriel Townsend Darriau
Administrateur,
Chargé de projet en immobilier
communautaire à La Petite
Maison sur Laprairie



Stéphanie Kowalek
Trésorière,
Fondatrice
Effet papillon financement



Samantha Slade
Administratrice,
Co-directrice - Percolab



Mark Poddubiuk
Administrateur,
Architecte OAQ
Poddubiuk Architecte



PRÉSENTATION DU PARTENARIAT ENTREMISE ET PRÉVEL

Présentation Prével

Fondée en 1978, Prével est une entreprise familiale québécoise spécialisée dans le développement immobilier. Elle réalise principalement des projets résidentiels et à usage mixte de grande envergure à Montréal et en périphérie. L'entreprise a développé au fil des années une grande expertise dans la revitalisation de sites déstructurés, en y créant des milieux de vie innovants, durables et animés, favorisant l'esprit de communauté et encourageant les modes de vie urbains.

Avec une approche humaine et créative, Prével conçoit des projets d'impact, qui stimulent les quartiers et les communautés où ils s'implantent. Avec plus de 40 projets immobiliers réalisés et plus de 12 000 unités d'habitations construites, l'entreprise s'est bâtie une réputation enviable dans l'industrie. C'est avec une passion contagieuse que l'équipe de Prével travaille à concevoir des projets toujours plus audacieux, qui révèlent le Grand Montréal et qui séduisent les amoureux-se-s de la vie urbaine.

Sensible aux enjeux d'abordabilité et d'accessibilité à l'habitation, l'entreprise est aussi impliquée dans de nombreuses réflexions et dans l'implantation d'actions concrètes afin de solutionner ces problématiques.

Quelques-unes de leurs réalisations :

- Esplanade Cartier (2 000 unités) – en cours
- Quartier Général (300 unités) – en cours
- Les Cours Bellerive (550 unités) – en cours
- 21^e arrondissement (900 unités)
- Lowney (1 700 unités)
- Union sur le Parc (375 unités)
- Bassins du Havre (450 unités)
- Le Séville (475 unités)
- Loft Impérial (750 unités)
- Village Saint-Louis (1100 unités)

