RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

Montréal, le 9 novembre 2016

OBJET : Réflexions sur le document de consultation du projet de Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons, à travers ce mémoire, partager nos réflexions sur le document de consultation du projet de Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal, et plus particulièrement sur la question des grands ensembles institutionnels.

La reconversion des sites excédentaires : Une opportunité unique pour la création de projets novateurs et inclusifs

Nous désirons tout d'abord exprimer notre intérêt concernant la reconversion des grands ensembles excédentaires institutionnels situés dans le site patrimonial du Mont-Royal. Nous considérons en effet que les sites excédentaires, et plus particulièrement, le site de l'Hôtel-Dieu de Montréal, constituent des opportunités de développer des projets uniques et cohérents dédiés à la communauté tout en contribuant à la consolidation du patrimoine du site patrimonial du Mont-Royal.

De plus, nous croyons qu'une vision pour une reconversion des sites excédentaires doit répondre aux besoins de la communauté en termes de logements, d'équipements collectifs, d'espaces verts ou de lieux de création. Il est essentiel que ces sites s'inscrivent dans le maintien d'usages public, social, communautaire et/ou institutionnel, permettant de s'ouvrir au public et à la communauté et soient considérés à ce titre, dans la préservation des valeurs emblématiques et identitaires. À titre d'exemple, le projet de *Communauté Saint-Urbain* veut contribuer à la mise en valeur de ce patrimoine exceptionnel et à la transmission des valeurs des fondatrices du site, dans le respect de l'esprit du lieu. Le maintien de la vocation collective du site participe à atteindre cet objectif. Un descriptif complet du projet et des démarches entreprises par le groupe est d'ailleurs inclus au document de présentation du projet, ci-joint.

Par ailleurs, nous croyons que les projets de reconversion des grands sites excédentaires doivent être réfléchis dans leur ensemble. À ce titre, la qualité et la cohérence de l'ensemble de ces sites doivent primer, pour en assurer la pérennité. L'évaluation des projets doit ainsi considérer en priorité la cohérence des grands ensembles, et ce, tant en ce qui a trait aux caractéristiques architecturales, paysagères qu'à la programmation.

En somme, nous désirons exprimer notre volonté à participer à la mise en valeur l'exceptionnel patrimoine matériel et immatériel du mont Royal, et ce, notamment par le redéveloppement des grands ensembles excédentaires institutionnels du site patrimonial du Mont-Royal.

Nous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

Ron Rayside

Architecte, Associé principal

Rayside Labossière

(514) 935-6684

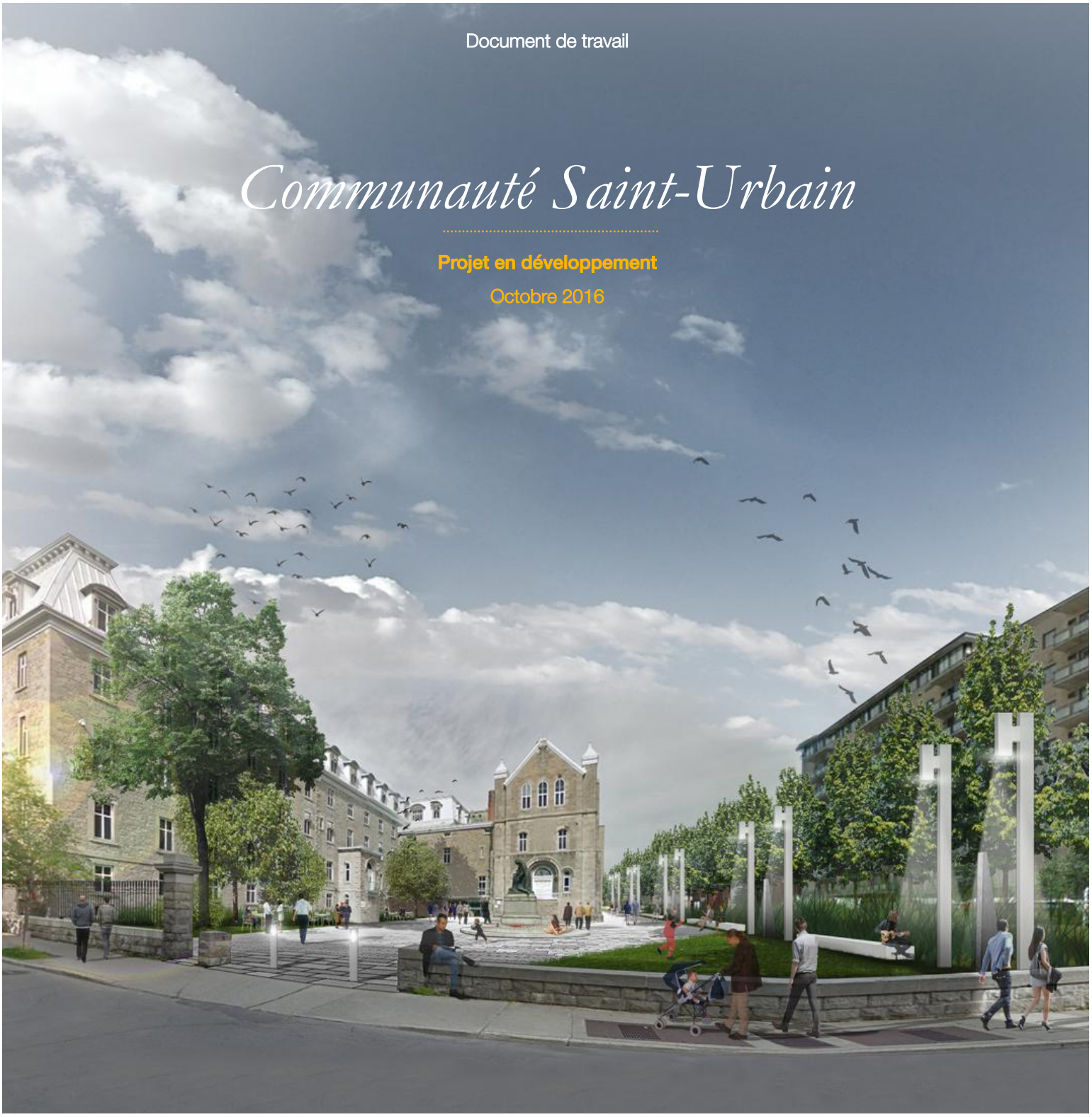
p. j. Document de présentation du projet *Communauté Saint-Urbain*, version d'octobre 2016

Document de travail

Communauté Saint-Urbain

Projet en développement

Octobre 2016



Présenté par

ACTION solidarité GRAND PLATEAU CDC

Coalition communautaire Milton-Parc pour l'accès au logement et à la santé

COMITÉ LOGEMENT DU PLATEAU MONT-ROYAL

En collaboration avec

Centre des femmes de Montréal

MISSION OLD BREWERY
THE OLD BREWERY MISSION

Brin D'ELLES

Avec le soutien de

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

Atelier HABITATION Montréal

Avec l'appui de

RESAC
LES HABITATIONS DU RÉSEAU DE L'ACADÉMIE

L'AUBERGE MADELEINE

COMITÉ DES CITOYENS DU MILE END

LE CHAÎNON

Milton Parc Association Recreative

Diners St-Louis

FOHM

ATELIERS CRÉATIFS MONTRÉAL

SHP

Chambreclerc

Ma Chambre inc.
OBNL d'habitation
Un lieu qui nous habite

TABLE DES MATIÈRES

1	**SOMMAIRE**	**1**
2	**MISE EN CONTEXTE**	**3**
3	**DES BESOINS IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE**	**5**
4	**CONTEXTE URBAIN ET ENJEUX**	**7**
5	**LE SITE ET SES COMPOSANTES**	**10**
5.1	Composantes du site	12
5.2	Photos des pavillons de l'Hôtel-Dieu	13
5.3	Photos des pavillons de l'Institut thoracique	15
6	**LE PROJET DE COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN**	**16**
6.1	Concept et objectifs du projet	16
6.2	Sommaire des composantes du projet	19
6.3	Proposition d'aménagement	20
6.4	Proposition d'une structure de démarrage	28
6.5	Séquence de développement du projet	30
6.6	Estimé du projet	32
6.7	Précédents montréalais	34
7	**ANNEXE**	**37**
7. 1	Lettre d'appui - Fondation Berthiaume-Du Tremblay et bâtir son quartier	37

1 SOMMAIRE

Le changement de vocation du site de l'Hôtel-Dieu de Montréal offre une possibilité unique de développer un projet réellement structurant pour les communautés montréalaise et québécoise, porté par des valeurs de développement social, environnemental et économique. Des regroupements du milieu social et communautaire proposent ici une vision concertée de l'avenir de ce site, vision traduite dans la création d'un milieu de vie sain, réellement mixte et inclusif, offrant du logement à des clientèles variées, des fonctions de soins de santé, des services communautaires, des emplois et des espaces verts. Dans l'optique de réaliser un projet en phase avec les principes du développement durable, il convient de favoriser les projets aux fonctions mixtes qui répondent aux besoins locaux, mais également qui intègrent la notion de participation citoyenne et de prise en charge par le milieu. Le projet de Communauté Saint-Urbain est donc un projet créé et porté par la communauté et pour la communauté.

Le projet de Communauté Saint-Urbain permet de faire les choses autrement, de marquer le passage de l'approche sectorielle à l'approche intégrée, d'exprimer la volonté et la capacité des Québécois à favoriser le vivre-ensemble par la création de milieux de vie où chacun trouve sa place et où la notion de cohabitation trouve son sens. Ensemble, forgeons la société de demain.

LES OBJECTIFS DU PROJET

1 / Créer une communauté inclusive, ouverte et dynamique en permettant la cohabitation de différents types de population sur un même site (voire dans les mêmes bâtiments), en réinventant la notion de mixité et les façons de faire le logement social et communautaire ;

2 / Renforcer la vocation «santé» du site en proposant un ensemble de fonctions urbaines et un environnement qui ont un impact positif sur les déterminants de la santé ;

3 / Créer un environnement de vie sain et hautement végétalisé qui a un faible impact environnemental, qui fait place à l'agriculture urbaine et qui constitue un îlot de fraîcheur dans la ville ;

4 / Proposer un concept d'aménagement qui met en valeur l'exceptionnel patrimoine matériel et immatériel du site de l'Hôtel-Dieu et qui exprime la volonté des porteurs du projet de perpétuer les valeurs inhérentes à la création même du site par les Religieuses hospitalières de Saint-Joseph ;

5 / Bénéficier de l'expertise des acteurs sociaux et communautaires locaux en faisant de la démarche un modèle innovateur de concertation et de développement pour et par la communauté.

UNE COMMUNAUTÉ MOBILISÉE

Suite aux différentes annonces du déménagement des fonctions hospitalières de l'Hôtel-Dieu et de l'Institut thoracique, les acteurs du milieu social et communautaire du Plateau-Mont-Royal se sont mobilisés dès 2013 afin de proposer une vision rassembleuse du redéveloppement de ces deux sites. L'implantation des immeubles au coeur des milieux de vie, le caractère patrimonial des sites et l'ampleur des besoins identifiés par la communauté sont autant de raisons de proposer une vision de développement en partenariat avec cette communauté, avec comme objectif de conserver les propriétés dans le domaine public et d'éviter leur vente au plus offrant. Les acteurs mobilisés autour de l'ambitieux projet de Communauté Saint-Urbain croient en la valeur de la démarche et sont prêts à investir les énergies nécessaires à la réalisation d'un projet multidimentionnel, créatif et exemplaire.

