

**Commentaire sur le projet de requalification du  
site de l'ancien monastère de la Résurrection des Franciscains**

Déposé par Héritage Montréal à l'OCPM  
14 janvier 2025

1. **Présentation de l'organisme**
2. **Intérêt pour le site de l'ancien couvent des Franciscains**
3. **Commentaires**
4. **Annexe**

---

**1. Présentation de l'organisme**

*« Encourager et promouvoir la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des communautés de la province de Québec. »*

*Lettres patentes, 15 octobre 1975*

Héritage Montréal est un organisme à but non lucratif indépendant qui œuvre à la reconnaissance et à la protection du patrimoine bâti et paysager. De portée nationale par sa constitution et son rayonnement, il intervient surtout dans la région métropolitaine de Montréal. Héritage Montréal regroupe environ 700 membres et rejoint une communauté numérique de quelque 25 000 personnes qui suivent ses activités sur les médias sociaux. Nous fondons nos interventions sur cinq principes à savoir la pertinence et la recevabilité, la prise en compte du patrimoine et du contexte, l'exemplarité du processus, l'innovation et le legs.

**2. Intérêt pour le site de l'ancien couvent des Franciscains**

Héritage Montréal s'intéresse à ce territoire à plusieurs titres. Dans les dernières années, l'organisation s'est notamment penchée sur l'avenir des ensembles institutionnels (voir par exemple la résolution 2018-03 en annexe), sur l'avenir des lieux de culte patrimoniaux (voir la résolution 2018-04 en annexe), sur les patrimoines de la modernité (voir résolution 2022-04 en annexe), sur les lieux de culte ainsi que sur les stratégies d'occupation transitoire (voir résolution 2021-04 en annexe).

Ainsi, le présent commentaire repose sur les principes et positions passées de l'organisme. Il a aussi bénéficié des réflexions menées par Héritage Montréal depuis plus de 25 ans sur la protection et la mise en valeur de l'ensemble patrimonial que constituent le patrimoine industriel du canal de Lachine et ses quartiers riverains ainsi que sur la réalisation de projets publics et institutionnels en cohérence avec les principes de conservation et d'amélioration du patrimoine urbain à Montréal. Enfin, il s'appuie aussi sur des réflexions que nous menons depuis plusieurs années sur le thème de la requalification comme

stratégie de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti, travaux qui nous ont ainsi amenés à organiser l'un des ateliers de la 5e Agora métropolitaine en 2023 sur ce thème.

Enfin, par souci de transparence, nous tenons à mentionner que l'équipe du promoteur a demandé à nous rencontrer au cours de l'élaboration du projet pour échanger sur les enjeux. Nous comprenons également que des rencontres avec d'autres parties prenantes ont eu lieu dans le cadre de ce processus. Tout en réservant ses recommandations pour les exercices et instances publiques examinant le projet lui-même, Héritage Montréal apprécie une telle approche qui favorise une prise en compte des enjeux inévitablement multiples d'un tel projet de requalification sans se substituer au processus décisionnel.

### **3. Commentaires**

Alors que Montréal et, plus largement, la région métropolitaine et le Québec comptent de nombreux sites institutionnels patrimoniaux désaffectés ou en voie de l'être, le besoin de les requalifier de façon économiquement viable et utile à la vie collective se fait urgent. D'où l'intérêt de propositions comme celle-ci pour l'ancienne propriété des Franciscains à Rosemont, particulièrement de certaines approches collaboratives et l'intégration de tenures publiques ou communautaires pour des parties du site. En principe et, mieux encore, comme réalisations, elles nous semblent constituer des pistes dont on pourrait s'inspirer ailleurs. Dans son ensemble, Héritage Montréal reçoit ainsi positivement la proposition de requalification de l'ancien couvent des Franciscains.

L'enjeu du patrimoine immobilier se présente à plusieurs échelles sur un tel site monastique : le domaine dans son ensemble avec son boisé et certains aménagements ou tracés ; le cloître d'origine ; certaines ailes et annexes ajoutées et la chapelle dont l'architecture illustre la relation entre cet ordre millénaire et la modernité.

D'emblée, nous saluons la préservation du boisé des Pères par la voie d'accord avec la Ville de Montréal en vue de son intégration au réseau des parcs. Cela apportera une solution pérenne alors que l'avenir de ce bois a fait l'objet de nombreuses propositions au fil des dernières décennies qui n'ont pas abouties. Aussi, outre sa préservation, l'intégration du bois au domaine parc de la Ville permettra de le rendre accessible à la population, un net progrès par rapport à des cas comme celui de l'ancien Séminaire de philosophie des Sulpiciens, sur le mont Royal, dont le patrimoine naturel a été sauvegardé, mais clôturé et accessible exclusivement aux copropriétaires.

