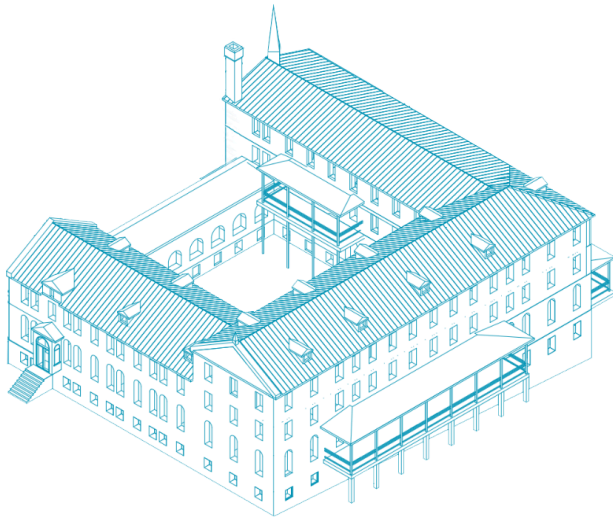


Consultation publique sur l'ancien couvent des Franciscains

Requalification du Couvent de la Résurrection : Recommandations pour lever les contraintes fiscales et réglementaires et garantir la viabilité d'un projet collectif et patrimonial exemplaire.



Le 09 janvier 2025

Rédaction:

Albane Lainé

Co-directrice générale et responsable du pôle immobilier

Philémon Gravel, B & M. Arch.

Cofondateur - Chargé de projet en immobilier

Introduction

Le projet de requalification du Couvent de la Résurrection s'inscrit dans une vision novatrice pour le quartier Rosemont-Est. Situé à la jonction d'un quartier résidentiel et du pôle hospitalier Maisonneuve-Rosemont, ce site patrimonial emblématique offre 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 fait partie d'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, une centaine de logements sociaux et abordables, des espaces publics, ainsi que la mise en valeur du Parc du Bois-des-Pères.

La Ville de Montréal souhaite que le redéveloppement du site par Prével permettra, entre autres, **la préservation et la requalification de l'ancien couvent des Franciscains** en un projet à vocation socio-communautaire. Pour atteindre cet objectif, la Ville s'est dotée de certains leviers, notamment :

- **Un projet d'article 89**, qui limite les usages possibles au sein du couvent ;
- **Un accord de développement** entre la Ville et Prével, liant la réalisation du projet de requalification à certaines étapes du développement du site.

Afin de répondre à ces conditions de préservation et de requalification, le Groupe Prével a invité Entremise à proposer un projet. Ce partenariat inédit entre une entreprise d'économie sociale et un promoteur immobilier privé réunit les expertises complémentaires des deux organisations pour créer un lieu reflétant les aspirations économiques, sociales et culturelles des parties prenantes et des usagers.

Entremise propose d'acquérir et de transformer le Couvent de la Résurrection en un espace vivant et inclusif, à vocation non résidentielle, intégrant des volets culturel, commercial, communautaire et civique, permettant ainsi au groupe Prével de remplir ses obligations quant à la requalification du couvent. Ce tiers-lieu a pour ambition de renforcer le tissu social du quartier, tout en préservant l'histoire et l'identité de ce lieu exceptionnel. À terme, Entremise vise à intégrer ce projet dans une **fiducie d'utilité sociale**, garantissant ainsi la pérennité et l'abordabilité des espaces sur le long terme. (voir le dossier de projet joint au présent mémoire)

Entremise salue les outils et leviers mis en place par la Ville pour s'assurer de la réalisation du projet de requalification, car ceux-ci ont, entre autres, favorisé la participation d'Entremise au projet de préservation et de requalification du couvent. Cependant, il est essentiel de contextualiser cet objectif de préservation du couvent que la ville s'est donné dans les enjeux plus larges de la requalification patrimoniale au Québec, en particulier concernant les grands ensembles patrimoniaux religieux (ensembles conventuels).

Bien que les obligations de la Ville envers le promoteur se traduisent par des conditions avantageuses pour Entremise, notamment en ce qui concerne l'acquisition du site et l'appui

financier du promoteur au projet, le projet de requalification reste actuellement difficile à équilibrer financièrement et son succès nécessitera un **soutien accru de la Ville**, notamment pour :

- Atténuer le **fardeau fiscal** pesant sur le projet (taxes municipales) ;
- Apporter des modifications au projet d'article 89 et aux contraintes qu'il impose au développement du projet de requalification.

Le mémoire qui suit est structuré en trois parties :

1. **Présentation d'Entremise** ;
2. **Présentation des défis et enjeux liés à la requalification du couvent** ;
3. **Recommandations sur le rôle de la Ville pour assurer le succès du projet.**

Présentation Entremise

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 acteurs publics, 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. Alliant architecture durable, conservation du patrimoine bâti et valeurs de solidarité sociale, Entremise « connecte des personnes sans espaces à des espaces sans personne ». Cette vision globale, ancrée fortement dans les théories du droit à la ville, guide encore les projets développés par l'organisme. 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.