LES PARTENAIRES DU PROJET

Les groupes porteurs du projet sont :

CDC Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP)
Coalition communautaire Milton-Parc pour l'accès au logement et à la santé
Comité Logement du Plateau Mont-Royal

En collaboration avec :

Brin d'Elles
Centre des femmes de Montréal
Mission Old Brewery

Avec le soutien de :

Rayside Labossière
Atelier habitation Montréal

Avec l'appui de :

Association récréative Milton-Parc
Ateliers créatifs Montréal
Auberge Madeleine
Chambreclerc
Communauté Milton-Parc
Dîners St-Louis
FOHM
Le Chaînon
Ma Chambre inc.
Société d'histoire du Plateau Mont-Royal
Les Habitations du Réseau de l'Académie (RESAC)

Le projet Communauté Hôte-Dieu est supporté par les membres de la CDC Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP) :

Alliance 3ème âge du Grand Plateau
Association québécoise des personnes aphasiques
Atelier habitation Montréal
Ateliers d'éducation populaire du Plateau
Carrefour Marguerite Bourgeoys
Centre d'action sociocommunautaire de Montréal
Centre d'aide à la Famille
Centre de formation sociale Marie Gérin-Lajoie
Centre de lecture et d'écriture de Montréal
Centre des femmes de Montréal
Centre des femmes du Plateau Mont-Royal
Centre du Plateau
Comité des citoyens du Mile-End
Comité Logement du Plateau Mont-Royal
COOP Interface
Cuisines Collectives du Grand Plateau
Dîners Saint-Louis
Groupe Ressource du Plateau Mont-Royal
L'imagerie, maison des jeunes
La Maison d'Aurore
La Maison des Amis du Plateau Mont-Royal
La Petite Maison de la Miséricorde
Ma chambre Inc.
Maison de l'amitié
Maison des jeunes du Plateau
Mission communautaire Mile-End
Multi Femmes Inc.
Option Consommateurs
Parrainage Civique Montréal
La Pirouette Halte garderie
Plein Milieu
Plumeau Chiffon
Projet Changement - Centre communautaire pour aînés
Rayside Labossière, architecte, design, urbaniste
Réseau habitation femmes/La Chrysalide
Resto Plateau
Santropol Roulant
Société d'histoire du Plateau Mont-Royal
Syndicat de copropriété de la Communauté Milton Parc
Yellow Door
YMCA du Parc

Il reçoit également l'appui des membres de la Coalition communautaire Milton-Parc pour l'accès au logement et à la santé :

Comité des Citoyens et Citoyennes de Milton-Parc (CCMP)
Atelier habitation Montréal inc.
Communauté Milton-Parc (CMP)
Chambreclerc
La Porte Jaune
Centre d'écologie urbaine de Montréal
Association Récréative Milton-Parc
Le Centre des femmes de Montréal
La Rue des femmes de Montréal
Old Brewery Mission
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
Le Comité logement du Plateau Mont-Royal
Ma Chambre inc.
RAPSIM
Brind'Elles
Ateliers créatifs Montréal

2 MISE EN CONTEXTE

UN PROJET NOVATEUR ET STRUCTURANT POUR MONTRÉAL

Le développement du projet Communauté Saint-Urbain s'inscrit donc dans une vision de développement urbain plus vaste qu'un simple transfert de vocation. Avec le site de l'Hôtel-Dieu, les bâtiments de l'Institut thoracique de Montréal et les terrains non-bâtis qui existent sur la rue St-Urbain entre l'avenue des Pins et la rue Milton, la Ville de Montréal et le Gouvernement du Québec ont une occasion inouïe de développer un ensemble immobilier dédié à la communauté unique et cohérent, qui contribuerait à améliorer l'image internationale de la Ville de Montréal et du Québec tout en répondant aux besoins de la population. Le projet convie les Montréalais(es) à une réflexion sur la ville inclusive, sur le vivre-ensemble et la notion de communauté, mais aussi sur la transmission dans le temps d'un patrimoine matériel et immatériel qui permet à la ville de se reconstruire sur elle-même.

Le projet de Communauté Saint-Urbain est en effet l'occasion de léguer aux Montréalais(es) une nouvelle forme de milieu de vie sain et ancré dans les valeurs de notre époque: la justice sociale, la réduction de notre impact écologique, le développement de milieux de vie complets et dynamiques. Véritable exemple d'un développement durable, les avantages sont donc à la fois sociaux, économiques et écologiques, en plus de s'arrimer autour d'une vision forte portée par une communauté engagée.

UNE NOUVELLE MIXITÉ

Pour créer un milieu de vie dynamique et inclusif, il est essentiel de favoriser les projets aux fonctions mixtes qui répondent aux besoins locaux et régionaux, et qui génèrent une activité constante. Le projet propose une diversité de fonctions qui s'inscrivent en complémentarité des fonctions existantes dans le secteur, mais aussi des fonctions liées à la santé publique envisagées par le Gouvernement du Québec sur une portion du site de l'Hôtel-Dieu.

La cohésion de différents acteurs prêts à participer au développement d'une offre de logements et de services à la communauté variée et complémentaire exprime un fort désir d'ancrer les valeurs sociales du milieu dans le site. Au delà de la mixité des fonctions institutionnelles, résidentielles, commuanutaires et publiques sur l'ensemble du site, le projet propose de redéfinir la notion de mixité et du vivre-ensemble. L'aspect novateur de l'approche réside dans l'idée de faciliter la cohabitation de différentes populations dans un même bâtiment, voire sur un même étage. Le partage d'espaces extérieurs et d'espaces communautaires, l'ouverture sur la communauté, l'intégration dans le contexte urbain sont autant de principes qui sous-tendent le développement du projet de Communauté Saint-Urbain.

UN PROJET COMPLÉMENTAIRE À CELUI DU GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

Le Gouvernement du Québec a annoncé, en septembre 2015, son intention de dédier une portion du site de l'Hôtel-Dieu à des fonctions liées à la santé publique, regroupées dans un nouveau «Pôle santé», comprenant notamment «[...] des directions du ministère, des organismes sous son autorité ainsi qu'une super-clinique. L'Université de Montréal y installerait par ailleurs son École de santé publique.[1]»

Le projet de Communauté Saint-Urbain complète parfaitement cette vision en proposant un ensemble de projets d'aménagement dont la vocation permet d'agir positivement sur les déterminants de la santé, c'est-à-dire une diversité d'habitations répondant à des besoins spécifiques ou atypiques, un encadrement et un support communautaire pour ceux qui en ont besoin, un environnement sain où la notion de collectivité prend tout son sens et l'appartenance à une communauté inclusive et tolérante. Des porteurs de projet déjà actifs dans la communauté et ayant acquis une solide expertise dans leur champ respectif (développement de logements sociaux, soutien communautaire, etc.) ont la capacité de mettre en oeuvre cette vision. C'est un réel investissement dont les répercussions seront assurément nombreuses et importantes, principalement pour le secteur de la santé.

D'ailleurs, parmi les approches privilégiées pour la mise en oeuvre du Programme national de santé publique 2015-2025[2], se retrouvent ces éléments pour lesquel le projet de Communauté Saint-Urbain offre une parfaite opportunité d'action:

> «Capitaliser et construire sur ce que les partenaires font déjà et qui influe positivement sur la santé»
>
> «Considérer les personnes, les groupes et les communautés comme étant des acteurs clés de leur développement; reconnaître leur potentiel et favoriser leur participation aux décisions et aux actions qui les concernent»

Sachant que «[...] les inégalités sociales de santé découlent de circonstances ou de conditions dans lesquelles les individus grandissent, vivent, travaillent et vieillissent» et que «[d]e façon générale, plus une personne est pauvre, plus elle risque d'être malade et de mourir jeune [...][3]», il apparaît plus que bénéfique d'agir en amont sur les déterminants de la santé par la création de milieux de vie sains, inclusifs et favorables à celle-ci.

---

[1] GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, Montréal, le 25 septembre 2015, «Avenir des immeubles hospitaliers excédentaires de Montréal - Le gouvernement du Québec répond aux préoccupations exprimées par le milieu», Communiqué de presse [en ligne] Portail Québec, consulté le 11 février 2016, http://www.fil-information.gouv.qc.ca/

[2] GOUVERNEMENT DU QUÉBEC (2015) *Programme national de santé publique 2015-2025, pour améliorer la santé de la population du Québec,* La Direction des communications du ministère de la Santé et des Services sociaux, BANQ, p. 58.

[3] Ibid, p.27.

3 DES BESOINS IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE

BESOINS CRIANTS EN LOGEMENTS SOCIAUX

Plusieurs résident(e)s du Plateau-Mont-Royal peinent à trouver un logement qui correspond à leurs besoins, notamment les personnes à faible ou modeste revenu. Le prix des loyers subit une hausse constante (augmentation de 16,4 % de 2006 à 2011)[4], de sorte que de plus en plus de ménages ont aujourd'hui du mal à trouver un logement de qualité dans leurs moyens.

Malgré l'image de quartier chic, riche et en santé largement dépeinte par les médias, le Plateau-Mont-Royal est un territoire où la pauvreté est une composante importante de la situation économique de la population. Il se situe au 6e rang à Montréal en termes de nombre de personnes sous le seuil de faible revenu[5]. En 2011, la proportion des ménages locataires qui consacrent 30 % ou plus du revenu total du ménage aux coûts d'habitation s'élève à 44 % sur le territoire[6]. Cette pauvreté passe souvent inaperçue, puisqu'elle est disséminée sur l'ensemble du territoire et se perd dans un paysage de plus en plus composé de projets de condominiums luxueux.

LES FAMILLES EN VILLE

Considérant qu'il est particulièrement difficile pour les familles de se loger (taux d'inoccupation de 0,6 % pour les logements de trois chambres et plus), une priorité doit être accordée à la création de logements pour les familles. Ce serait la meilleure façon de répondre à l'exode des familles que connaît Montréal, et qui atteint particulièrement le Plateau-Mont-Royal.

Bien que la rétention des familles soit une priorité de la Ville, les résultats sur le terrain tardent à se matérialiser. Pratiquement aucun des nouveaux logements qui se construisent actuellement ne répond aux besoins en espace des familles avec enfants à un prix qui peut rivaliser avec ceux des habitations en banlieue. Or, pour plusieurs familles, habiter en ville est plus qu'un choix, c'est une nécessité, en raison de diverses contraintes. Les quartiers centraux devraient pouvoir accueillir une diversité de ménages qui inclut les familles, lesquelles contribuent à dynamiser la vie de quartier et l'économie locale. Actuellement, seules les coopératives d'habitation, et notamment le modèle prôné par la Communauté Milton Parc, présentent une alternative réelle pour la construction de logements pour familles au cœur de la ville.

BESOINS PARTICULIERS LIÉS À L'ITINÉRANCE

Rappelons que les différents quartiers de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal sont qualifiés de quartiers centraux à Montréal et il y émerge de plus en plus des problématiques auparavant observées essentiellement au centre-ville. Les quartiers du Plateau, depuis les dernières années, attirent de plus en plus de personnes marginalisées, ce qui pose des enjeux de cohabitation avec une population qui n'est pas habituée à faire face à cette problématique. Selon les différents organismes communautaires du Grand Plateau, les personnes en situation d'itinérance qui fréquentent l'arrondissement ont des profils variés : aînés, jeunes, personnes d'origine autochtone, femmes, etc.

Les acteurs communautaires soulignent aussi la précarisation des clientèles qu'ils accompagnent, car elles se trouvent de plus en plus à risque d'itinérance. Dans ce contexte, la requalification du site de l'Hôtel-Dieu serait une opportunité pour le développement de services en direction de ces populations, soit des projets de logements avec soutien communautaire pour différentes clientèles en situation d'itinérance, avec corridor de service pour suivi en santé mentale, toxicomanie, etc.

La problématique de l'itinérance est en constante progression et de plus en plus visible depuis quelques années. S'il est bien connu que le logement n'est pas la seule réponse face à l'itinérance, les besoins sur le Plateau sont néanmoins criants et des nouveaux logements doivent à tout prix être aménagés pour les personnes en situation d'itinérance ou à risque d'itinérance.

[4] Statistiques Canada. Enquête nationale sur le ménage, 2011.
[5] Ibid.
[6] Montréal en statistiques. Profil sociodémographique - Le Plateau-Mont-Royal, 2014.