Nous notons aussi la réaffectation communautaire du cloître, noyau patrimonial du couvent, ce qui nous semble, malgré le peu de détails à son égard, une piste pertinente et prometteuse dont on souhaite qu'elle réussisse. On comprend qu'une stratégie d'occupation transitoire est envisagée, ce qui nous semble une occasion à saisir. Il sera toutefois impératif d'assurer rapidement la pérennisation des bâtiments, au-delà des bonnes intentions. Il faudra par ailleurs préciser les rôles respectifs de la Ville de Montréal, du promoteur et du partenaire chargé de cette réaffectation communautaire. La réaffectation du cloître sera

centrale au succès du projet : le cloître est au cœur du site, son bâtiment le plus phare et le plus rassembleur. Il est donc primordial d'en assurer le succès, notamment par le biais d'une solide gouvernance et d'un financement conséquent.

Face à de tels efforts prometteurs, nous regrettons la conclusion des réflexions sur l'avenir de la chapelle moderniste, cette construction remarquable par sa structure de panneaux de béton préfabriqués dont il est proposé qu'elle soit remplacée par un nouvel immeuble de logements sociaux, une composante importante du programme de requalification du site. Nous aurions souhaité que la Ville de Montréal s'investisse davantage dans la recherche de solutions pour la chapelle comme elle semble l'avoir fait avec le cas du boisé. Bien que les rapports techniques accessibles à l'occasion de la présente consultation identifient certaines défaillances dans cette structure hors du commun, on se demande si celles-ci mettent en cause le maintien de la chapelle ou, du moins, de certaines de ses composantes ou leur intégration, après déconstruction, aux nouvelles constructions ou aux aménagements prévus sur le site.

Nous partageons le sentiment exprimé par le Comité mixte face à cette éventuelle perte en patrimoine architectural. Nous appuyons aussi sa recommandation quant à l'exigence d'une grande qualité architecturale pour l'immeuble de logement social qui remplacerait la chapelle existante, et ce, malgré le flou qui entoure trop souvent la notion de qualité architecturale ou le processus qui y permet de l'atteindre. Cette éventuelle nouvelle construction devra contribuer à la valeur d'ensemble du site, son histoire et son esprit.

Enfin, compte tenu de la valeur d'exemple de ce projet de requalification du site et au-delà des mesures et conditions propres aux projets de règlement associés à cette proposition, il sera important de mener un travail de documentation des différentes interventions et démarches, y compris la déconstruction de la chapelle et la revitalisation communautaire du cloître, pour en dégager des enseignements utiles pour d'autres projets semblables. Pour Héritage Montréal, il est aussi pertinent de penser à informer le public, tant les voisins que la population en général, du site, de ses composantes naturelles, historiques ou architecturales, voire de l'inviter à des visites avant le lancement des travaux. Ce serait un prolongement logique de la démarche de consultation autant que de l'intention de créer de nouveaux lieux et parcours publics par cette requalification.

#### **4. Annexes**

##### **Résolution 2018-03 : sur l'avenir des bâtiments, sites et ensembles du patrimoine institutionnel de la métropole**

Attendu que le patrimoine institutionnel de la métropole, par sa diversité historique, fonctionnelle et architecturale, par sa présence souvent emblématique dans le paysage et dans la vie du centre-ville comme des quartiers et villages de la région métropolitaine, et par la relation particulière qui le lie aux communautés et à la population, voire à la vie collective et culturelle, en constitue un trait distinctif et une pierre d'assise de son identité comme de son économie ;

Attendu la situation de plusieurs édifices patrimoniaux des réseaux de la santé et de l'éducation :

- l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants (*Montreal Children's Hospital*) a été vendu sans condition par le gouvernement du Québec à un promoteur puis presque entièrement démoli pour faire place à un projet immobilier dérogoire autorisé par la Ville de Montréal ;
- l'ancien hôpital Royal Victoria sur le mont Royal est en bonne partie vacant tout comme l'ancien couvent des Sourdes-muettes, rue Saint-Denis ;
- l'historique Hôtel-Dieu sera désaffecté en 2021 et a subi des démolitions sans permis récemment ;
- bien des bâtiments et ensembles scolaires, collégiaux et universitaires présentent une grande valeur patrimoniale, formellement reconnue pour certains seulement, mais aussi d'importants défis découlant du manque d'entretien ou de l'évolution démographique de la métropole et des normes contemporaines en éducation ;
- l'ancienne bibliothèque Saint-Sulpice est encore en attente d'une réanimation, malgré l'annonce conjointe du gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal et la tenue d'un concours multidisciplinaire d'architecture ;