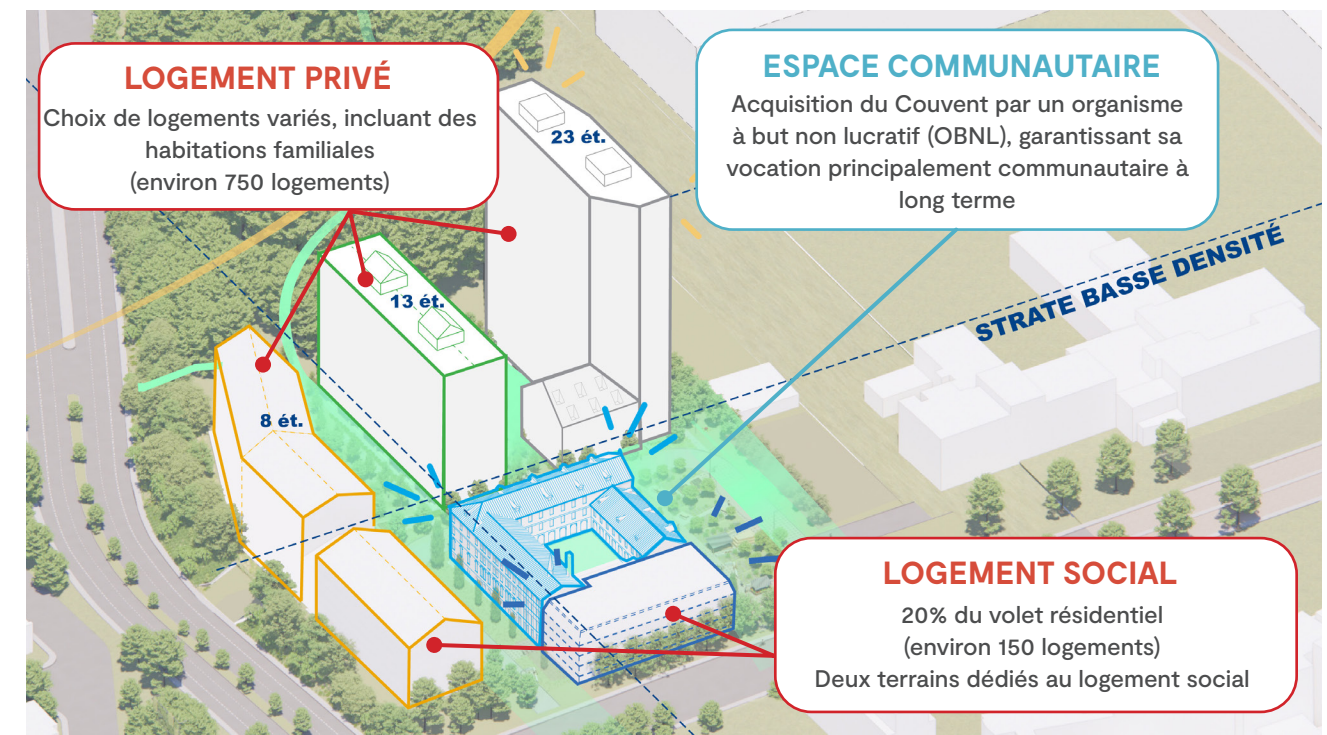


Un partenariat novateur pour un quartier en plein essor

Le Site du Couvent de la Résurrection, situé à l'intersection d'un quartier résidentiel et de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont, se prépare à devenir le cœur d'un ambitieux projet de développement urbain. Porté par le Groupe Prével, ce projet prévoit la création de 650 à 750 logements privés, une centaine de logements sociaux et abordables, des espaces publics, ainsi que la mise en valeur du Parc du Bois-des-Pères et du riche patrimoine historique du site.

Ce partenariat inédit entre une entreprise d'économie sociale et une entreprise privée vise à mettre en commun les expertises et les ressources de chaque partenaire au service d'un projet à forte valeur sociale. En unissant leurs forces, Prével et Entremise souhaitent créer un environnement propice aux rencontres et à l'intégration harmonieuse de diverses clientèles sur le même site.

Plus concrètement, cette collaboration porte des réflexions innovantes sur l'intégration du patrimoine bâti dans les projets de constructions neuves, notamment à travers la requalification des grands ensembles conventuels. Pour Entremise, ce partenariat constitue une occasion unique de démontrer qu'il est possible de concilier les intérêts des entreprises privées et ceux de l'économie sociale au bénéfice des populations locales, de la préservation du patrimoine, du développement économique et du développement durable.





2. PRÉSENTATION DU PROJET

QUATRE PRINCIPES DIRECTEURS POUR RÉINVENTER UN LIEU CHARGÉ D'HISTOIRE AU BÉNÉFICE D'UNE NOUVELLE COMMUNAUTÉ

Le Couvent de la Résurrection est un bâtiment emblématique du paysage de Rosemont-Est. Construit entre 1914 et 1960 et occupé par l'Ordre des Franciscains pendant plus d'un siècle, il incarne l'histoire collective du quartier. Bien qu'en retrait de la rue et inscrit dans un cadre de vie plus austère lié à ces derniers occupant-e-s, ce bâtiment occupe une place unique dans la mémoire des résident-e-s et dans le tissu de Rosemont. En 2017, la Ville de Montréal a reconnu son intérêt patrimonial, marquant ainsi son importance pour la collectivité.

Le site, bien qu'enclavé dans un secteur principalement institutionnel, bénéficie actuellement de sa proximité avec plusieurs bâtiments d'intérêt tels que l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont, l'École Marguerite-de-Lajemmerais et le CHSLD Joseph-François-Rousselot.

Le projet de requalification porté par Entremise a pour objectif de pérenniser et valoriser le patrimoine bâti du Couvent tout en proposant de nouveaux usages collectifs, commerciaux, communautaires et culturels qui répondent aux besoins actuels du secteur et à la vitalité du futur quartier. Pour y parvenir, le projet et la démarche de requalification reposent sur les principes directeurs suivants :

La préservation de l'esprit du lieu : respecter l'héritage spirituel et collectif du site tout en l'ouvrant à de nouveaux usages communautaires et collaboratifs.

La pérennisation du patrimoine bâti et naturel : valoriser les valeurs symboliques, sociales, historiques et architecturales du bâtiment, en intégrant harmonieusement les espaces extérieurs et la nature environnante.

La cohérence avec l'histoire du site : l'adaptation des usages sera faite dans le respect des fonctions d'origine du Couvent, afin de maintenir une identité collective forte.

L'ouverture sur la communauté : la requalification du site sera empreinte de sa vocation historique, tout en répondant aux besoins contemporains des usager-ère-s.



DÉFINITION DU PROGRAMME

UNE DÉMARCHE ADAPTATIVE POUR REQUALIFIER LE COUVENT DE LA RÉSURRECTION EN RÉPONDANT AUX BESOINS DU QUARTIER

Entremise adopte une démarche innovante pour définir le programme du Couvent de la Résurrection, qui se distingue par son approche ouverte et adaptative. Plutôt que de partir d'un usage prédéterminé, la démarche de requalification vise à préserver les espaces existants en évitant de grands travaux de réaménagement, tout en répondant aux besoins concrets du quartier. La période de définition du projet devient l'occasion d'aller à la rencontre des besoins du quartier tout en menant des études de faisabilité économique et financière et en explorant des solutions adaptées aux contraintes techniques et architecturales du site. Grâce à son expertise en gestion de communauté et à une approche de conception intégrée, Entremise mobilise les parties prenantes en amont de la démarche de requalification afin de construire collectivement une vision durable et inclusive, alignée avec le potentiel unique du Couvent.