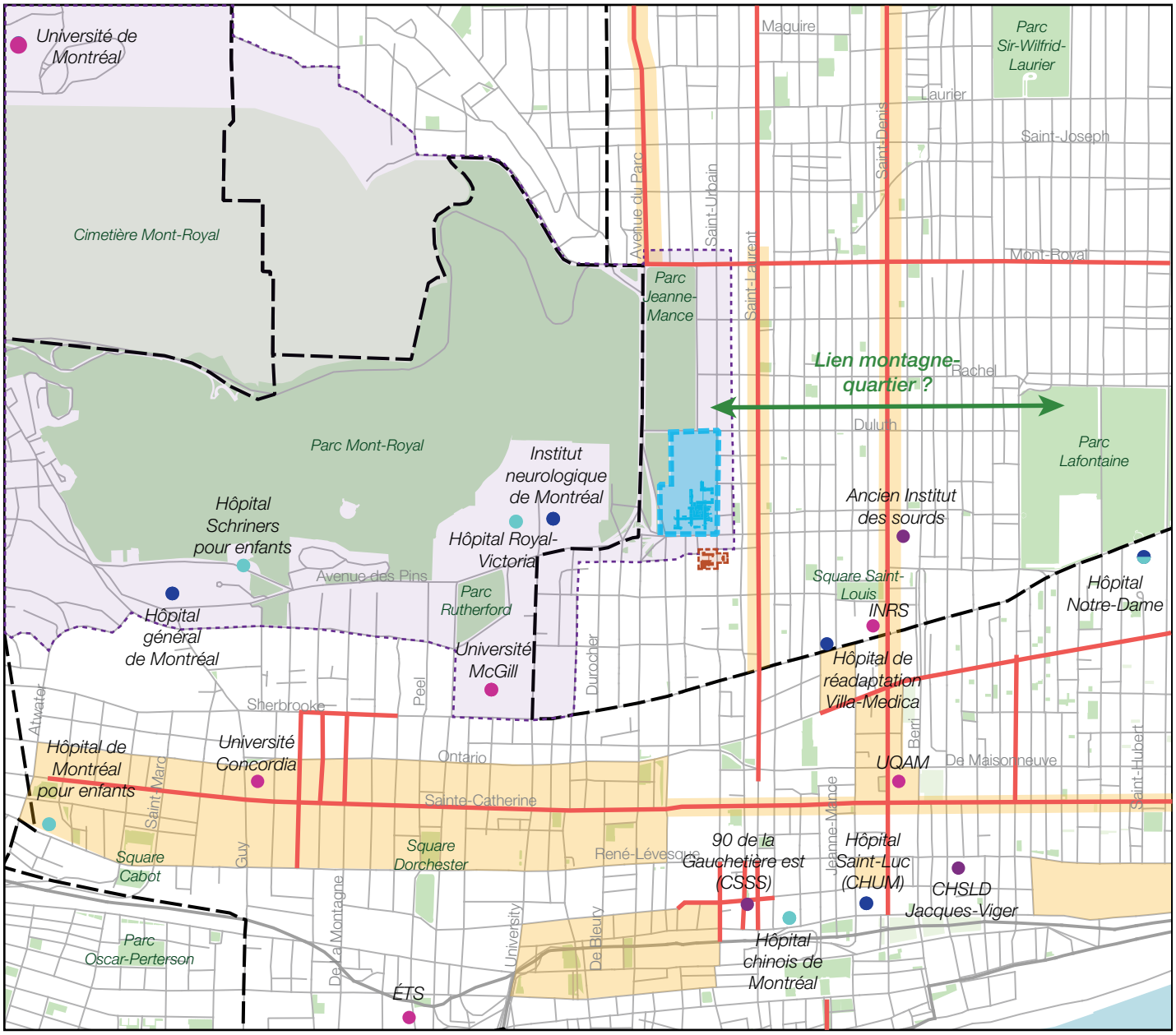
BESOINS LIÉS À LA SANTÉ

Le milieu du Grand Plateau reconnaît l'existence d'importants besoins pour des services en santé sur son territoire et soutient les demandes de la population, qui souhaite ardemment conserver un accès à des services de santé sur le site de l'Hôtel-Dieu lors de son changement de vocation. Certaines des hypothèses explorées par le gouvernement pour le réaménagement de l'Hôtel-Dieu suggèrent d'ailleurs la faisabilité d'un projet de cette nature, mais dont la forme reste à préciser. C'est précisément ce dernier point qui préoccupe le milieu.

Selon une formule innovante, un établissement public de type « super-CLSC » ouvert sept jours sur sept et 24 heures par jour devrait offrir une variété de services de première ligne. Cette formule mise de l'avant par le milieu permettrait de répondre aux besoins identifiés et de s'inscrire dans un ensemble de fonctions complémentaires sur le site.

4 CONTEXTE URBAIN ET ENJEUX

CONTEXTE D'INSERTION

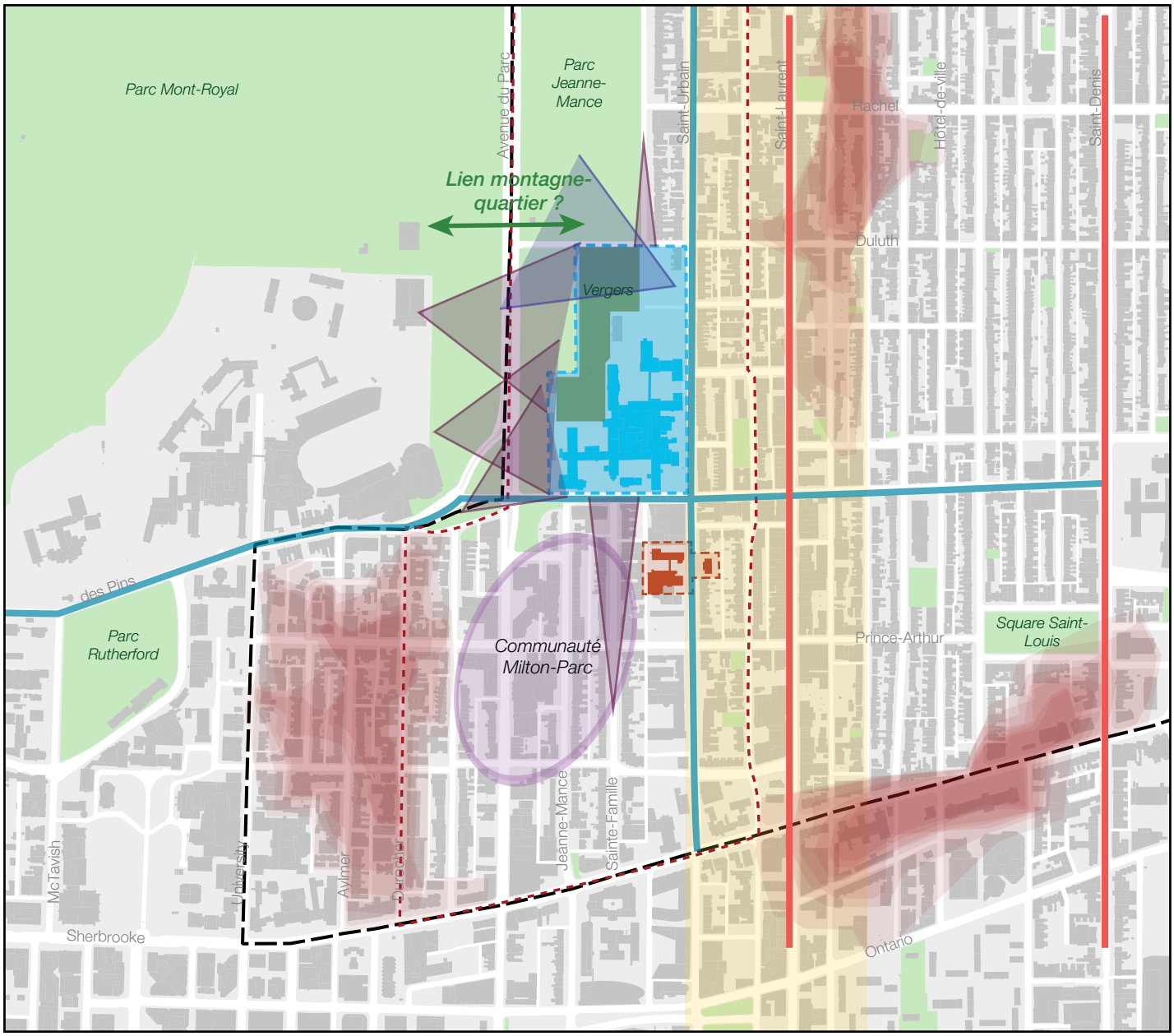


- Hôpital
- Hôpital excédentaire
- Bâtiment du réseau de la santé excédentaire
- Université
- Artère commerciale
- Zone d'emploi
- Site patrimonial du Mont-Royal
- Hôtel-Dieu de Montréal
- Institut thoracique de Montréal
- Parc
- Autre espace vert
- Limite arrondissement

Source : Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

DÉVELOPPEMENT ET ACCÈS AU LOGEMENT

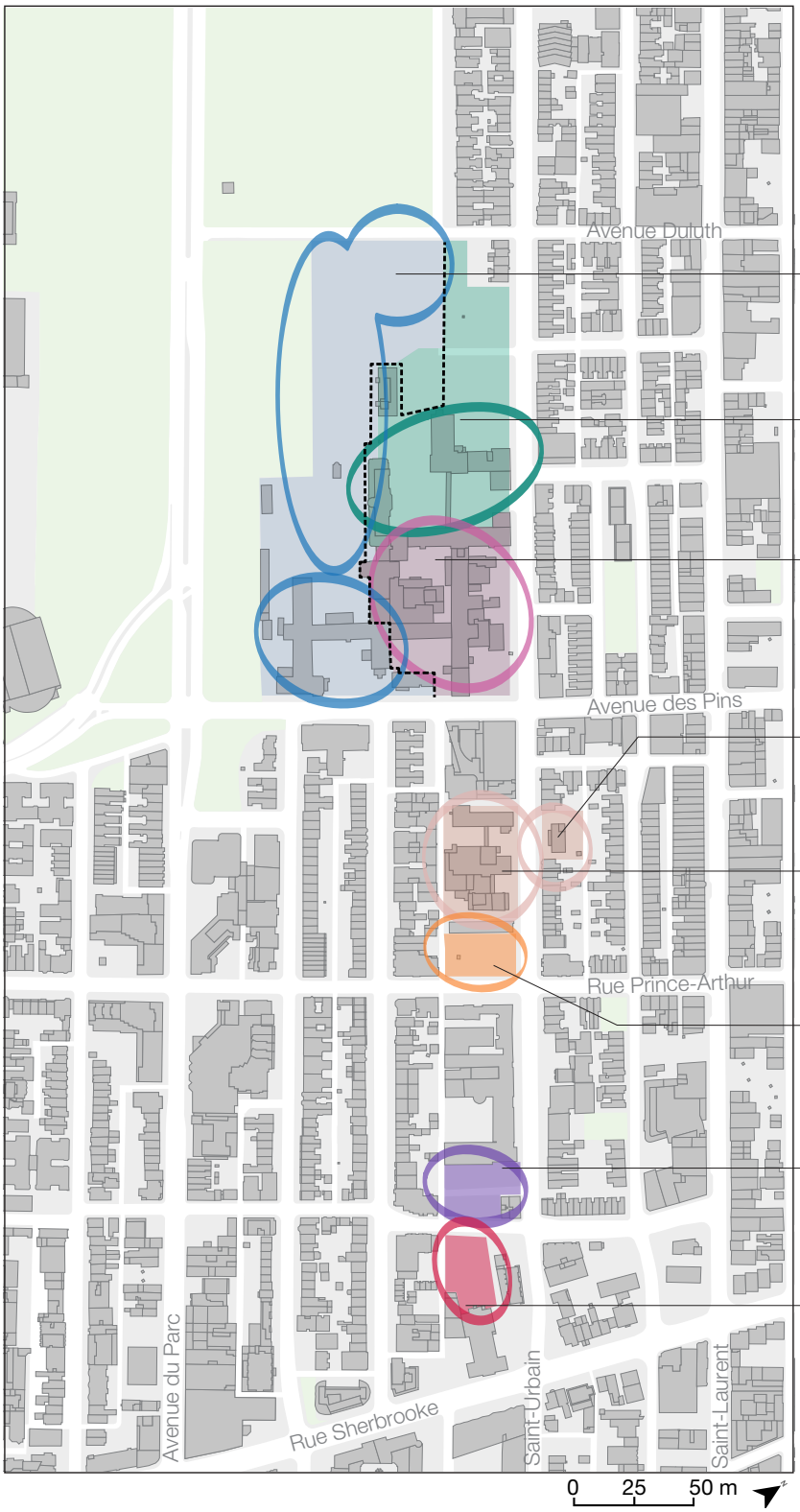


- Vue sur l'Hôtel-Dieu
- Vue sur le mont Royal
- Pression immobilière
- Zone où 40% et plus de la population est sous le seuil de faible revenu
- Artère commerciale
- Rue à vocation institutionnelle
- « Corridor » culturel
- Hôtel-Dieu de Montréal
- Institut thoracique de Montréal
- Parc
- Autre espace vert
- Limite arrondissement

Source : Ville de Montréal, CMM
Fond de plan : Ville de Montréal

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

ENSEMBLE DES SITES - POTENTIEL DE LA RUE ST-URBAIN



SECTEUR DES RELIGIEUSES HOSPITALIÈRES DE SAINT-JOSEPH
- Superficie au sol: 34 700 m²
- Superficie bâtie: 13 703 m²

COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN
- Superficie au sol: 22 450 m²
- Superficie bâtie potentiel: 35 692 m²
- Nombre de logement potentiel: 449

SECTEUR SANTÉ
- Superficie au sol: 15 890 m²
- Superficie bâtie: 24 550 m²
- Présence de fonctions de santé

INSTITUT THORACIQUE - PAVILLON D
- Superficie au sol: 1 576 m²
- Superficie bâtie potentiel: 1 241 m²
- Nombre de logement potentiel: 40

INSTITUT THORACIQUE
- Superficie au sol: 4 636 m²
- Superficie bâtie: 10 994 m²

SITE PRINCE-ARTHUR
- Superficie au sol: 1 900 m²
- Superficie bâtie potentiel: 5 794 m²
- Nombre de logement potentiel: 90

SITE TARA-HALL
- Superficie au sol: 2 551,6 m²
- Superficie bâtie potentiel: 7 130 m²
- Nombre de logement potentiel: 108

SITE MILTON
- Superficie au sol: 2 287 m²
- Superficie bâtie potentiel: 5 866 m²
- Nombre de logement potentiel: 90

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

5 LE SITE ET SES COMPOSANTES

SECTEUR NORD DE L'HÔTEL-DIEU

L'Hôtel-Dieu est composé de plusieurs pavillons aux caractéristiques distinctes présentant un potentiel de redéveloppement intéressant pour différents usages.