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 les projets d'immobiliers collectifs développés par Entremise et ses partenaires en assurant la propriété, les usages 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* du Chantier de l'économie sociale en 2023,

La Sauvegarde a pour vocation de porter les 3 objectifs principaux suivants :

1. **garantir l'abordabilité des espaces à perpétuité,**
2. **préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti,**
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** vise à être le premier projet développé *par la sauvegarde*.

Neuf ans après sa fondation, Entremise s'implique activement dans le développement de stratégies de requalification des bâtiments patrimoniaux pour des usages collectifs. Première firme d'architecture sans but lucratif au Québec, nous accompagnons actuellement **huit projets de requalification d'églises** et de bâtiments religieux partout au Québec. Nous pilotons le développement de **La boîte à outils en immobilier collectif** avec le Ministère de la Culture et des Communications, le Chantier d'économie sociale, le Conseil du patrimoine religieux du Québec et six autres entreprises d'économie sociale¹. Nous portons le **projet P.A.R.C.** (Plan d'action pour la requalification collective) au nom de l'ESSA² et avec le soutien du Ministère de l'Économie, de l'Innovation et de l'Énergie. Nous mettons sur pied **La Sauvegarde**, une fiducie foncière d'utilité sociale visant à requalifier des bâtiments patrimoniaux en projets d'immobilier collectif. De plus, nous collaborons actuellement avec le Chantier de l'économie sociale pour établir une **communauté de pratique/cohorte d'accompagnement dédiée à la requalification des ensembles conventuels**, incluant des projets similaires au projet de requalification du couvent de la résurrection (Cité-des-Hospitalières, Ursulines, Augustines, Couvent des Sœurs de la Providence, Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, etc.). Nous avons également été invité à siéger sur la **table des partenaires en patrimoine** du ministère de la culture et des communications afin d'orienter les travaux du ministère pour faciliter la requalification du patrimoine.

Fortes de ces expériences et de notre implication, nous constatons que le patrimoine traverse une crise majeure au Québec. Le cadre réglementaire actuel, combiné à la dynamique du marché immobilier, rend la requalification des grands bâtiments patrimoniaux, tels que le Couvent de la Résurrection, extrêmement difficile, voire impossible. Comme l'ont démontré de nombreux exemples ces dernières années, il est généralement – et malheureusement – moins coûteux et plus avantageux sur le plan financier de construire un bâtiment neuf plutôt que de requalifier un bâtiment existant.

Par ses projets d'accompagnement et de développement, Entremise souhaite contribuer activement à changer ce triste paradigme en développant de nouvelles solutions et de nouveaux modèles pour mieux préserver et requalifier les bâtiments patrimoniaux au Québec.

¹ 1 Le TIESS, ALTE Coop, Pivot - coopérative d'architecture, Héritage Montréal, Écobâtiment et Passerelles - coopérative en patrimoine

² Regroupement des Entremise d'économie sociale et solidaire en Aménagement.

Présentation des défis et enjeux que présente la requalification du couvent de la résurrection

La **requalification patrimoniale** désigne un processus d'intervention visant à redonner une nouvelle vocation ou un nouvel usage à un bâtiment, un site ou un ensemble patrimonial, tout en préservant son caractère historique, culturel et architectural. Cependant, un projet de requalification est avant tout un **projet immobilier**, qui doit répondre à deux impératifs essentiels :

1. **Un modèle économique viable**, permis par l'accueil de nouveaux usages et nécessaire à l'exploitation et à l'entretien pérenne du bâtiment ;
2. **Un montage financier** permettant la réalisation des travaux de mise aux normes initiaux indispensables à l'accueil de ces nouveaux usages.

Ces deux impératifs – **modèle économique** (nouveaux usages) et **montage financier** (travaux de mise aux normes et maintien de l'actif) – sont particulièrement difficiles à atteindre pour les bâtiments patrimoniaux, et encore plus pour des couvents. Voici une liste non exhaustive des défis rencontrés dans la requalification d'un site comme l'ancien Couvent des Franciscains :

Défis pour la réalisation du projet de requalification

- **Adaptation des espaces** : Ces lieux, conçus initialement pour la vie religieuse en communauté, sont difficiles à transformer pour répondre aux besoins des nouveaux occupants et aux programmes projetés.
- **Coûts et complexité des mises aux normes** : Les changements d'usage exigent des travaux coûteux pour adapter le bâtiment aux standards actuels (sécurité, accessibilité, etc.).
- **Manque de main-d'œuvre spécialisée** : Les rénovations de composantes patrimoniales nécessitent des corps de métier spécialisés (plâtriers, maçons, ferblantiers, etc.), dont la disponibilité est limitée.
- **Présence de contaminants** : La gestion de matériaux tels que l'amiante ou les peintures au plomb augmente les coûts et la complexité des travaux.
- **Accès au financement** : Les fonds dédiés à la rénovation de bâtiments existants et à leur adaptation à des usages non résidentiels sont insuffisants.