La stratégie de définition du programme repose sur trois éléments clés :

- 1. Identifier et répondre aux besoins du quartier**, en engageant un dialogue avec la communauté locale pour comprendre ses priorités, ses aspirations et les services ou activités qui pourraient enrichir la vie collective;
- 2. Valider le type d'usage qu'il est possible de déployer au sein du Couvent**, en réalisant une analyse approfondie des contraintes liées à la mise aux normes et en évaluant les travaux minimaux requis pour rendre les espaces fonctionnels et sécuritaires, tout en respectant le caractère patrimonial du lieu;
- 3. Identifier les occupant·e·s et partenaires potentiel·le·s qui intégreront le projet.** Cette étape repose sur une co-construction avec ces acteur·ice·s, afin de développer un programme qui soit à la fois réaliste, ancré dans les besoins identifiés, et porteur d'une vision commune pour l'avenir du couvent. Cette approche permet de s'assurer que le projet répond autant aux exigences techniques qu'aux ambitions sociales et communautaires, tout en maximisant les synergies entre les différents partenaires impliqué·e·s.

ANALYSE DU CONTEXTE









Analyse de la mobilité

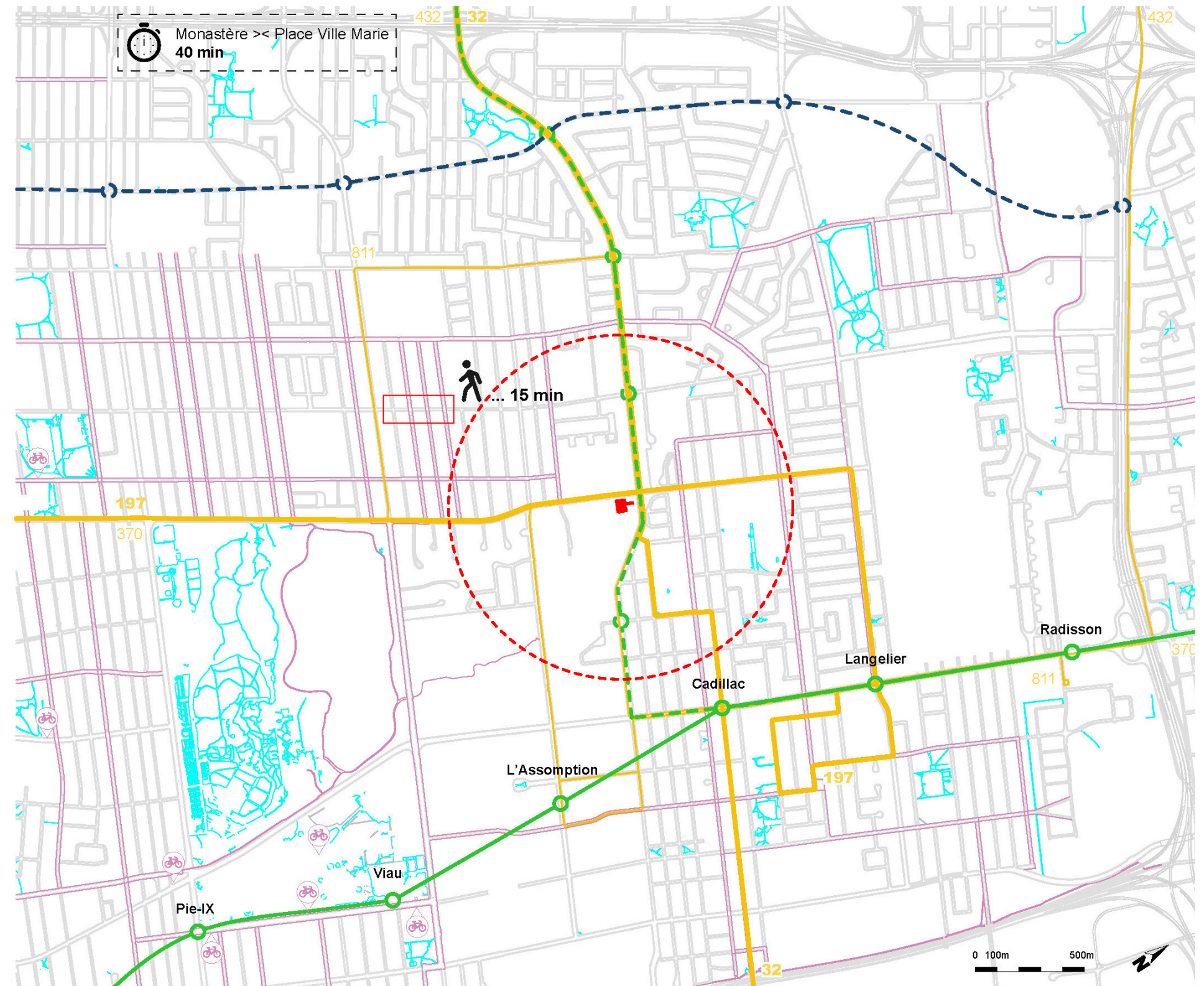
Le Couvent est situé à la limite du quartier Rosemont-La-Petite-Patrie et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Ce secteur résidentiel et hospitalier a une marchabilité et un accès au transport collectif limité.