Avec un total de 29 231 pieds carrés répartis sur quatre étages, le pavillon Masson hébergeait, jusqu'à récemment, les chercheurs de l'Hôtel-Dieu. Utilisé à l'époque comme résidence pour les religieuses, il retrouvera cette fonction suite à l'acquisition du site des Religieuses Hospitalières de Saint-Joseph (RHSJ) par la Ville de Montréal. Bien que le projet sera soumis à des consultations publiques, leur emménagement est prévu pour le printemps 2018.

Au sud-ouest de l'intersection Saint-Urbain et Saint-Cuthbert se trouvent les pavillons Le Royer et Jeanne-Mance. Le pavillon Le Royer est le tout premier à avoir été construit après les bâtiments de 1861. Il a été inauguré en 1942, à l'occasion du tricentenaire de Montréal et de l'Hôtel-Dieu, et porte le nom du « Fondateur de Montréal et de la congrégation des Religieuses Hospitalières de Saint-Joseph », encore présentes sur le site. Conçu pour offrir une expérience d'hospitalisation paisible et luxueuse, il rassemble plusieurs chambres individuelles comprenant habituellement une toilette, un évier, une grande armoire et de l'espace suffisant pour accueillir un lit, une table, des chaises et un fauteuil. À chacun des sept étages de l'immeuble de 106 360 pieds carrés se trouvent également des douches communes, une cuisine, une salle à manger et une salle communautaire offrant une vue sur le jardin des religieuses. Une grande cafétéria est également aménagée au sous-sol du pavillon. Le pavillon tel que conçu présentement pourrait facilement être adapté pour accueillir des chambres ou des appartements pour différents groupes de la population.

Le pavillon Jeanne-Mance présente un gabarit similaire au Royer, mais nécessite, contrairement à ce dernier, des rénovations importantes. Il comprend un auditorium et plusieurs salles de grande taille en addition aux chambres de petite taille. Considérant le fait qu'une modernisation du bâtiment est requise, les espaces pourraient être adaptés et transformés en studios d'artistes et en appartements de différentes dimensions à partager entre individus de tous genres.

SITE DES RELIGIEUSES HOSPITALIÈRES DE SAINT-JOSEPH

Voisine de l'Hôtel-Dieu, la Congrégation des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph contribue à l'histoire et à la richesse du lieu. Ayant exprimé le désir de finir leurs jours sur le site, les Religieuses élaborent actuellement un projet avec la Ville de Montréal, projet qui vise à répondre à leurs besoins actuels et futurs, tout en prolongeant la vocation sociale et solidaire des lieux. Les services municipaux et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, en collaboration avec les Religieuses, procéderont à l'élaboration d'un plan directeur de mise en valeur de l'ensemble immobilier des RHSJ, conformément aux règles régissant la planification des projets de grande envergure et la valorisation du patrimoine montréalais. Ainsi, le site sera mis en valeur tout en lui conférant une nouvelle vocation, vocation qui fera l'objet de discussions avec la collectivité montréalaise, notamment par la tenue de consultations publiques à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en hiver 2017.

CONSIDÉRATIONS PATRIMONIALES

Faisant partie intégrante du Site patrimonial du Mont-Royal, l'importance patrimoniale incontestable du site de l'Hôtel-Dieu est à la fois matérielle et immatérielle. En effet, les origines de l'Hôtel-Dieu et de la ville de Montréal sont inséparables, puisque la cofondatrice de la ville, Jeanne Mance (1606-1673), avait comme mandat spécifique d'implanter l'Hôtel-Dieu. Les restes de Jeanne Mance sont d'ailleurs inhumés dans la crypte de la chapelle située à l'intersection de l'avenue des Pins et de la rue Sainte-Famille. Un monument en l'honneur de la fondatrice fut installé en 1909 au centre de la cour d'honneur, aujourd'hui devenue un vulgaire stationnement. Les jardins adjacents aux bâtiments de la communauté des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph constituent eux aussi un formidable héritage, fragile et précieux dans un centre-

ville comme celui de Montréal. Bien qu'il fût d'abord érigé dans ce qui est aujourd'hui le Vieux-Montréal, l'Hôtel-Dieu occupe son emplacement actuel depuis 1861. Le campus de 1861 représente par ailleurs l'une des plus importantes œuvres de l'architecte Victor Bourgeau, qui réalisa nombre d'édifices religieux et conventuels à Montréal.

Sur le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, on recense 201 bâtiments identifiés pour leur grande valeur patrimoniale au sein du Site patrimonial du Mont-Royal. Parmi ceux-ci, les biens immobiliers rattachés à l'Hôtel-Dieu et au couvent des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph sont les suivants :

- la Chapelle de l'Immaculée-Conception ;
- l'Annexe nord-est ;
- les garages ;
- tous les pavillons principaux de l'hôpital, soit Masson, Marie-Morin, Le Royer, Vimont, Olier, Jeanne-Mance et de Bullion ;
- l'Oratoire dédié à Saint-Joseph ;
- le Généralat du couvent des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph de Montréal ;
- la Maison mère du couvent des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph de Montréal ;
- le Musée des Hospitalières (ancienne Maison des aumôniers).

Le projet de Communauté Saint-Urbain veut contribuer à la mise en valeur de ce patrimoine exceptionnel et à la transmission des valeurs des fondatrices du site, dans le respect de l'esprit du lieu. Le maintien de la vocation collective du site participe à atteindre cet objectif.

INSTITUT THORACIQUE DE MONTRÉAL (ACTUELLEMENT EN VENTE PAR LA SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES)

À deux pas de l'Hôtel-Dieu, sur la rue Saint-Urbain, les pavillons excédentaires de l'Institut thoracique de Montréal présentent également un potentiel intéressant pour un projet mixte à vocation sociale. Les pavillons K (29 840 pieds carrés) et J (88 380 pieds carrés), présentent tous deux des caractéristiques semblables au pavillon Le Royer, ce qui les rendrait parfaitement appropriés pour y aménager des chambres ou des appartements pour des populations variées, incluant des populations marginalisées ou à risque d'itinérance.

En face des pavillons K et J, sur Saint-Urbain, s'élève le pavillon D, aussi appelé « l'Annexe ». Le bâtiment de 13 348 pieds carrés répartis sur trois étages donne sur une cour remplie d'arbres et est adjacent à un grand espace de stationnement. L'organisme Brin d'Elles souhaite y développer un projet de logement communautaire pour 40 femmes en difficulté et vieillissantes. Peu de soutien est actuellement offert à cette population et pourtant, les besoins sont bien réels.

5.1 COMPOSANTES DU SITE

H4-MASSON
- 29 231 pi²/2 718 m²
- 4 étages
- 1962

H3-LE ROYER
- 106 360 pi²/9 891 m²
- 8 étages
- 1942

H1-OLIER
- 63 567 pi²/5 912m²
- 6 étages
- 1861

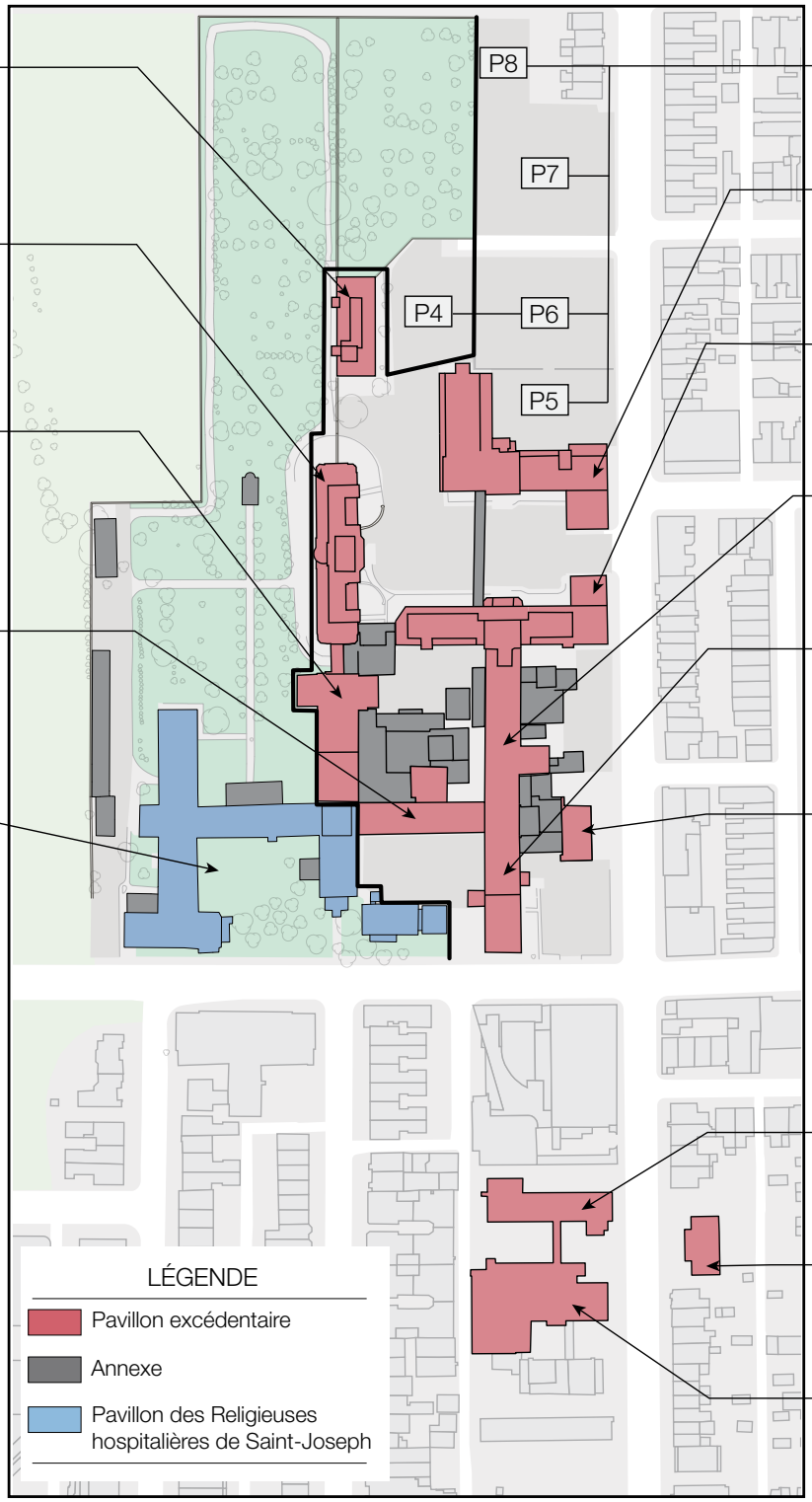
H2-VIMONT
- 59 470 pi²/5 531m²
- 5 étages
- 1861

SECTEUR DES RELIGIEUSES

Total des bâtiments*:
- 147 489 pi²/13 703m²
- 5 étages
- 1861

* Exclus la chapelle, le musée et les bâtiments annexes

Terrains non-construits:
- 356 116 pi²/33 087m²



P4-P5-P6-P7-P8
- 108 513 pi²/9 641 m²
- Stationnements

H8-JEANNE-MANCE
- 113 858 pi²/10 589 m²
- 8 étages
- 1951

H7-DE BULLION
- 121 032 pi²/1 256 m²
- 7 étages
- 1952

H6-MARIE-MORIN 5
- 68 264 pi²/6 349m²
- 5 étages
- 1925

H5-MARIE-MORIN 4
- 61 590 pi²/5 728m²
- 5 étages
- 1861

H9-ADMINISTRATIF
- 11 076 pi²/1 030m²
- 4 étages
- 1861

INSTITUT THORACIQUE

PAVILLON K
- 29 840 pi²/2 775m²
- 3 étages
- 1931

PAVILLON D
- 13 348 pi²/1 241m²
- 3 étages
- 1956

PAVILLON J
- 88 380 pi²/8 219m²
- 10 étages
- 1954

5.2 PHOTOS DES PAVILLONS DE L'HÔTEL-DIEU

Pavillon Administratif

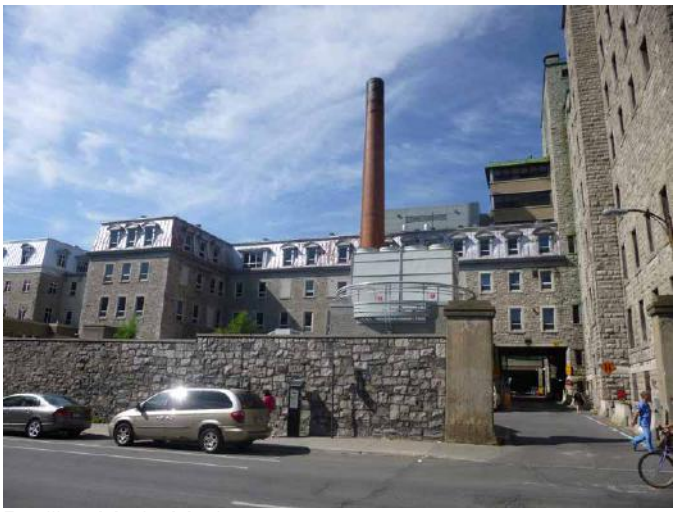
Pavillon Jeanne-Mance

Pavillon Vimont

Pavillon Masson

Pavillon de Bullion

Pavillon Le Royer


Pavillon Marie-Morin 5

Pavillon Marie-Morin 4

Pavillon Olier

Secteur des Religieuses

Secteur des Religieuses

Secteur des Religieuses

5.3 PHOTOS DES PAVILLONS DE L'INSTITUT THORACIQUE

Pavillon J

Pavillon J

Pavillon K

Pavillon K

Pavillon D

Pavillon D

6 LE PROJET DE COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN

6.1 CONCEPT ET OBJECTIFS DU PROJET

LA CRÉATION D'UN MILIEU DE VIE INCLUSIF

Le projet de Communauté Saint-Urbain est une occasion unique de léguer aux Montréalais(es) un milieu de vie sain et ancrée dans les valeurs de notre époque: la justice sociale, la réduction de notre impact écologique, le développement de milieux de vie complets et dynamiques. Véritable exemple d'un développement durable, les avantages sont donc à la fois sociaux, économiques et écologiques, en plus de s'arrimer autour d'une vision forte portée par une communauté engagée.