Défis pour l'opération et la pérennisation du projet

- **Proportion élevée d'espaces communs** : Les nombreux corridors et couloirs augmentent les charges opérationnelles, difficilement re facturables à des locataires opérant des activités sociocommunautaires.
- **Précarité économique des occupants** : Le projet souhaite accueillir des organismes communautaires, artistes et entreprises d'économie sociale, souvent fragiles financièrement, ce qui accroît le risque financier.

- **Surévaluation foncière** : La valeur immobilière estimée du site, et les taxes municipales qui en résultent, alourdissent considérablement les charges.
- **Entretien du bâtiment** : Les composantes patrimoniales nécessitent des coûts d'entretien élevés et récurrents.

Entremise mène actuellement un processus de vérification diligente, dont les résultats sont attendus en avril 2025, pour évaluer la faisabilité financière et technique du projet de requalification. À cette étape, l'équipe finalise :

- Les études de faisabilité économique et technique ;
- La recherche d'occupants potentiels ;
- La recherche de financement pour la réalisation des travaux de mise au normes et de maintien d'actif
- L'adaptation du programme préliminaire pour répondre aux besoins locaux en espaces commerciaux, culturels, socio-communautaires et civiques.

Au moment d'écrire ces lignes, deux enjeux majeurs compromettent la faisabilité technique et financière du projet soit :

1. la question du fardeau fiscal anticipé pour le projet et ;
2. les contraintes d'usage prescrites par le projet d'article 89.

Si des solutions ne sont pas identifiées avant la mi-avril 2025 concernant ces enjeux, Entremise ne sera pas en mesure de se porter acquéreur du Couvent de la Résurrection.

Recommandations quant au rôle de la ville pour assurer le succès du projet de requalification.

La Ville utilise actuellement les leviers à sa disposition pour contraindre le promoteur à requalifier le site du Couvent de la Résurrection. Bien que ces contraintes soient nécessaires pour garantir la réalisation du projet, nous croyons que la Ville pourrait et devrait également adopter une posture facilitatrice pour appuyer, dans la mesure de ses pouvoirs, la réussite du projet proposé par Entremise.

Nous recommandons que **la Ville** :

1. **Accompagne et soutienne Entremise dans la recherche de solutions à la question du fardeau fiscal du projet**, qui représente un obstacle majeur à sa faisabilité financière.
2. **Allège les contraintes prévues au projet d'article 89**, en permettant une plus grande flexibilité quant aux usages pouvant être déployés dans le projet, afin de favoriser la viabilité et sa faisabilité du projet.

Ces actions permettraient de soutenir activement le développement d'un projet exemplaire en matière de requalification patrimoniale et de revitalisation communautaire.

1- L'enjeu du fardeau fiscal et de son impact majeur sur la viabilité économique du projet de requalification

Contexte

Le projet de requalification du Couvent de la Résurrection s'inscrit dans une démarche ambitieuse pour Entremise : **la mise en place d'une stratégie répliquable d'acquisition et de requalification de bâtiments patrimoniaux**, assortie de leur pérennisation par une fiducie d'utilité sociale (FUS). Une fois aménagé, développé et entièrement occupé, le Couvent sera transféré dans une FUS, garantissant ainsi sa vocation collective à perpétuité. Il est donc primordial pour Entremise de s'assurer, dès aujourd'hui, que le projet de requalification bénéficiera d'un régime fiscal avantageux et durable, permettant :

- Le maintien du bâtiment et de ses usages ;
- L'abordabilité des locaux proposés à la location ;
- La préservation de la vocation collective du site.

Situé au cœur d'un projet immobilier incluant des unités d'habitation privées, le Couvent de la Résurrection sera soumis à une pression spéculative considérable dans les années à venir. Or, dans les modèles économiques préliminaires développés pour le projet et sur la base d'une première hypothèse d'évaluation de la taxe foncière, le fardeau fiscal représente actuellement **un tiers des dépenses d'exploitation du site**. Cette charge rend le projet déficitaire et rend pratiquement impossible l'atteinte des **objectifs de loyers abordables** qu'Entremise s'est fixé pour le projet.