Situé au croisement de deux grands axes routiers, le Couvent est aujourd'hui desservi par deux lignes de bus fréquentes (un passage toutes les 10 minutes environ) : la ligne 32 sur le boulevard Lacordaire, se rendant au métro Cadillac, et la ligne 197 sur le boulevard Rosemont, reliant au métro du même nom.

Le métro Cadillac se situe à environ 18 minutes de marche du Couvent.

Il est à noter que l'accès au transport collectif pourrait être bonifié par l'apparition d'un train léger sur rail qui relierait à la ligne verte. Le tracé, présenté dans la dernière mouture de l'ARTM en février 2024, passera sur le boulevard Lacordaire/Dickson, juste devant le Couvent.

-  Réaménagement du P'tit Beaubien (coeur de quartier)
-  Ligne verte
-  Tracé du PSE de l'Est
-  Prolongement de la ligne bleue
-  Stations BIXI
-  Pistes cyclables
-  lignes de bus fréquentes
- 197** Station Langelier - Station Rosemont
- 32** Rougemont / Notre-Dame - Lacordaire / Léger
-  autres lignes de bus
- 432** Express Lacordaire
- 370** Bus de nuit
- 811** Navette Service Santé



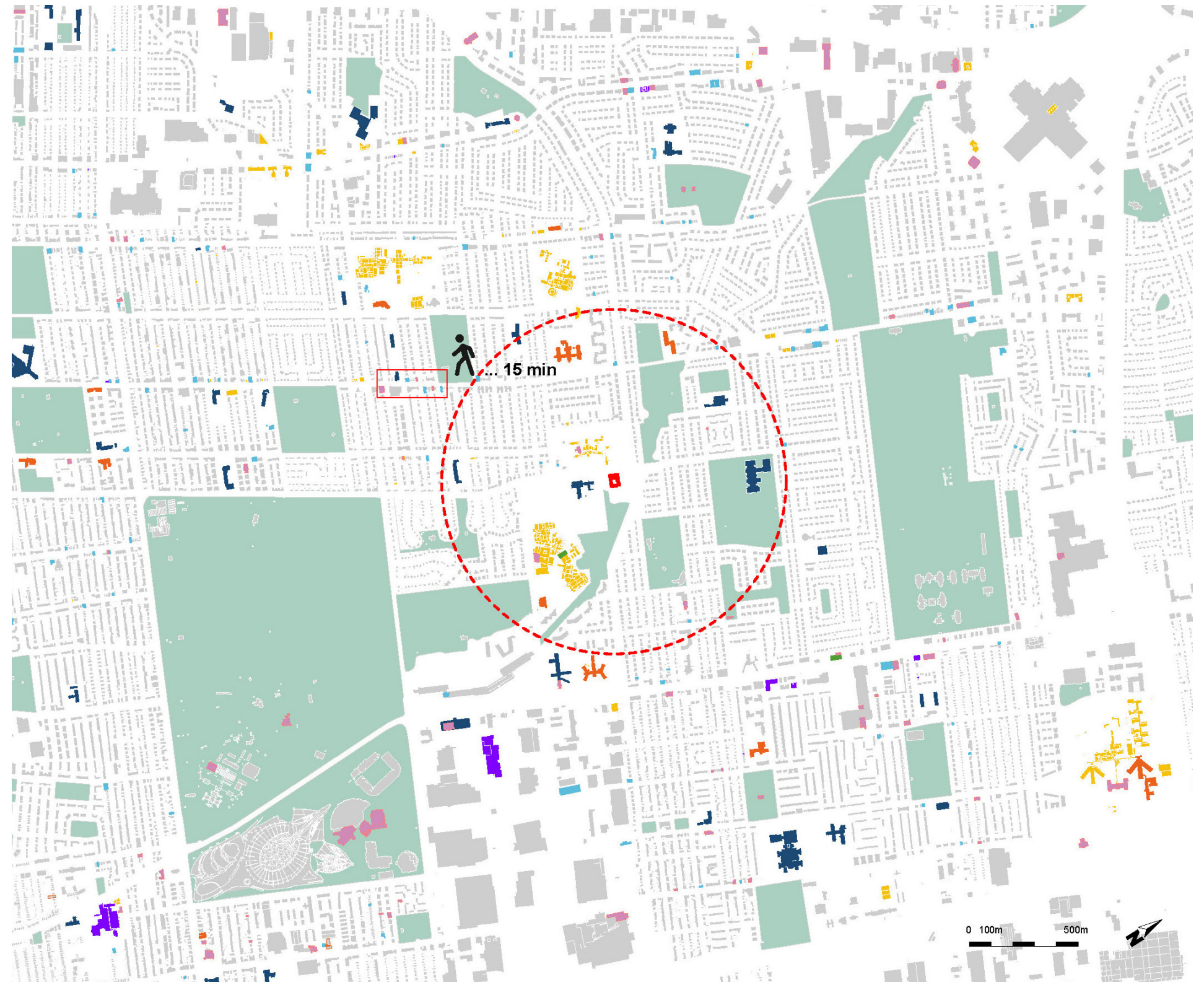
ANALYSE DU CONTEXTE

Analyse de l'écosystème communautaire