Attendu les exemples inspirants que constituent la transmission par les Sœurs grises de Montréal de leur maison mère à l'Université Concordia, l'acquisition par la Ville de Montréal du couvent des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph, les réflexions de l'Université McGill pour une réaffectation cohérente de l'ancien Royal Victoria ou le projet exemplaire de l'ancienne maison mère des Sœurs de Sainte-Anne à Lachine, actuellement objet d'une consultation publique ;

Héritage Montréal demande :

- Que soit créé, mis à jour et publié dans un esprit de données ouvertes, un registre du patrimoine institutionnel de Montréal et de la région métropolitaine (édifices et propriétés des réseaux de la santé et de l'éducation ; édifices et propriétés gouvernementaux et municipaux ; couvents ; clubs ; casernes, etc.) et que des moyens de communication et de concertation soient mis en place pour en faciliter la réaffectation dans le cadre de projets cohérents avec le caractère civique ou communautaire de ces sites et bâtiments ;
- Qu'un financement adéquat soit établi pour l'entretien de ces propriétés patrimoniales dont la concentration importante à Montréal et dans la région métropolitaine exige des mesures particulières ;
- Que des stratégies foncières soient mises en place pour permettre à ce domaine patrimonial de continuer de participer à la vie collective, en employant des outils comme l'emphytéose, la propriété séparée du sol et des bâtiments, les mesures fiscales ou les usages transitoires ;
- Que les instruments d'urbanisme tout comme les politiques gouvernementales et municipales de mise en vente de telles propriétés en reconnaissent mieux le caractère et l'intérêt patrimonial, davantage que leur seul usage, et veillent à son maintien.

Et offre son entière collaboration aux autorités municipales, gouvernementales et institutionnelles à ce sujet.

## **Résolution 2018-04 : sur l'avenir des lieux de culte patrimoniaux de la métropole**

Attendu la grande concentration et l'importance des lieux de culte patrimoniaux dans le paysage urbain, dans la vie collective et dans l'identité des quartiers et des villages du territoire métropolitain ;

Attendu que ces lieux de culte et leur architecture sont le fruit de grands efforts des collectivités qui y ont réuni la somme de leurs talents et de leurs arts ;

Attendu la grande diversité patrimoniale de ces édifices tant sur le plan des traditions religieuses, des époques de construction, anciennes comme récentes, des populations qu'ils desservent et des services communautaires ou des œuvres d'art qu'ils logent ;

Considérant les caractéristiques architecturales particulières des lieux de culte et donc, la complexité propre à l'élaboration de projet de réaffectation qui poursuive dans la société actuelle, la valeur collective qui a présidé à leur construction originale ;

Considérant la préoccupation pour l'avenir de ce vaste patrimoine devant la multiplication de cas de fermeture, voire de démolition ;

Considérant également des réalisations comme le théâtre Paradoxe à Côte-Saint-Paul, ou les réflexions et expériences en cours pour dessiner des avenues plus positives de réaffectation comme c'est le cas avec le projet St. Jax, rue Sainte-Catherine, et plus globalement, le vaste bassin d'expertise de la métropole en la matière, notamment sous l'égide du Conseil du patrimoine religieux du Québec, né en 1995 de collaborations entre les communautés catholiques, protestantes et juives de Montréal ;

Héritage Montréal demande :

- Que soit créé, mis à jour et partagé un registre métropolitain des lieux de culte patrimoniaux faisant état de leurs dimensions patrimoniales, incluant les intérieurs, les éléments de mobiliers et d'art, ainsi que les sites, les archives et les rituels ;
- Qu'un processus public de disposition des lieux de culte désaffectés soit mis en place, accompagné de mécanismes pour favoriser la réalisation de projets de qualité tant dans les usages que dans l'intervention architecturale ;
- Qu'un centre métropolitain d'expertise soit institué à Montréal pour réunir les connaissances et développer des stratégies comme la création d'une fiducie transitoire ou l'implantation d'une fiscalité adéquate.

Et offre son entière collaboration aux autorités municipales, gouvernementales et institutionnelles à ce sujet.