Captation de la plus value foncière

Cet ensemble conventuel sera le cœur de ce nouveau secteur; l'endroit où les travailleurs et les nouveaux résidents viendront pour se ressourcer, s'impliquer ou se divertir. Placé au cœur du projet porté par Prével, le projet de requalification contribuera directement au succès commercial du projet développé par le promoteur et à l'attractivité du secteur. Ainsi, il est très probable que ce projet ait une incidence sur la valeur des unités d'habitation aux abords du Couvent et apporte un bénéfice direct à leur propriétaire au moment de la vente de leur bien et à la Ville de Montréal par le biais des nouvelles taxes foncières.

Entremise est d'avis que cette **plus value** apportée par la requalification du Couvent en projet socio-communautaire et socio-culturel devrait **contribuer à sa viabilité financière, à sa pérennisation au le maintien de sa vocation collective et non pas augmenter son fardeau fiscal, fragilisant ainsi la viabilité économique du projet.**

Cet impact positif sur la valeur marchande des propriétés du secteur aura également un impact sur la valeur marchande du Couvent de la Résurrection après sa requalification. Sachant que la taxe municipale est calculée sur la valeur au rôle d'évaluation foncière de l'immeuble, qui reflète en partie la valeur marchande du bien, Le projet du couvent de la résurrection se verra très bientôt contrainte de payer une taxe municipale très élevée, qui ne reflète pas les usages à but non lucratif et communautaire prévu dans le lieu.

Révision au rôle foncier et exemption

Au Québec, les lieux de culte sont généralement surévalués au regard des travaux qu'il faut souvent réaliser pour leurs mises aux normes. C'est la raison pour laquelle les ventes des églises et des ensembles conventuels se font bien en deçà de leur valeur estimée au rôle d'évaluation foncière, souvent, pour la somme symbolique de 1 dollar (malgré tout, plusieurs ne trouveront jamais preneur).

Dans ce même ordre d'idée, Entremise souhaite donc déposer une demande de révision à l'encontre du prochain rôle foncier (1er janvier 2026) sur lequel est basé le calcul de la taxe municipale afin d'en diminuer sa valeur. Entremise a déjà amorcé des démarches et des recherches avec l'équipe de fiscalité municipale de la firme d'avocats Terrien Jolicoeur. Plusieurs pistes de solution ont été identifiées pour réviser le rôle foncier. **Toutefois, la mise en œuvre de ces solutions nécessite, dans plusieurs cas, l'engagement et l'appui de la municipalité.**

Recommandation

Considérant le rôle stratégique du projet de requalification du Couvent de la Résurrection comme ayant le potentiel d'ouvrir la voie à une stratégie répliquable de requalification de site patrimoniaux pour des usages collectif au service de la communauté, Entremise recommande donc les solutions non exhaustives suivantes soit exploré conjointement les autorités municipale compétentes :

- **Reconnaître la Fiducie d'Utilité Sociale** comme entité juridique propriétaire pouvant bénéficier d'une exemption, d'un crédit ou d'une évaluation à la baisse de taxe foncière en ce que ce modèle de propriété assigne un bien a une vocation sociale et communautaire de manière perpétuelle³. La valeur marchande du bien est donc affectée. De ce fait, la valeur au rôle d'évaluation foncière pourrait aussi être revue à la baisse de manière pérenne ;

³ *Guides du TIESS sur les Fiducies d'Utilité Sociale, 2023*

- **Établir un taux de taxation moindre et spécifique pour les projets d'immobilier collectif**, occupés par des organismes d'économie sociale⁴.
- Participer à la réflexion pour un mécanisme **de captation de la plus-value foncière généré par le projet de requalification** permettant d'appuyer la préservation et l'entretien des grands ensembles conventuels et d'autres ensembles religieux. Cela pourrait être l'occasion de reconnaître collectivement l'apport du patrimoine bâti à notre qualité de vie, à l'histoire de nos quartiers; tout comme nous reconnaissons aujourd'hui le rôle essentiel des parcs dans nos villes⁵ ;
- De façon générale, faire du projet de requalification du couvent de la résurrection un **banc d'essai pour la réflexion sur les incitatifs réglementaires et fiscaux** pouvant contrebalancer les nombreuses difficultés et enjeux relatifs à la requalification des bâtiments patrimoniaux.

Pour résumé, Entremise pense qu'il serait précurseur, que les exigences des instances administratives et des communautés concernant les futurs usages du Couvent se reflètent dans le soutien à la viabilité économique et financière que l'administration et les parties prenantes apportent à ce type de projet, dont les objectifs sont de servir la collectivité, protéger le patrimoine bâti et promouvoir l'offre culturelle, commerciale et communautaire du secteur.