Le projet convie les Montréalais(es) à une réflexion sur la ville inclusive, sur le vivre-ensemble et la notion de communauté, mais aussi sur la transmission dans le temps d'un patrimoine matériel et immatériel qui permet à la ville de se reconstruire sur elle-même.

UN PROJET URBAIN RÉELLEMENT MIXTE

Le projet s'inscrit dans une logique de création de milieux de vie complets, mixtes et ouverts en intégrant des fonctions urbaines complémentaires à celles qui se trouvent déjà dans le secteur. C'est pouquoi il est proposé de développer une offre de logements pour des catégories de population aux besoins spécifiques, telles que:

- les familles avec enfants ;
- les personnes à risque d'itinérance ;
- les personnes ayant un parcours de vie atypique et nécessitant un soutien particulier ;
- des étudiant(e)s ;
- des aîné(e)s (en partie dans la portion appartenant aux Religieuses).

Les logements seront répartis dans des pavillons existants (notamment pour les petites unités et les logements pour les personnes nécessitant un soutien communautaire), puisque les gabarits des immeubles sont propices à de tels projets de réaménagement. Une nouvelle coopérative d'habitation logera les familles dans des bâtiments neufs, adaptés à leurs besoins.

Outre son offre de logements variés, le projet inclut un ensemble de fonctions complémentaires:

- des espaces pour des groupes communautaires ;
- des ateliers d'artistes ;
- des services pour le quotidien (par exemple quelques petits commerces de proximité, ou un CPE) ;
- des espaces publics ;
- des espaces verts partagés et des espaces d'agriculture urbaine.

C'est une véritable communauté qu'il est prévu de développer sur le site, tout en évitant de faire ombrage aux fonctions déjà présentes dans le quartier. La proximité de la rue Saint-Laurent assure déjà, par exemple, une offre locale de commerces et de services qu'il faut éviter de concurrencer. Tel qu'expliqué précédemment, l'aspect novateur de l'approche réside dans l'idée de faciliter la cohabitation de différentes populations dans un même bâtiment, voire sur un même étage, pour créer une nouvelle forme de mixité résidentielle. Le partage d'espaces extérieurs et d'espaces communautaires, l'ouverture sur la communauté, l'intégration dans le contexte urbain sont autant de principes qui sous-tendent le développement du projet de Communauté Saint-Urbain.

L'ensemble de ces composantes se déploierait sur la portion nord du site de l'Hôtel-Dieu et sur le site de l'Institut thoracique de Montréal. Il est prévu que des pavillons existants, notamment les pavillons Jeanne-Mance, le Royer et D (Institut thoracique) soient réaménagés et que deux nouveaux pavillons soient construits sur les actuels terrains de stationenment P5, P6, P7 et P8. Un stationnement sous-terrain garantira le maintien d'une offre de stationnement, nécessaire aux fonctions prévues sur l'ensemble du site, incluant les fonctions de santé publique prévues par le Gourvernement.

LES OBJECTIFS DU PROJET

1 / Créer une communauté inclusive, ouverte et dynamique en permettant la cohabitation de différents types de population sur un même site (voire dans les mêmes bâtiments), en réinventant la notion de mixité et les façons de faire le logement social et communautaire ;

2 / Renforcer la vocation «santé» du site en proposant un ensemble de fonctions urbaines et un environnement qui ont un impact positif sur les déterminants de la santé ;

3 / Créer un environnement de vie sain et hautement végétalisé qui a un faible impact environnemental, qui fait place à l'agriculture urbaine et qui constitue un îlot de fraîcheur dans la ville ;

4 / Proposer un concept d'aménagement qui met en valeur l'exceptionnel patrimoine matériel et immatériel du site de l'Hôtel-Dieu et qui exprime la volonté des porteurs du projet de perpétuer les valeurs inhérentes à la création même du site par les Religieuses hospitalières de Saint-Joseph ;

5 / Bénéficier de l'expertise des acteurs sociaux et communautaires locaux en faisant de la démarche un modèle innovateur de concertation et de développement pour et par la communauté.

UN PROJET À DÉVELOPPER GRADUELLEMENT

Un projet d'une telle importance sur un site d'envergure requiert une réflexion intensive et des efforts de longue durée. Cela n'empêche pas que plusieurs aménagements et occupations transitoires peuvent se réaliser dès le déménagement de l'hôpital dans le nouveau CHUM au centre-ville. Plusieurs occupations potentielles, comme par exemple les studios d'artistes, nécessitent peu de travaux de réaménagement. Ces derniers peuvent également utiliser le site de façon temporaire pour certains de leurs usages, en attendant que les autres usagers intègrent leurs espaces. Le développement de l'ensemble du projet se ferait vraissemblablement par phases, lesquelles pourraient, par exemple, se succéder ainsi:

PHASE 1 _ Occupation temporaire des pavillons Jeanne-Mance et Le Royer

Réaménagement des pavillons de l'Institut thoracique de Montréal

Construction des deux nouveaux pavillons de la coopérative d'habitation dans la portion nord du site et aménagement des cours intérieures

PHASE 2 _ Réaménagement du pavillon Jeanne-Mance

Aménagement de la place publique entre les pavillons Jeanne-Mance et De Bullion

PHASE 3 _ Réaménagement du pavillon Le Royer

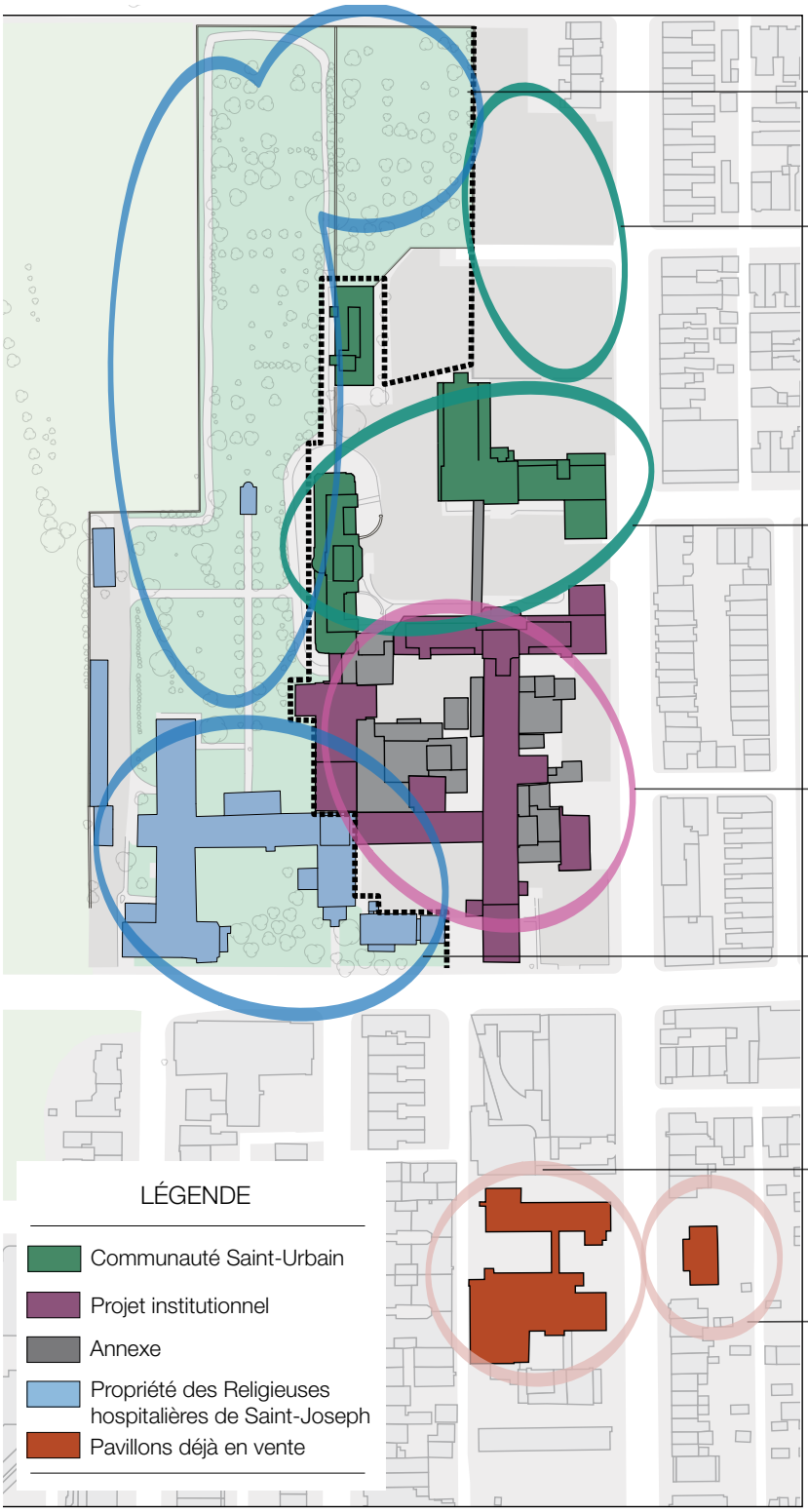
Aménagement des espaces publics dans la portion nord du site

DES FORMULES DE PROPRIÉTÉ À EXPLORER

De nombreuses formules de propriété pourraient être intéressantes pour permettre de garantir le maintien d'une vocation collective du site. Parmi ces pistes, notons:

- **Le maintien de la propriété publique du sol**, par exemple: par fiducie d'utilité sociale (ou fiducie foncière communautaire). Des droits partiels de développement pourraient être concédés, par des baux par emphytéose, selon une formule qui privilégie les usages sociaux, publics, communautaires et commerciaux.
- **La vente du site à un OBNL ou à une fiducie foncière** pour en faire une grande copropriété pour l'ensemble du site, laquelle se composerait de propriétés gérées par des organisations, des coopératives ou d'autres copropriétés d'utilité sociale ou communautaire (à l'image du Centre communautaire Sainte-Brigide).