Projet collectif non résidentiel, le Couvent sera complémentaire au projet développé sur les terrains adjacents. L'un des principaux objectifs du projet sera de créer des liens entre les communautés riveraines existantes et la future communauté résidente du projet. L'objectif est de faire du Couvent un projet commercial mixte à haute valeur sociale qui pourra répondre aux besoins en matière d'espaces à vocation communautaire.

Les organismes en santé restent prédominants dans le secteur. On trouve notamment l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont situé sur le même bloc que le Couvent de la Résurrection. Un projet de reconstruction de cet hôpital est prévu pour augmenter la capacité d'accueil de patients (+270 lits). L'ensemble des travaux s'échelonne sur près de 15 ans, soit jusqu'en 2037. Ce projet amènera de nouveaux besoins auxquels le projet du Couvent souhaite répondre.

-  Réaménagement du P'tit Beaubien (coeur de quartier)
-  parcs
-  établissement de santé
-  établissements post-secondaires
-  bibliothèques
-  établissements scolaires
-  locaux communautaires
-  garderies
-  hébergements communautaires



ANALYSE DU CONTEXTE




Analyse de l'écosystème commerciale

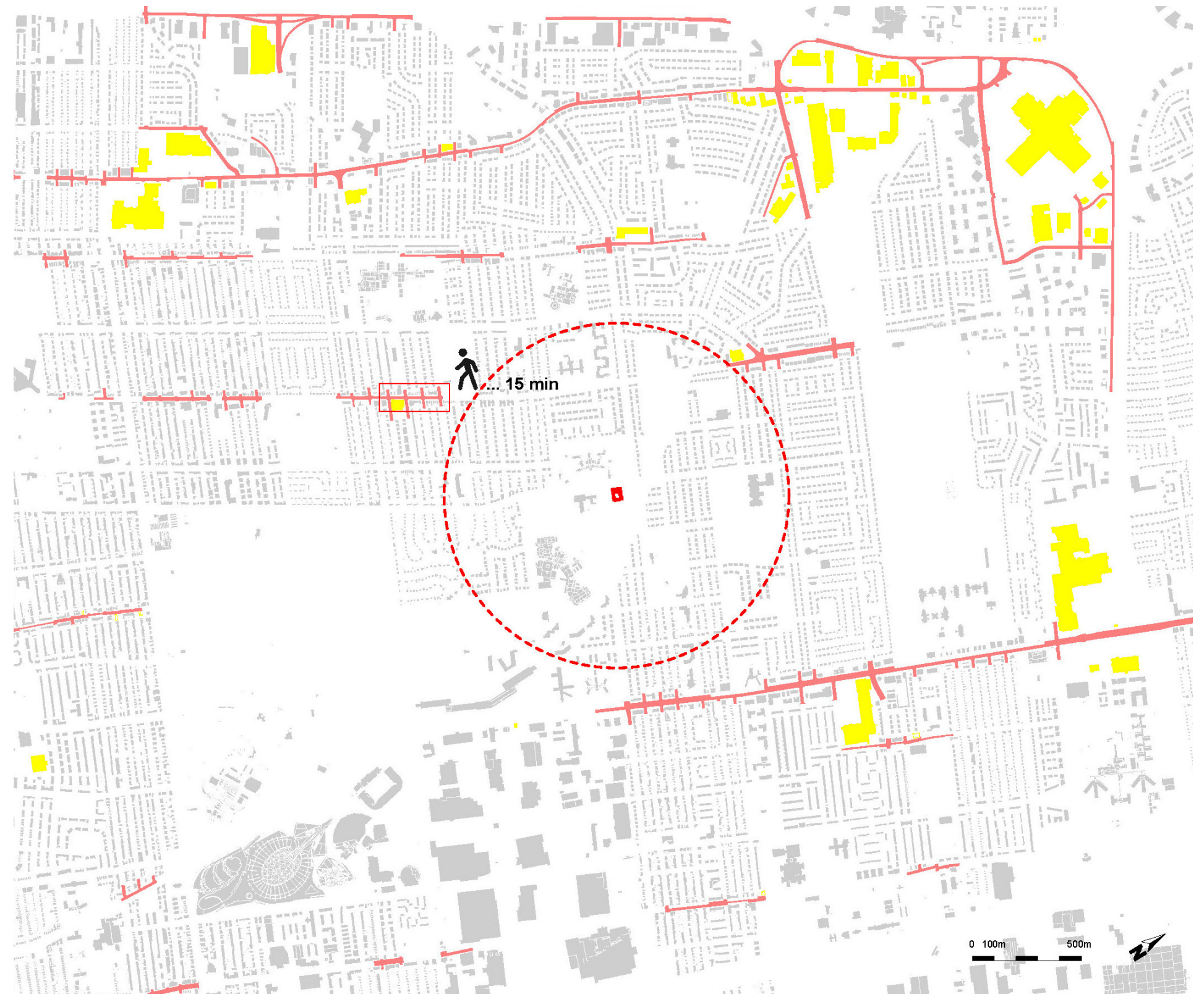
Grâce au financement du Secrétariat à la région métropolitaine du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Entremise prévoit de contribuer à la vitalité du secteur en proposant une offre commerciale mixte répondant à la fois aux besoins du secteur et à ceux de la future communauté riveraine du projet.