2- L'enjeu des prescriptions de famille d'usage prévues au projet d'article 89

Aux enjeux techniques et financiers relatifs au projet de requalification détaillés au début de ce mémoire, il faut ajouter l'obligation contenue dans l'article 45 du projet d'article 89. Ce dernier contraint les usages développés dans le projet de requalification du bâtiment de la manière suivante :

*'45. La superficie totale par étage occupée par l'usage « habitation – 1 logement ou plus » et les usages visés au paragraphe 2° de l'article 44 ne doit pas excéder 50 % de la superficie de plancher de l'étage sur lequel ils sont exercés'*⁶

⁴ 244.64.1. En vue de fixer, pour un exercice financier donné, plusieurs taux particuliers à la catégorie des immeubles non résidentiels, toute municipalité locale peut, conformément à la présente sous-section, répartir la composition de cette catégorie, telle que prévue à l'article 244.33, en sous-catégories d'immeubles, incluant une sous-catégorie de référence.

244.64.1.1. Avant que le rôle ne soit déposé conformément à l'article 70 et au plus tard le 15 septembre qui précède le premier des exercices pour lesquels le rôle est dressé, la municipalité adopte une résolution exprimant son intention d'établir ou de modifier des sous-catégories. Cette résolution peut également prévoir le dépôt d'un rôle préliminaire visé à l'article 71.1. La résolution adoptée après le dépôt du rôle conformément, selon le cas, à l'article 70 ou 71 est nulle.

244.64.6. Les règles d'établissement du taux particulier à la catégorie des immeubles non résidentiels, prévues à l'article 244.39, s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, au taux particulier à toute sous-catégorie. Le taux particulier à toute sous-catégorie autre que la sous-catégorie de référence doit par ailleurs être égal ou supérieur à 66,6% du taux particulier à la sous-catégorie de référence et ne pas excéder 133,3% de ce taux.

⁵ La captation de la plus-value foncière (CPVF) consiste à capter l'augmentation de la valeur des terrains et des immeubles découlant de l'accès à une ressource collective. Par exemple, l'amélioration de l'accès à un moyen de transport, aux abords d'un plan d'eau ou d'un parc. Une partie de la richesse créée par la ressource collective servira à financer le maintien de cette ressource.

⁶ Exigence contenue dans l'article 89, Section III, Sous-Section 1, Article 45

Entremise souhaite attirer l'attention sur les implications de cette clause et les risques associés pour le succès du projet, notamment :

- **Le manque de flexibilité dans le choix des occupants par aire de plancher**, ce qui pourrait rendre difficile la viabilité économique et financière du projet.
- **Les contraintes techniques du bâtiment**, qui prescrit une approche où le programme s'adapte au bâtiment plutôt que l'inverse.
- **Les contraintes et les surcoûts importants de mise aux normes** liés à la cohabitation de certaines catégories d'usage au sein du bâtiment.
- **La difficulté à accueillir des occupants en adéquation avec la philosophie et les objectifs du projet**, sous prétexte que les activités des locataires ne sont pas autorisées à l'étage disponible et en fonction de la catégorie d'usage prescrite à l'article 89.

Considérant qu'Entremise souhaite développer un projet qui répond au mieux aux contraintes architecturales et techniques du bâtiment tout en remplissant l'objectif de la ville d'en faire un projet d'immobilier collectif au service du quartier, nous recommandons qu'aucune restriction ne soit imposée quant au pourcentage des familles d'usages permis par le règlement. **Ainsi, nous préconisons le retrait de l'article 45 du projet d'article 89.**

Imposer une telle restriction ne constitue pas, selon nous, une stratégie efficace pour contraindre le promoteur à réaliser le projet de requalification. Au contraire, cette contrainte ajoute des défis à un projet déjà complexe. L'objectif prioritaire de la Ville devrait être **la préservation et la requalification du couvent**, suivi par **la promotion de sa vocation socio-communautaire**, sans que les contraintes mises en place pour la réalisation du second objectif ne compromette la réalisation du premier objectif.

Proposition alternative

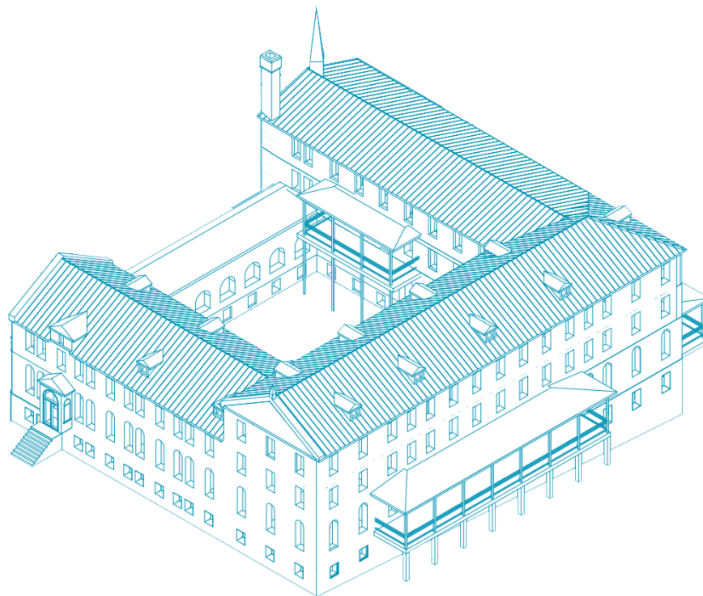
À notre avis, le meilleur levier dont dispose la Ville pour garantir la requalification du couvent et assurer sa vocation socio-communautaire réside dans **les clauses d'un accord de développement entre la Ville et le promoteur** et plus spécifiquement **les prescriptions relatives à la propriété du bâtiment par un OBNL** à l'issue du projet de requalification.