6.2 SOMMAIRE DES COMPOSANTES DU PROJET



SECTEUR ESPACE VERT
- Jardins et verger des Religieuses hospitalières de Saint-Jospeh

COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN _ FAMILLES
- Logements sociaux et communautaires pour familles

COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN _ PAVILLONS JEANNE-MANCE ET LE ROYER
- Logements communautaires supervisés;
- OBNL / groupes communautaires

SECTEUR SANTÉ
- Présence de fonctions de santé

SECTEUR DES RELIGIEUSES HOSPITALIÈRES DE SAINT-JOSEPH
- Redéveloppement éventuel

INSTITUT THORACIQUE

SECTEUR MIXITÉ
- Mixité / insertion
- Services communautaires

SECTEUR SERVICES COMMUNAUTAIRES
- Services destinés aux femmes

6.3 PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT

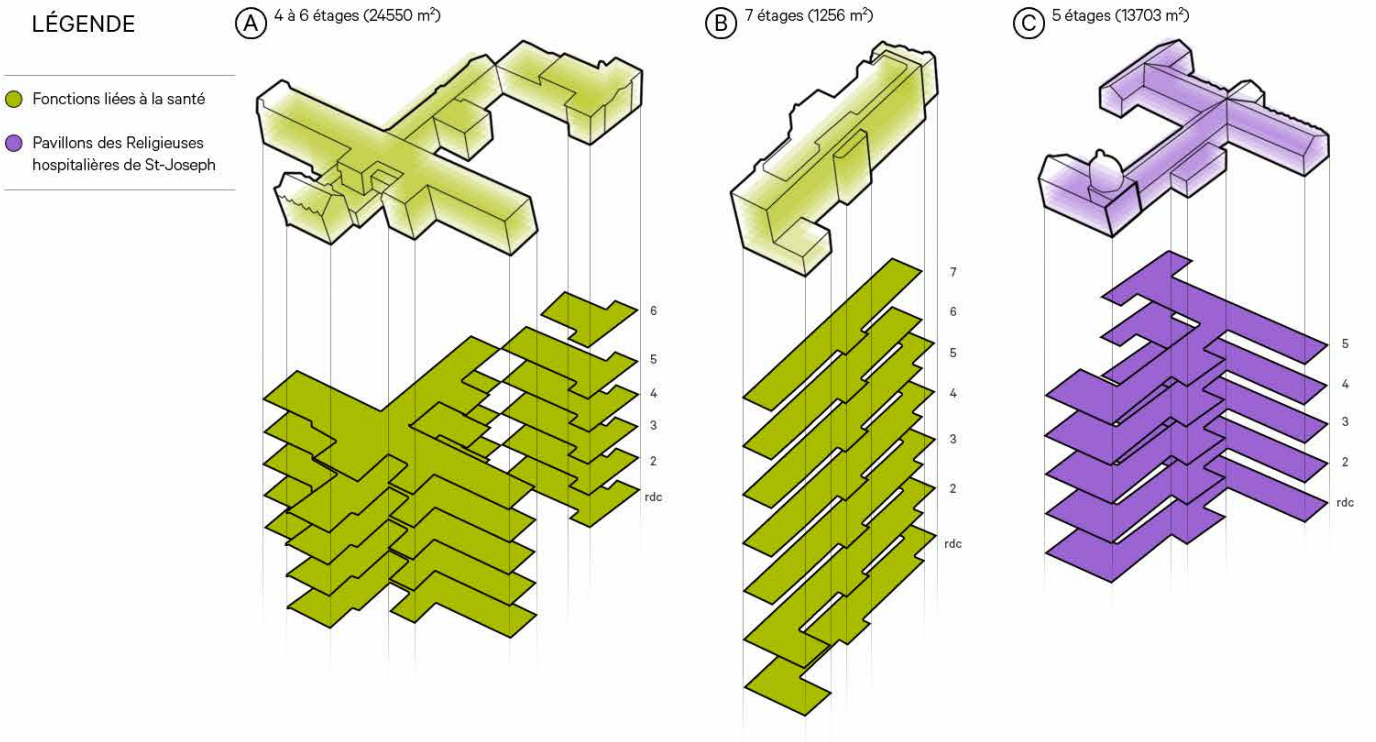
VUE AÉRIENNE ACTUELLE

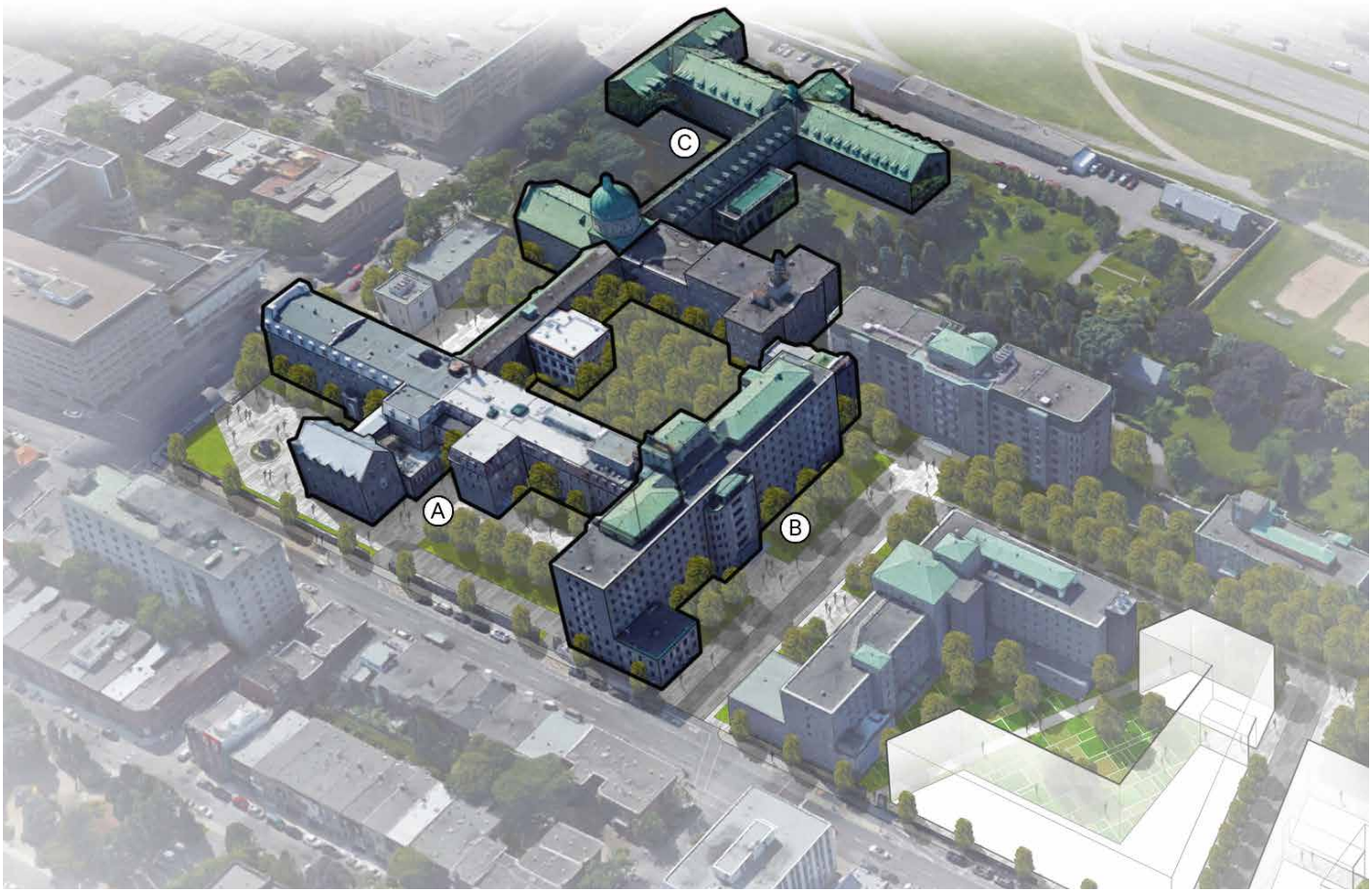
VUE AÉRIENNE PROPOSÉE

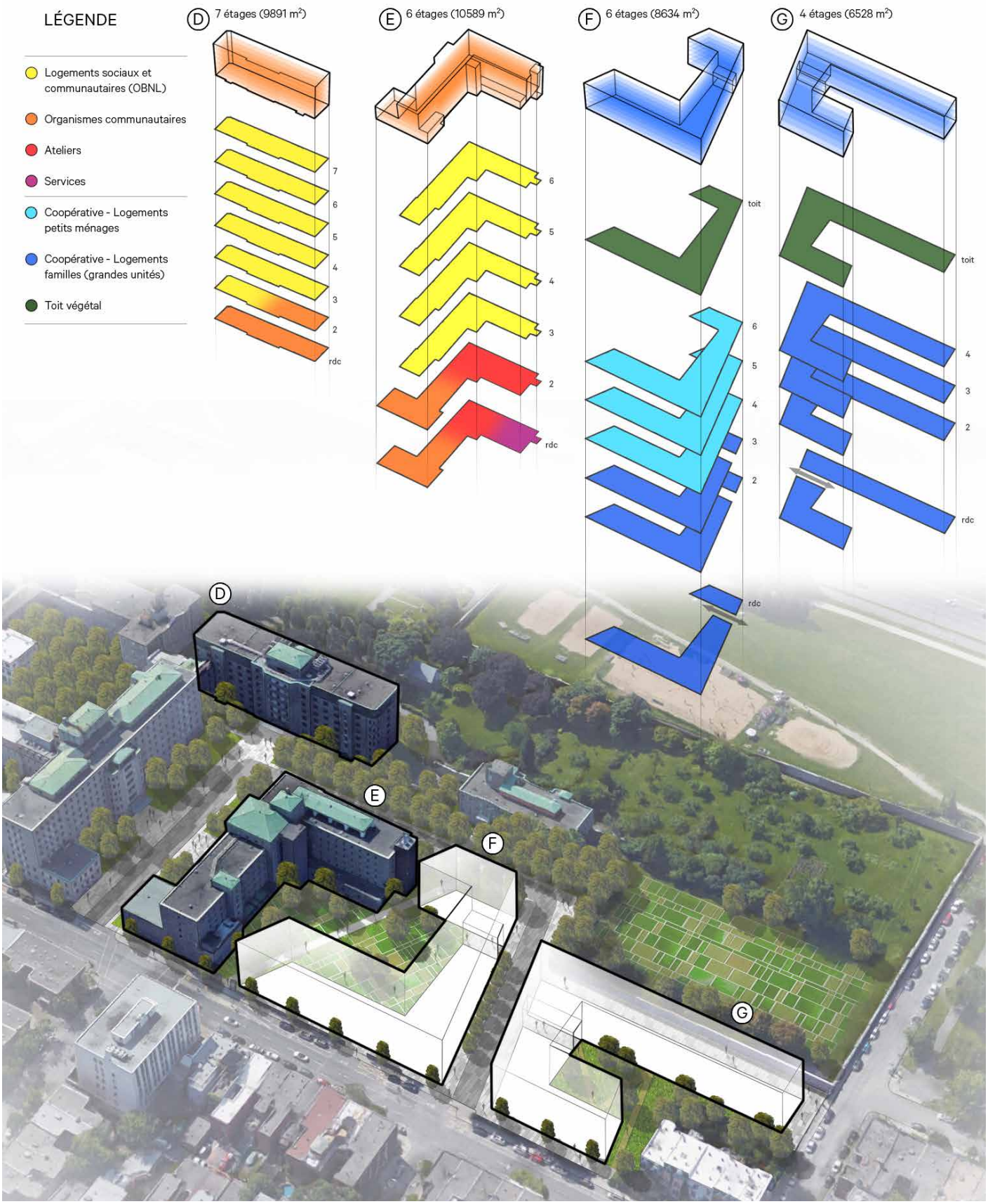
IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE EXISTANTES

IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE PROPOSÉES

INTÉGRATION DES COMPOSANTES DU PROJET






LÉGENDE
Logements sociaux et communautaires (OBNL)
Organismes communautaires
Ateliers
Services
Coopérative - Logements petits ménages
Coopérative - Logements familles (grandes unités)
Toit végétal
D 7 étages (9891 m²)
7
6
5
4
3
2
rdc
E 6 étages (10589 m²)
6
5
4
3
2
rdc
F 6 étages (8634 m²)
toit
6
5
4
3
2
rdc
G 4 étages (6528 m²)
toit
4
3
2
rdc
D
E
F
G

MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PATRIMONIALES

AMÉNAGEMENT D'UNE PLACE PUBLIQUE ENTRE LES COMPOSANTES DU SITE

6.4 PROPOSITION D'UNE STRUCTURE DE DÉMARRAGE

Afin d'amorcer le redéveloppement du projet de Communauté Saint-Urbain, le milieu social et communautaire local propose la mise sur pied d'un groupe promoteur qui sera en fait un nouvel OBNL dédié à la mise sur pied du projet et qui aura comme mandat le développement des espaces qui n'accueilleront pas des fonctions de santé publique. Afin d'arrimer son travail aux besoins et objectifs identifiés par le milieu social et communautaire du Grand Plateau, le groupe promoteur sera alimenté par le « comité-aviseur Hôtel-Dieu » piloté par la CDC ASGP, lequel rassemble toutes les organisations locales, membres pour la plupart, intéressées par le développement du site de l'Hôtel-Dieu.

Le groupe promoteur aura comme tâche de coordonner toutes les démarches de développement de l'ensemble de la portion nord du site, mais également de ses composantes et sous-composantes: pavillon Jeanne-Mance; pavillon Le Royer; pavillon Masson; stationnements P5, P6, P7 et P8.