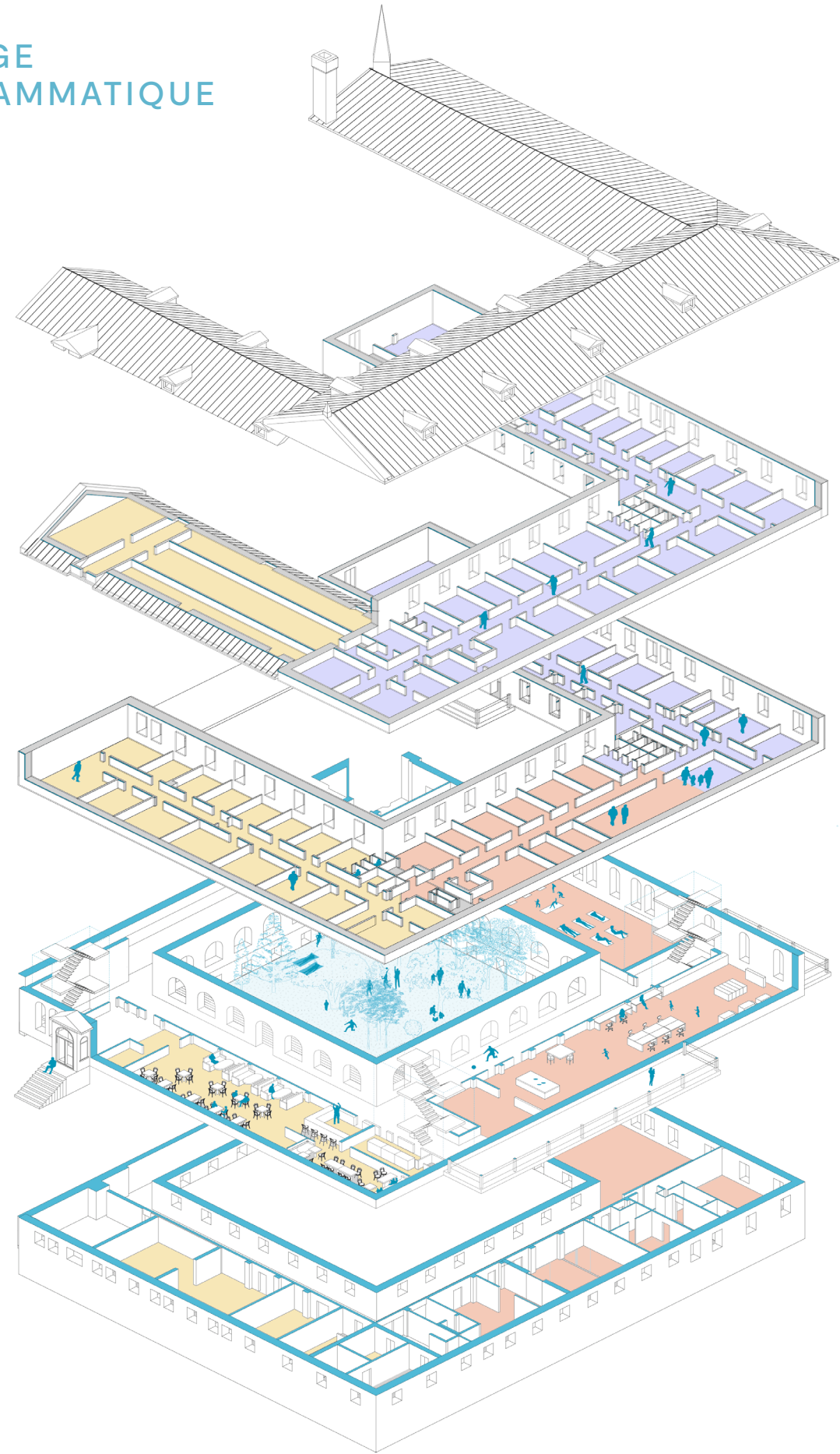
À l'exception d'une épicerie et deux dépanneurs, on ne recense aucun commerce alimentaire dans un rayon de 15 min à pied du Couvent. La plupart des tronçons de rues commerçantes aux alentours sont marqués par des commerces appartenant à de grandes chaînes commerciales, des pôles conçus principalement pour l'accès automobile.