Conclusion

Alors que l'avenir de nombreux ensembles conventuels reste incertain, le développement partenarial du site du Couvent de la Résurrection avec l'appui et le support de la Ville pourrait servir de modèle et ouvrir la voie à d'autres redéveloppements similaires. Ce projet repose sur un partenariat novateur entre une entreprise d'économie sociale et un promoteur immobilier, visant à établir des bases solides pour la préservation et la requalification du patrimoine bâti, tout en intégrant de nouvelles habitations.

Pour Entremise, ce projet constitue le premier jalon d'une stratégie répliquable d'acquisition et de requalification de bâtiments patrimoniaux, pérennisée par une fiducie d'utilité sociale. Cette approche vise à préserver la mémoire des communautés qui ont marqué l'histoire de ces lieux, tout en leur offrant une nouvelle vocation adaptée aux besoins actuels et futurs.

Nous sommes convaincus que la Ville a tout intérêt à soutenir et à faciliter ce projet de requalification, afin d'en faire un précédent exemplaire. Ce projet pourrait ainsi permettre de développer des outils et des approches transférables à d'autres initiatives similaires à l'avenir.





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



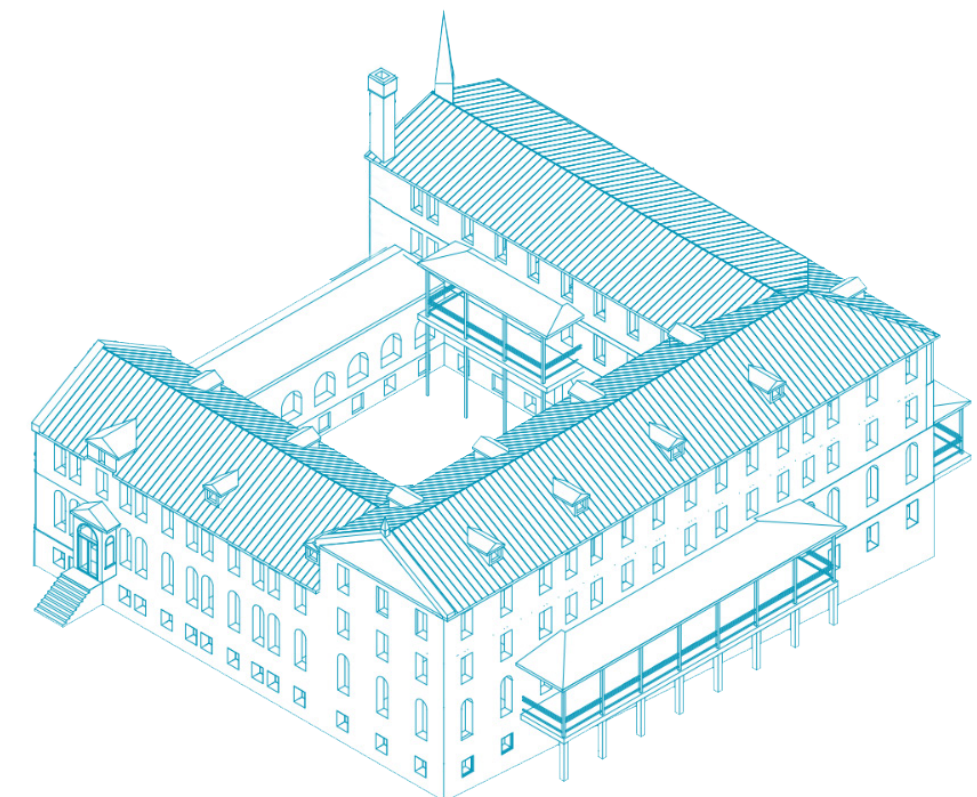
en partenariat avec





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.