Plus spécifiquement, le groupe promoteur aura la responsabilité de définir la nature de la forme d'organisation collective sur le site (par exemple le syndicat de copropriété), et de faciliter l'intégration et le développement de chacune des entités autonomes qui la compose (OBNL, autres copropriétés, etc.), en plus d'en définir les responsabilités. Le groupe définira donc le mode de gouvernance de l'ensemble de la portion nord du site et en assurera la gestion soit à moyen ou long terme. La composition de ce groupe promoteur pourra changer lors des phases subséquentes, notamment à la phase d'exploitation du site.

PROPOSITION DE COMPOSITION D'UN GROUPE PROMOTEUR

Présidente honoraire

Phyllis Lambert, CC, GOQ, CAL, FIRAC, Directeur fondateur émérite du Centre Canadien d'Architecture

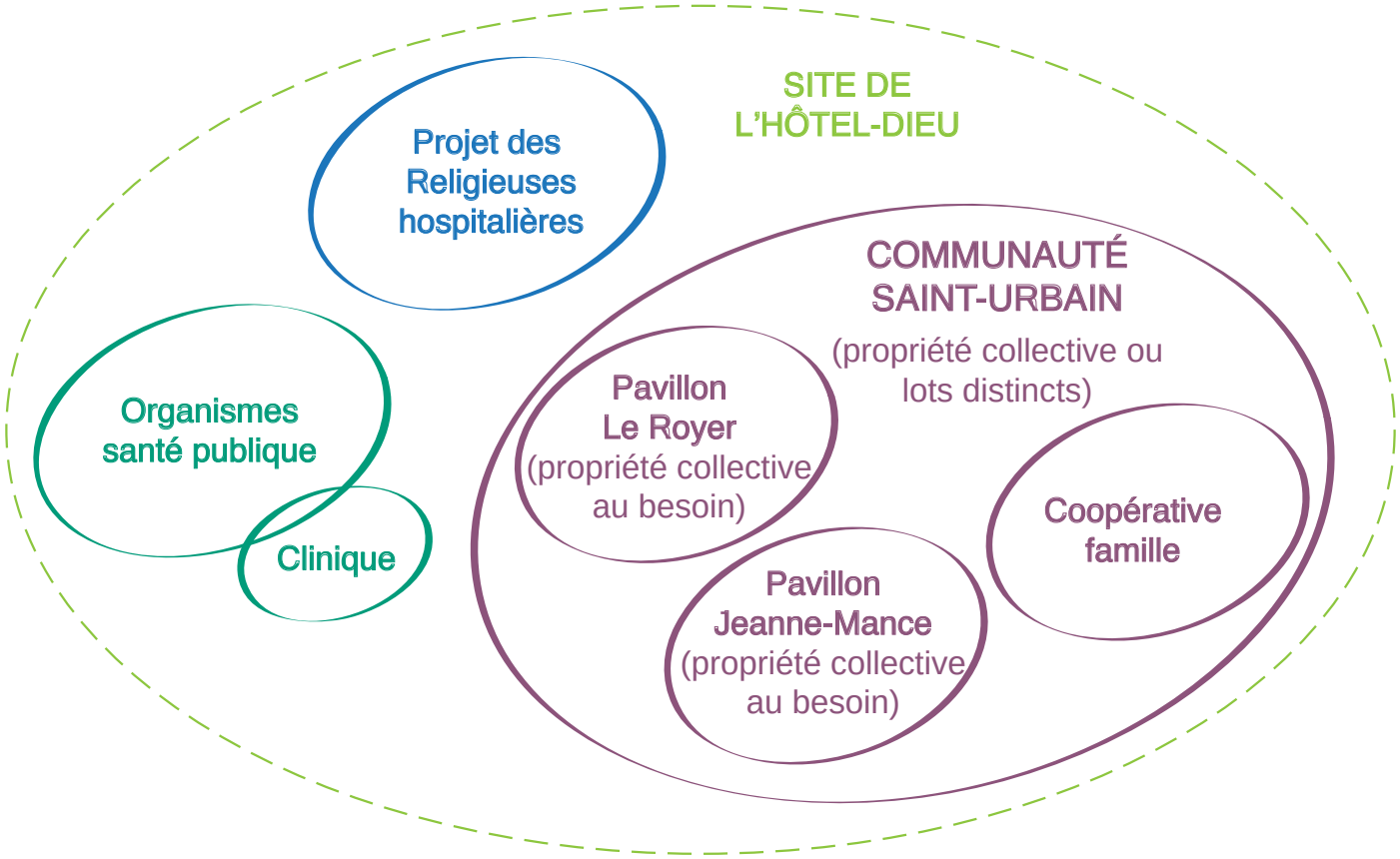
Membres votants:

Carole Boucher, Comité Logement du Plateau Mont-Royal
Claudette Demers Godley, Brin d'Elles
Fulvia Spadari, CDC Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP)
Johanne Bélisle, Centre des femmes de Montréal
Lucia Kowaluk et Jean-Noël Burton, Coalition communautaire Milton-Parc pour l'accès au logement et à la santé
Matthew Pearce, Mission Old Brewery
Un(e) représentant(e) de la coopérative d'habitation famille en développement (suite à la constitution de celle-ci)

Membres non-votants:

Alain Arsenault, organisateur communautaire du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'île-de-Montréal
Robert Manningham, Atelier Habitation Montréal
Ron Rayside et Christelle Proulx Cormier, Rayside Labossière

PROPOSITION D'UNE STRUCTURE DE GOUVERNANCE DU SITE



6.5 SÉQUENCE DE DÉVELOPPEMENT DU PROJET

ÉTAPES PRÉALABLES AU PROJET

Annonce de la nouvelle localisation du nouveau CHUM au centre-ville	17 septembre 2008
Échanges préliminaires avec l'Agence de la santé et des services sociaux	2010-2012
Échanges préliminaires avec le CHUM (direction) concernant les futurs usages de l'Hôtel-Dieu	2011-2013
Annonce par le Gouvernement du statut excédentaire de l'Hôtel-Dieu	26 mars 2013
Début des travaux du comité d'experts mandaté par le Gouvernement du Québec	12 novembre 2013
Assemblée publique organisée par la Coalition Milton Parc	novembre 2013
Dépôt du deuxième rapport du comité d'experts mandaté par le Gouvernement du Québec (Hôtel-Dieu et Royal Victoria)	31 mars 2014
Appel d'offres pour la réalisation d'un programme fonctionnel	13 avril 2015

DÉVELOPPEMENT AVANT-PROJET

Premières réflexions du milieu communautaire sur le site	avril 2013
Première présentation de la situation au milieu communautaire (CDC ASGP)	printemps 2013
Création de la coalition "Sauvons l'Hôtel-Dieu"	18 juin 2013
Envoi d'une lettre aux Ministres Hébert, Lisée et Kotto sur l'intérêt de la CDC ASGP	2 juillet 2013
Rédaction d'un premier document de position officielle de la CDC ASGP sur le site	1 décembre 2013
Assemblée publique organisée par la Coalition communautaire Milton Parc	février 2014
Consultations publiques menées par l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal	26 mars 2014
Études préliminaires du contexte urbain, des composantes du site et des bâtiments	printemps 2014
Préparation d'un document sur la vision pour l'Hôtel-Dieu et l'Institut thoracique - consensus communautaire	printemps-automne 2015
Précision du modèle organisationnel (démarrage, gouvernance, tenure)	octobre 2015
Premier contact avec le Ministère de la Santé et des Services sociaux	26 octobre 2015
Rencontre avec Mme Sonia Bélanger du CIUSSS est de Montréal	13 novembre 2015
Rencontre avec le maire de Montréal, M. Denis Coderre	14 avril 2016
Rencontre avec le ministre de la Santé et des Services sociaux, M.Gaétan Barrette	22 février 2016
Assemblée publique organisée par le Comité de citoyens du Mile-End	20 avril 2016
Rencontre avec la député de Laurier - Sainte-Marie, Mme Hélène Laverdière	25 avril 2016
Rencontre avec le Secrétariat à la région métropolitaine et le Ministère des Affaires municipales	6 mai 2016
Annonce de l'intention de la Ville de Montréal d'acquérir la propriété des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph	16 mai 2016
Assemblée publique organisée par la Coalition communautaire Milton Parc	19 mai 2016
Rencontre avec Mme Isabelle Thérien de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)	15 juin 2016
Rencontre avec le député de Mercier, M. Amir Khadir	29 juin 2016
Rencontre avec la Fondation Chagnon	14 juillet 2016
Rencontre avec le maire de l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal, M. Luc Ferrandez	6 septembre 2016

DÉVELOPPEMENT ORGANISATIONNEL

Définition des rôles et processus de clarification de l'avancement du projet avec le Ministère

Entente sur le modèle organisationnel et création de l'OBNL

Première rencontre de l'OBNL - début officiel des travaux de développement

PLANIFICATION PRÉLIMINAIRE DU SITE

Confirmation des espaces et pavillons disponibles pour le projet par le Ministère

Définition du plan d'ensemble du site, incluant ses composantes, les circulations et le stationnement

Clarification du projet des Religieuses hospitalières

Discussions avec la Ville de Montréal et l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal

Ententes concernant les circulations, le stationnement, le partage des espaces

Étude des programmes, de la viabilité et clarification des unités

Ententes préliminaires, incluant lettres d'intention entre toutes les parties concernées

PLANIFICATION PRÉLIMINAIRE DES COMPOSANTES DU PROJET COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN

Évaluation détaillée de l'état des pavillons Jeanne-Mance et Le Royer
Étude des documents techniques (étude environnementale, bilan de santé, étude d'enveloppe, systèmes d'infrastructure)
Développer les fonctions et les espaces requis pour les pavillons Jeanne-Mance et le Royer
Développer le projet préliminaire de coopérative d'habitation
Entente finale entre toutes les parties concernées
Étude de viabilité, clarification des unités

DÉVELOPPEMENT DU PAVILLON JEANNE-MANCE

Esquisses, plans préliminaires
Engagement conditionnel
Modifications règlementaires
Plans et devis pour soumission
Appel d'offres pour entrepreneurs
Engagement définitif
Travaux de construction
Arrivée des nouveaux occupants

DÉVELOPPEMENT DU PAVILLON LE ROYER

Esquisses, plans préliminaires
Engagement conditionnel
Modifications règlementaires
Plans et devis pour soumission
Appel d'offres pour entrepreneurs
Engagement définitif
Travaux de construction
Arrivée des nouveaux occupants

DÉVELOPPEMENT DU PROJET DE COOPÉRATIVE D'HABITATION POUR FAMILLES

Esquisses, plans préliminaires
Engagement conditionnel
Modifications règlementaires
Plans et devis pour soumission
Appel d'offres pour entrepreneurs
Engagement définitif
Travaux de construction
Arrivée des nouveaux occupants

6.6 ESTIMÉ DU PROJET

COÛTS DU PROJET	SUPERFICIE BÂTIE		LOGEMENT	CASE DE	MONTANT
	PI²	M²	NOMBRE	STATIONNEMENT	
COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN					
A SECTEUR PUBLIC					
Pavillon administratif	11 076	1 030	0		
Pavillon Vimont	59 470	5 531	0		
Pavillon Olier	63 567	5 912	0		
Pavillon Marie-Morin 4	61 590	5 728	0		
Pavillon Marie-Morin 5	68 264	6 349	0		
SOUS-TOTAL	**263 967**	**24 550**	**0**		
B Pavillon De Bullion	121 032	11 256	0		
SOUS-TOTAL DU SECTEUR PUBLIC	**384 999**	**35 806**	**0**		
C Pavillons des Religieuses hospitalières	147 498	13 703	0		
D Pavillon Le Royer	106 360	9 891	108		24 462 800 $
E Pavillon Jeanne-Mance	113 858	10 589	200		26 187 340 $
SOUS-TOTAL DES PAVILLONS	220 218	20 480	308		50 650 140 $
F Nouvelle construction 1 - habitation	92 936	8 634	105		21 375 280 $
G Nouvelle construction 2 - habitation	70 267	6 528	36		16 161 410 $
SOUS-TOTAL DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	163 203	15 162	141		37 536 690 $
SOUS-TOTAL DES PROJETS SOCIAUX	**383 421**	**35 642**	**449**		**88 186 830 $**
Garage de stationnement sous-terrain				400	20 000 000 $
H Pavillon Masson	29 231	2 718	0		
SOUS-TOTAL	**945 149**	**87 869**	**449**		**108 186 830 $**
INSTITUT THORACIQUE					
I Pavillon D	13 348	1 241	40		
J Pavillon J	88 380	8 219	0		
K Pavillon K	29 840	2 775	0		
SOUS-TOTAL	**131 568**	**12 235**	**40**		**0 $**
AUTRES SITES RUE SAINT-URBAIN					
L Site Prince-Arthur	62 370	5 794	90		
M Site Tara-Hall	76 752	7 130	108		
N Site Milton	63 144	5 866	90		
Garages de stationnement sous-terrain					
SOUS-TOTAL	**202 266**	**18 790**	**288**		**0 $**
GRAND TOTAL	**1 278 983**	**118 894**	**777**		**108 186 830 $**

SOURCES DE FINANCEMENT				MONTANT
COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN				
D,E Pavillions Le Royer et Jeanne Mance				
Partie assumé par les occupants via financement conventionnel			35%	17 727 549 $
Subventions Accès Logis	SHQ		45%	22 792 563 $
	CMM		15%	7 597 521 $
Contribution des fondations et autres sources privés			5%	2 532 507 $
F,G Nouvelles constructions				
Partie assumé par les occupants via financement conventionnel			35%	13 137 842 $
Subventions Accès Logis	SHQ		45%	16 891 511 $
	CMM		15%	5 630 504 $
Contribution des fondations et autres sources privés			5%	1 876 835 $
Garage de stationnement sous-terrain				
Partie assumé par les utilisateurs			50%	10 000 000 $
Autres sources			50%	10 000 000 $
GRAND TOTAL				**108 186 830 $**

Note: L'estimation est réalisé à partir d'une étude préliminaire. Les estimés sont présentés à titre indicatif seulement.