Le développement de commerces et de services de proximité au sein du Couvent contribuera à la vitalité du quartier et favorise l'émergence d'une communauté. Ce nouveau cœur de quartier offrira aux habitant-e-s et travailleur-se-s du secteur un lieu d'échange et de rencontre inclusif et actif.

L'offre commerciale du Couvent fera donc le pont entre le P'tit Beaubien situé à plus de 15 min à pied à l'ouest et la rue Sherbrooke à l'est du site. Ensemble, ces projets contribueront à développer une vie de quartier propice aux déplacements à pied.

-  Réaménagement du P'tit Beaubien (cœur de quartier)
-  rues commerçantes
-  centres commerciaux / supermarchés





PROGRAMME PRÉLIMINAIRE

CULTURE, LIEN SOCIAL ET DYNAMISME ÉCONOMIQUE : UNE REQUALIFICATION INNOVANTE EN TROIS VOLETS

Les études de marché, les démarches participatives et les études préliminaires réalisées par Prével et ses partenaires ont permis à Entremise de développer des intentions générales se traduisant dans la création d'un volet culturel, économique et communautaire et civique, visant à intégrer des usages complémentaires.

1- Volet culturel et artistique

Le volet culturel, par exemple, serait propice à l'accueil d'ateliers pour artistes, facilement aménageables dans les anciennes chambres des frères Franciscains composant les étages. Le grand réfectoire pourrait accueillir, quant à lui, certaines représentations artistiques et culturelles.

2- Volet économique et commercial

Le volet économique, quant à lui, pourrait devenir un lieu de rencontre pour des organismes communautaires et des citoyen-ne-s recherchant des espaces de coworking temporaires ou des bureaux privatifs abordables. Le rez-de-chaussée et le sous-sol pourraient accueillir des commerces de proximité, contribuant ainsi à dynamiser le tissu commercial local et à répondre aux besoins en matière d'offre alimentaire.

3- Volet communautaire et civique

La salle polyvalente pourrait être réservée pour des événements privés ou communautaires, renforçant ainsi le lien social au sein du quartier. Ces espaces auront pour vocation de stimuler l'interaction, l'échange et la solidarité, tout en répondant aux besoins diversifiés des habitant-e-s et des acteur-ice-s locaux-ales. Entremise souhaite également offrir un lieu destiné à l'organisation d'événements festifs et offrir des espaces pour le service à la collectivité. Ce volet pourrait donc accueillir des activités et des usages opérés par l'arrondissement Rosemont sous la forme de points de service.

Note : Entremise procède actuellement à des vérifications diligentes pour évaluer la faisabilité économique et financière du projet. Parallèlement, une stratégie d'identification et de sélection des occupants est en cours afin de préciser le programme présenté dans ce document.

3. PROPRIÉTÉ, PÉRENNISATION ET CADRE DE GESTION

CADRE DE DÉVELOPPEMENT

Suite au départ des derniers frères, le Couvent de la Résurrection a été mis en vente par les Franciscains. Prével a déposé une offre d'achat conditionnelle à l'obtention d'un changement de zonage. La Ville, dans le cadre de l'article 89, a accepté de procéder au changement de zonage sous réserve de certaines conditions, notamment la préservation du Boisé des Pères, l'aménagement d'une place publique, l'intégration de logements sociaux et abordables, ainsi que **la conservation et la requalification du bâtiment principal** du Couvent.

Entremise travaille actuellement au développement et à la définition d'un projet sociocommunaire pour le site. À terme, la propriété du site sera transférée à une fiducie d'utilité sociale, assurant la pérennité et la vocation collective du projet.

STRUCTURE DE PROPRIÉTÉ: LA FUS

Le projet du Couvent de la Résurrection s'appuie sur la création d'une fiducie foncière d'utilité sociale (FUS), un modèle novateur de propriété collective qui garantit la vocation sociale et communautaire du bâtiment tout en préservant l'abordabilité de ses espaces locatifs à long terme. Administrée par un conseil de fiduciaires dédié-e-s, cette fiducie protège le Couvent des dynamiques spéculatives et ancre son usage dans des initiatives répondant aux besoins locaux, qu'ils soient culturels, sociaux ou entrepreneuriaux. Ce modèle de propriété innovant, destiné à une vocation précise, en limitant la financiarisation excessive et en favorisant des projets à forte valeur sociale et écologique.