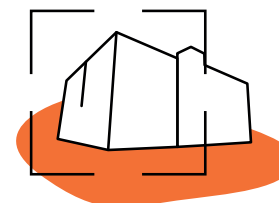
Durabilité écologique

«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



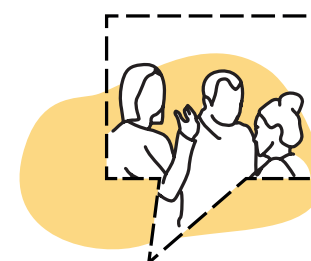
URBANISME

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



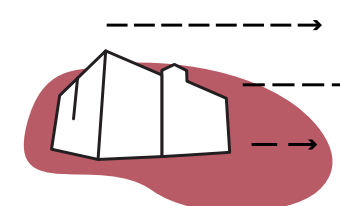
ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT

- 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



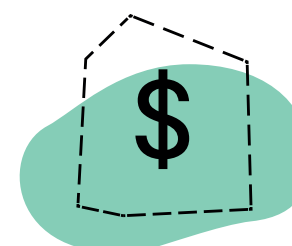
COMMUNICATION ET PARTENARIATS

- 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

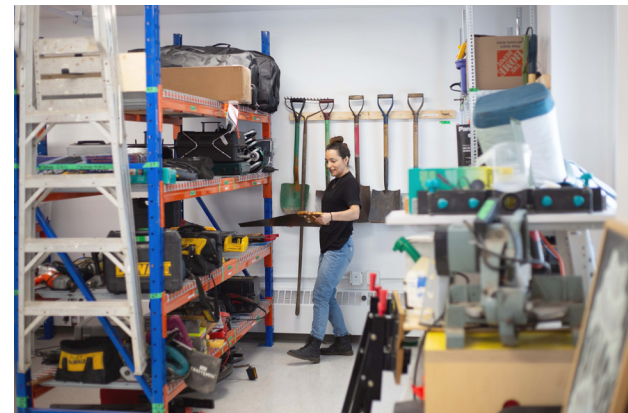
Entremise accompagne des groupes communautaires et des municipalités dans le développement de leurs projets d'immobiliers collectifs, de la phase de prédémarrage jusqu'à la production des plans et devis et l'élaboration du plan d'affaires.

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.



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

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.

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



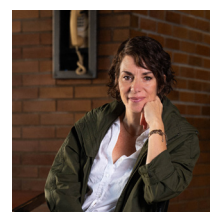
Cyrine Bouajila
Agente de projet



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
- 21e 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)