## **Résolution 2021-04 : RÉSOLUTION SUR LES FIDUCIES ET LES STRATÉGIES TRANSITOIRES POUR LES BÂTIMENTS ET LES ENSEMBLES PATRIMONIAUX**

Considérant le nombre croissant de bâtiments et d'ensembles patrimoniaux de propriété publique ou institutionnelle désaffectés ou en voie de l'être – par exemple, la bibliothèque Saint-Sulpice, les anciens hôpitaux Hôtel-Dieu, Royal Victoria et de la Miséricorde ou encore de l'Institut des Sourdes-muettes, sur lesquels pèsent des menaces de dégradation, voire de démolition découlant de cet état,

Considérant les résolutions précédentes de l'assemblée générale sur les ensembles institutionnels, sur les pratiques d'élaboration de projet ou sur les mesures incitatives à l'investissement privé dans des projets de requalification de bâtiments patrimoniaux,

Considérant les réflexions et les expériences récentes découlant du Plan d'action en patrimoine de la Ville de Montréal, notamment en termes d'urbanisme transitoire avec le projet Young et, maintenant, l'ancien couvent et verger des religieuses hospitalières de Saint-Joseph à l'Hôtel-Dieu, ainsi que les travaux et représentations menés par Héritage Montréal et d'autres organismes pour le maintien de l'intégrité et la propriété publique du site du Royal Victoria,

Considérant les expériences en matière de fiducie d'utilité sociale ou de fiducie foncière pour le patrimoine bâti, ailleurs au Québec, en Amérique du Nord ou en Europe, telles que la Fiducie du patrimoine culturel des Augustines, ou la Fiducie du patrimoine en Ontario,

L'assemblée générale d'Héritage Montréal demande

- L'adoption de stratégies de mise en attente sécurisée (« *mothballing* ») et d'utilisation transitoire de bâtiments patrimoniaux désaffectés afin de s'assurer que leur intégrité sera maintenue alors que des projets de revitalisation plus pérennes sont élaborés et mis en œuvre ;
- La mise sur pied d'une fiducie métropolitaine du patrimoine dotée de ressources adéquates, financières, juridiques comme professionnelles, et d'un mécanisme de concertation et de suivi afin de soutenir ces efforts.

Et offre la collaboration d'Héritage Montréal à cette fin.

#### **Résolution 2022-04 : RÉOLUTION SUR LE PATRIMOINE DE LA MODERNITÉ**

Considérant

- L'histoire particulière de Montréal qui devient une métropole moderne et cosmopolite dans le contexte de la révolution industrielle, de la transformation de sa société aux XIXe et XXe siècles, de ses liens avec d'autres métropoles et des mouvements ailleurs dans le monde, qui a accueilli des événements marquants comme Expo 67 et les Jeux olympiques et qui a été, comme d'autres régions du Québec, le creuset de la Révolution tranquille avec ses innovations programmatiques, formelles et technologiques ;
- Le patrimoine architectural, urbain et paysager de cette époque récente, avec ses multiples composantes civiles, privées ou institutionnelles – ses édifices et espaces publics, ses ensembles résidentiels ou commerciaux, ses grands ouvrages d'art en génie civil, tout comme des œuvres d'art

intégrées résultant d'une étroite collaboration entre artistes, architectes et ingénieurs – par exemple, dans le métro ou dans certains lieux de culte, qui matérialisent et interprètent dans notre contexte montréalais, les éléments d'un mouvement d'envergure internationale, souvent avec de remarquables innovations,

- Les défis particuliers de ce patrimoine dont le manque de connaissance, de reconnaissance, d'affection populaire, d'inventaire et de protection légale relativement aux biens plus anciens et plus rares des époques précédentes ; les défis de conservation souvent liés à l'obsolescence de leur usage, la dégradation des matériaux ou des composantes architecturales, extérieures ou intérieures ; ou encore les défis liés aux valeurs esthétiques et techniques de ce patrimoine, notamment en ce qui a trait aux normes techniques, environnementales ou sanitaires relatives à l'enveloppe architecturale ou aux matériaux,

#### L'assemblée générale annuelle d'Héritage Montréal

- Réitère les préoccupations exprimées à l'Assemblée nationale face à l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel, qui oblige les municipalités à dresser un inventaire des immeubles datant d'avant 1940 et rend facultatif l'inventaire du patrimoine plus récent, et demande que cette obligation soit étendue aux périodes plus récentes et qu'elle repose sur une durée minimale à partir de l'époque actuelle ; par exemple, 50 ans,
- Demande que Montréal, la Communauté métropolitaine et le Québec se dotent d'un plan d'action spécifique pour la reconnaissance, la protection, y compris par l'attribution de statuts légaux, et la mise en valeur du patrimoine de l'ère moderne, qui
  - Couvre notamment sans s'y limiter, les réalisations significatives de la modernisation depuis le XIXe en architecture, en urbanisme, en architecture du paysage, en génie civil, les œuvres d'art intégrées ainsi que les projets collectifs,
  - Encourage le développement et la transmission des connaissances théoriques et techniques, de l'histoire orale et de la recherche relative à la conservation des matériaux et systèmes constructifs, notamment le béton architectural et les façades rideau, ainsi que sur la requalification des bâtiments et ensembles patrimoniaux de cette époque.