La FUS offrira des avantages concrets pour le projet :

Sécurisation de la vocation du bâtiment : en définissant dès sa création une affectation sociale, culturelle et économique inscrite dans l'acte de constitution, la fiducie agit comme un garde-fou contre tout détournement d'usage ou de vocation.

Ancrage durable dans le quartier : la structure même de la fiducie favorisera une gestion collective et démocratique, renforcée par un comité de voisinage qui impliquera les résident-e-s et les acteur-ice-s locaux-ales dans le développement et la pérennisation du projet.

Résilience économique et sociale : en stabilisant les coûts d'exploitation et en limitant les pressions financières liées à la propriété, la fiducie permet au projet de se concentrer sur la création de valeur sociale.

CADRE DE GESTION

Afin de garantir la poursuite des objectifs de la fiducie d'utilité sociale (FUS) au quotidien et dans le développement du projet au fil du temps, Entremise propose un cadre de gestion basé sur son expérience acquise dans la gestion de plusieurs projets. Ce cadre repose sur trois piliers principaux :

1. La présence d'un référent de projet sur le site, chargé de coordonner la gestion participative, la gestion locative, ainsi que l'animation des espaces et des projets communs;
2. La mise en place d'un comité de voisinage, visant à établir des liens solides avec les acteur-ice-s du quartier et les parties prenantes du secteur;
3. Un comité gardien de la mission, qui agit comme interface entre les occupant-e-s, la fiducie, et les valeurs transmises par les religieux, incarnées dans le patrimoine du Couvent.

Ce cadre assure une gestion collaborative et pérenne, en harmonie avec les valeurs patrimoniales et communautaires du projet.





4. DÉMARCHES EN COURS

VÉRIFICATION DILIGEANTE

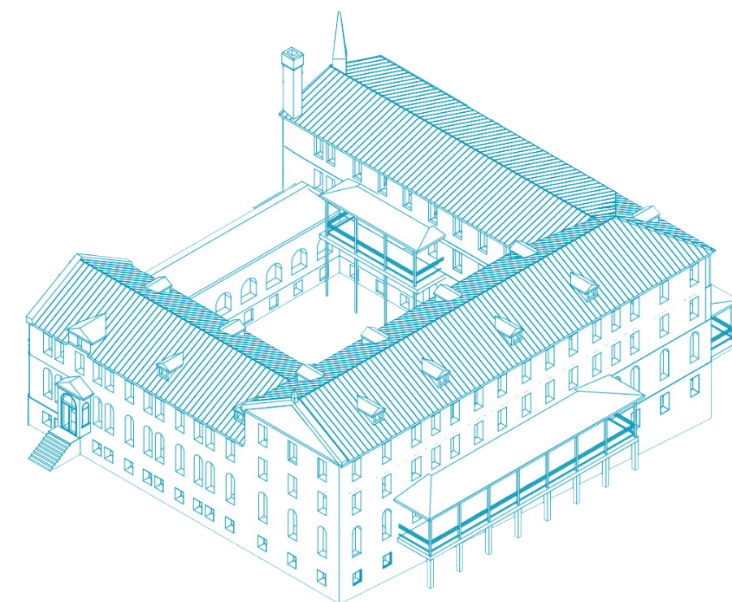
Entremise est actuellement en discussion avec Prével pour la signature d'une offre d'achat et prévoit l'acquisition de la portion du Couvent de la Résurrection en juin 2025. Afin de valider la faisabilité du projet, Entremise travaille sur les éléments suivants :

- valider le blocage programmatique du projet;
- poursuivre le travail avec les occupant-e-s et partenaires impliqué-e-s;
- confirmer la faisabilité économique du projet;
- évaluer les travaux nécessaires pour la mise aux normes;
- analyser les travaux de maintien de l'actif du bâtiment;
- préciser la structure juridique pour le développement, la gestion et la pérennisation du projet;
- finaliser le montage financier afin de couvrir les coûts des travaux de mise aux normes et de maintien de l'actif.

ÉQUIPE PROFESSIONNELLE

Pour réaliser l'ensemble des études techniques préalables à la réalisation du projet, Entremise a constituée une équipe professionnelle d'entreprises d'économie sociale en aménagement membres du réseau de l'ESSA.

Architecture : **Pivot, coopérative d'architecture**
Ingénierie : **ALTE, coopérative d'ingénierie**
Urbanisme : **Enclume, coopérative d'urbanisme**
Réemplois de Matériaux : **Surcy**
Conseil stratégique : **Société de développement Angus**





Un projet porté par



en partenariat avec