6.7 PRÉCÉDENTS MONTRÉALAIS

Communauté Milton Parc, Plateau Mont-Royal

La Communauté Milton Parc (CMP) est un syndicat de copropriété, unique en son genre, créé en décembre 1987 suite à l'adoption de la loi 224 par l'Assemblée nationale du Québec (bill privé voté à cet effet). Dès les années 1970, les résident(e)s du quartier Milton Parc s'opposent à la destruction massive de leur quartier. Plusieurs maisons victoriennes en pierre grise allaient faire place à un vaste projet de rénovation urbaine dont la première partie, et la seule construite, est le complexe La Cité. Appuyés par Héritage Montréal et l'architecte Phyllis Lambert, directrice et fondatrice du Centre Canadien d'Architecture, et avec l'aide financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les résident(e)s créent entre 1979 et 1982 le plus important projet de coopératives d'habitation en Amérique du Nord, entrainant la rénovation de rangées entières de bâtiments construits au tournant du siècle.

La Société d'Amélioration Milton-Parc (SAMP) mise sur pied par Héritage Montréal est propriétaire de tous les immeubles au départ et administre la communauté avant de transférer les propriétés aux coopératives et OSBL en décembre 1987. Ces groupes forment un condominium qui devint un syndicat de copropriété en 1994 avec la réforme du Code Civil du Québec. Les membres de ce syndicat de copropriété ne sont pas des personnes physiques mais des organismes à vocation sociale. Leurs buts sont la préservation de logements à loyer modique dans le centre-ville et la sauvegarde des éléments du patrimoine architectural.

La CMP loge plus de 1 500 personnes à revenu faible et modéré, dans 616 logements et provenant de plus d'une cinquantaine de pays. Elle regroupe 146 immeubles résidentiels et deux immeubles commerciaux. Les copropriétaires membres actuels sont :

- seize coopératives d'habitation ;
- six sociétés d'habitation (des OSBL, dont des maisons de chambres) ;
- la Société de développement communautaire Milton Parc (SDC), propriétaire de locaux commerciaux ;
- un organisme à vocation communautaire ;
- deux autres organismes à vocation commerciale.

Source: Cette section est tirée du site officiel de la Communauté Milton Parc: http://www.miltonparc.org/qui-sommes-nous/

Le Mainbourg, Pointe-aux-Trembles

Créée en 1998, la Corporation Mainbourg est une entreprise d'économie sociale propriétaire et gestionnaire d'immeubles à vocation communautaire qui vise à participer activement au développement socioéconomique et à l'amélioration de la qualité de vie du milieu. Ses valeurs de respect, de solidarité, de démocratie et de participation encadrent et motivent ses actions.

La Corporation Mainbourg souhaite développer, à travers sa mission, des milieux de vie solidaires et ainsi contribuer à favoriser des conditions de vie agréables. Sa mission est d'acquérir, de rénover, de construire et de régir des immeubles destinés à la collectivité locale, principalement aux organisations communautaires et aux entreprises d'économie sociale. De cette manière, elle apporte sa contribution au développement du patrimoine immobilier collectif durable pour notre quartier.

Les projets réalisés au fil des ans par la Corporation s'articulent autour de trois grands pôles :

- Pôle Mainbourg (9,6+20M$)
- Pôle du Complexe Le Domaine (1M$ à ce jour)
- Pôle Sainte-Germaine-Cousin (38M$)

Pôle Mainbourg

L'histoire de la Corporation Mainbourg débute à la fin de l'année 1995 alors qu'un groupe d'organismes communautaires propose de donner une nouvelle vocation à l'édifice de 90 000 p^2 appelé Centre Le Mainbourg. Le gouvernement du Québec venait d'annoncer qu'il n'avait plus besoin de cet édifice après l'avoir utilisé pendant 20 ans comme centre jeunesse. Auparavant, le bâtiment a abrité la Crèche Saint-François d'Assisse pendant 40 ans. On veut alors en faire un centre communautaire et de loisirs, où les organismes occuperont des locaux répondant à leurs besoins. En 1998, La Corporation Mainbourg est officiellement créée sur l'initiative de la CDC de la Pointe – Région Est de Montréal, et sa mission à cette époque, se résume simplement à acquérir le bâtiment, le rénover et en assumer la gestion.

Le 25 mai 2000, la Corporation Mainbourg et la Maison des Cols bleus deviennent copropriétaires de l'édifice, et en 2001 les Cols bleus se retirent du projet. C'est sept ans après le début du projet, soit en 2002, que plus d'une douzaine de partenaires financiers s'engagent pour assurer le financement du projet ; dont le gouvernement du Québec et celui du Canada, par le biais du programme Travaux d'infrastructures Canada Québec 2001. Les travaux de démolition s'exécutent donc en 2002. Après le Centre communautaire le Mainbourg, le projet les Clairières du Mainbourg a été réalisé. Inauguré en 2008, ce projet domiciliaire de 175 unités de logement construit à l'arrière du Centre Mainbourg constitue un exemple en matière de mixité sociale et de logement communautaire. D'un design moderne, le projet a su mettre en place tous les éléments pour créer un milieu de vie favorisant des liens fructueux et durables entre les résidants, les utilisateurs du Centre Mainbourg et le voisinage.

Le Domaine

Acquis en 2014, le Complexe Le Domaine regroupe 114 logements répartis en 6 bâtiments afin de permettre aux locataires de bénéficier d'un milieu de vie sain et sécuritaire, dans des logements de qualité, à un coût respectant le budget des locataires. En quelques mois, plusieurs rénovations ont permis de combler les 18 logements vacants.

Sainte-Germaine-Cousin

Véritable exemple en matière de mise en valeur du patrimoine moderne, le pôle Sainte-Germaine-Cousin est un grand projet qui peut être divisé en deux volets principaux: Les Habitations Sainte-Germaine-Cousin et le Centre Sainte-Germaine-Cousin (ancienne église).

Habité depuis 2014, le projet domiciliaire Les Habitations Sainte-Germaine-Cousin comprend 126 logements, dont la moitié sont subventionnés, ainsi qu'une ressource intermédiaire de 48 chambres pour personnes âgées en perte d'autonomie. Il s'agit d'un nouvel immeuble de cinq étages, dont la forme en « S » a été conçue pour mettre en valeur l'église moderne créée par l'architecte Gérard Notebaeart au début des années 1960. Le projet intègre également certaines mesures environnementales, dont trois toits verts, et la géothermie pour le chauffage et la climatisation des aires communes.

La fermeture de l'église en 2005 a été l'élément déclencheur pour l'ensemble du projet du Centre Sainte-Germaine-Cousin. Sa rénovation, terminée en décembre 2015, permet l'arrivée d'un centre de la petite enfance de 60 places, ainsi que d'une grande salle polyvalente de 3500 pieds carrés. La salle est accessible à toute la population pour une variété d'activités et d'événements.

Source: Informations fournies par Corporation Mainbourg ou issues de son site officiel: http://www.mainbourg.org/

Centre culturel et communautaire Sainte-Brigide, Ville-Marie

L'église Sainte-Brigide-de-Kildare (1878) a connu ses heures de gloire, au cœur d'un quartier, maintenant à demi disparu, du centre-ville de Montréal. Au début des années 2000, le conseil de fabrique, constitué de paroissiens, se préoccupe de l'avenir des bâtiments : église, presbytère, sacristie et grand terrain de stationnement. La question de la continuité des œuvres sociales de la paroisse est également posée. En 2006, un groupe de travail fait état d'un consensus entre paroissiens et acteurs du milieu communautaire : ne pouvant maintenir le lieu de culte, l'idée d'un projet de mise en valeur afin de de perpétuer sa mission sociale fait chemin. **Le Centre culturel et communautaire Sainte-Brigide, un OBNL fondé la même année, coordonne ainsi le développement de l'îlot Sainte-Brigide, en lui donnant une vocation sociale, culturelle et d'habitation communautaire.**

Le projet est porté par neuf organismes communautaires ou culturels copropriétaires afin d'offrir, à travers leurs missions respectives, différents services à la population. La première phase de développement, déjà réalisée, donne une nouvelle vocation au presbytère et au stationnement. S'est ainsi implantée la Coopérative d'habitation Radar, un lieu de résidence communautaire pour artistes et travailleurs(euses) culturels. Elle jouxte un centre de jour du Pas de la rue pour personnes âgées de 55 ans et plus, itinérantes ou en situation de précarité. En Marge 12-17 offre de l'aide et de l'hébergement aux jeunes en difficulté âgés de 12 à 17 ans tandis que le Groupe information travail (GIT) propose des services de développement socioprofessionnel, d'aide à la recherche d'emploi et d'accompagnement aux personnes de 16 à 64 ans. Cet espace intergénérationnel est entré à l'automne 2014 dans sa deuxième phase. Les Chemins du soleil, organisme intervenant particulièrement auprès de jeunes défavorisés de 6 à 18 ans, continuera d'offrir du roller-hockey dans le sous-sol de l'église comme cela fait plus de trente ans que cela se pratique. Le CUBE, un centre international de recherche et de création en théâtre pour l'enfance et la jeunesse, et Cirque Hors-piste, organisme de cirque social pour personnes marginalisées, occuperont une partie de la nef et de la sacristie. Enfin, le centre de la petite enfance (CPE) Idée fixe s'implantera également dans l'îlot Sainte-Brigide.

Source: http://www.cremis.ca/lilot-sainte-brigide

7 ANNEXE

7. 1 LETTRE D'APPUI - FONDATION BERTHIAUME-DU TREMBLAY ET BÂTIR SON QUARTIER

Fondation BERTHIAUME-DU TREMBLAY

BÂTIR SON QUARTIER
Créer des milieux de vie solidaires

Objet : Lettre d'appui à la démarche concertée de redéveloppement du site de l'Hôtel-Dieu de Montréal

Bâtir son quartier et la Fondation Berthiaume-Du Tremblay saluent la réflexion engagée sur l'avenir du site de l'Hôtel-Dieu. Par la présente, nous souhaitons appuyer la démarche des organismes coalisés autour de la Corporation de développement communautaire Action solidarité Grand Plateau. Cette démarche cherche à établir une vision concertée du redéveloppement de ce grand site public afin de répondre adéquatement aux besoins de l'ensemble de la communauté.

Les objectifs poursuivis par ce projet collectif structurant s'inscrivent dans la continuité de l'histoire de ce site fondateur de ce quartier de Montréal, notamment au regard de la vocation solidaire que les Religieuses hospitalières de Saint-Joseph avaient, dès l'origine, assignée aux lieux.

Depuis plusieurs mois, la Fondation Berthiaume-Du Tremblay et Bâtir son quartier accompagnent les Religieuses hospitalières de Saint-Joseph dans leur réflexion relative au devenir de leur propriété, adjacente à l'Hôtel-Dieu.

Souhaitant demeurer sur le site, mais confrontées au vieillissement et à la diminution progressive du nombre de leurs membres, les Religieuses souhaitent en effet définir un projet fidèle à leurs valeurs, qui, tout en répondant à leurs besoins présents et futurs, prolonge la vocation sociale et communautaire des lieux et en assure la pérennité. Les partenaires du projet souhaitent par ailleurs s'assurer d'une cohabitation harmonieuse avec le voisinage et d'un arrimage avec les initiatives locales.

C'est donc avec plaisir que Bâtir son quartier et la Fondation Berthiaume-Du Tremblay appuient la démarche engagée par la Corporation de développement communautaire Action solidarité Grand Plateau autour de l'avenir du grand site de l'Hôtel-Dieu.

Édith Cyr
Directrice générale
GRT Bâtir son quartier

Nicole Ouellet
Directrice générale
Fondation Berthiaume-Du Tremblay