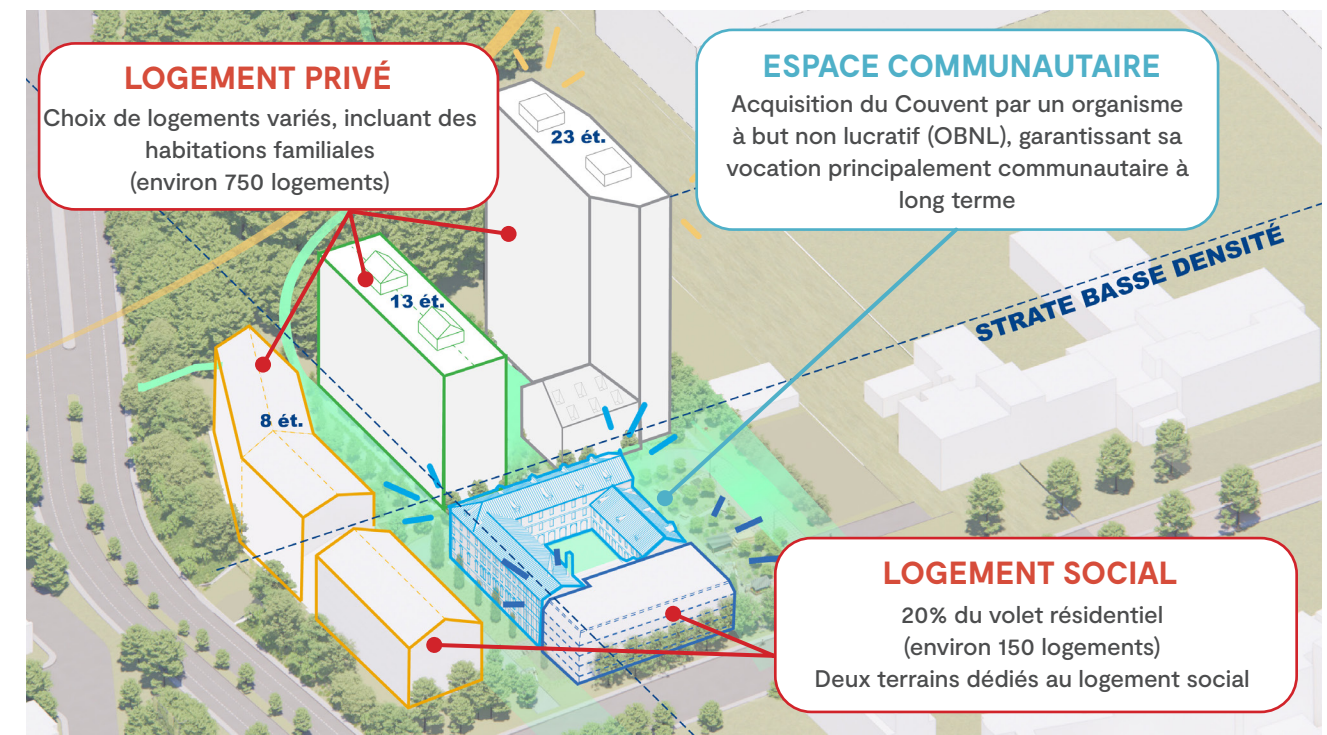


Un partenariat novateur pour un quartier en plein essor

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

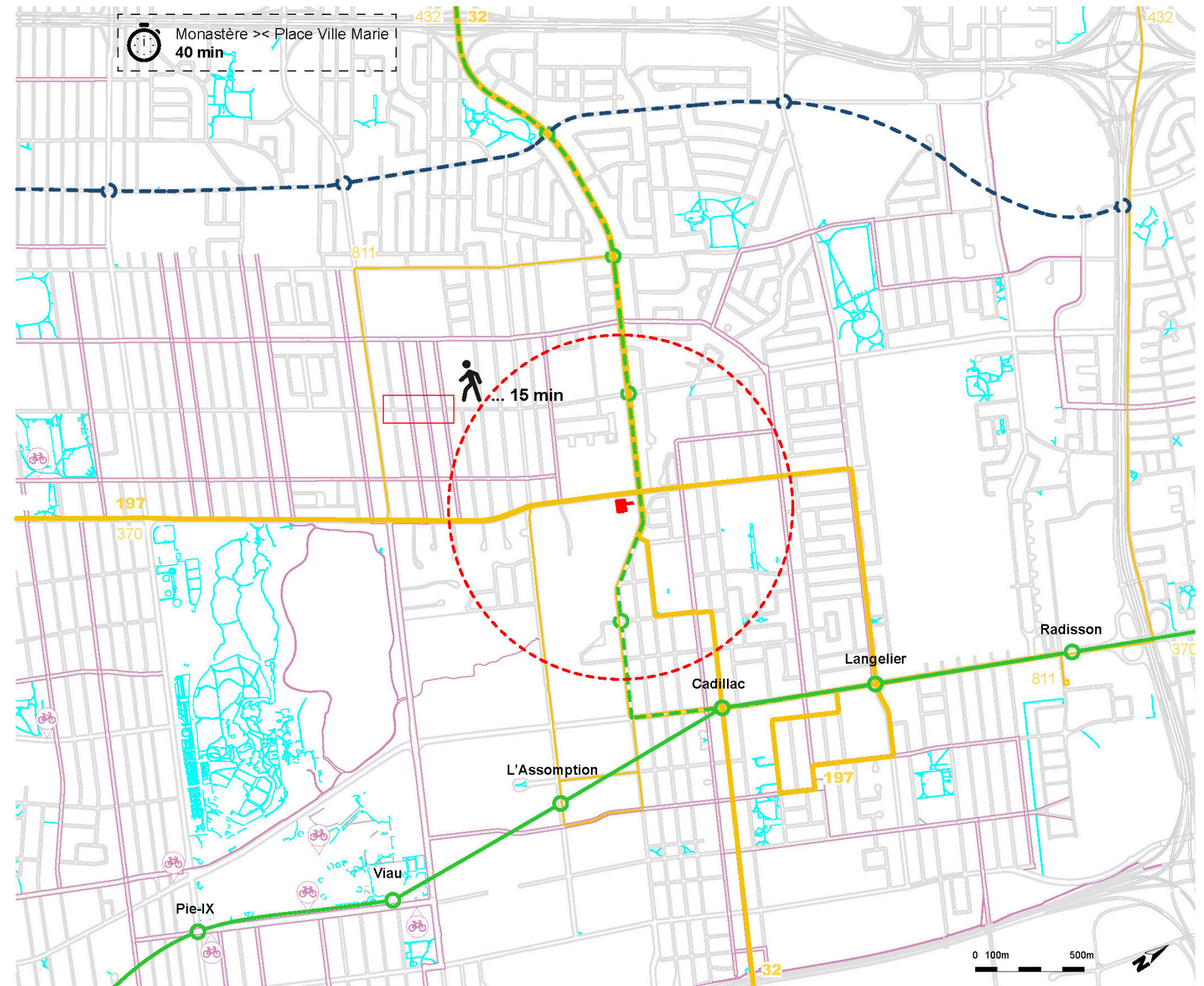
Le Couvent est situé à la limite du quartier Rosemont-La-Petite-Patrie et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Ce secteur résidentiel et hospitalier a une marchabilité et un accès au transport collectif limité.

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



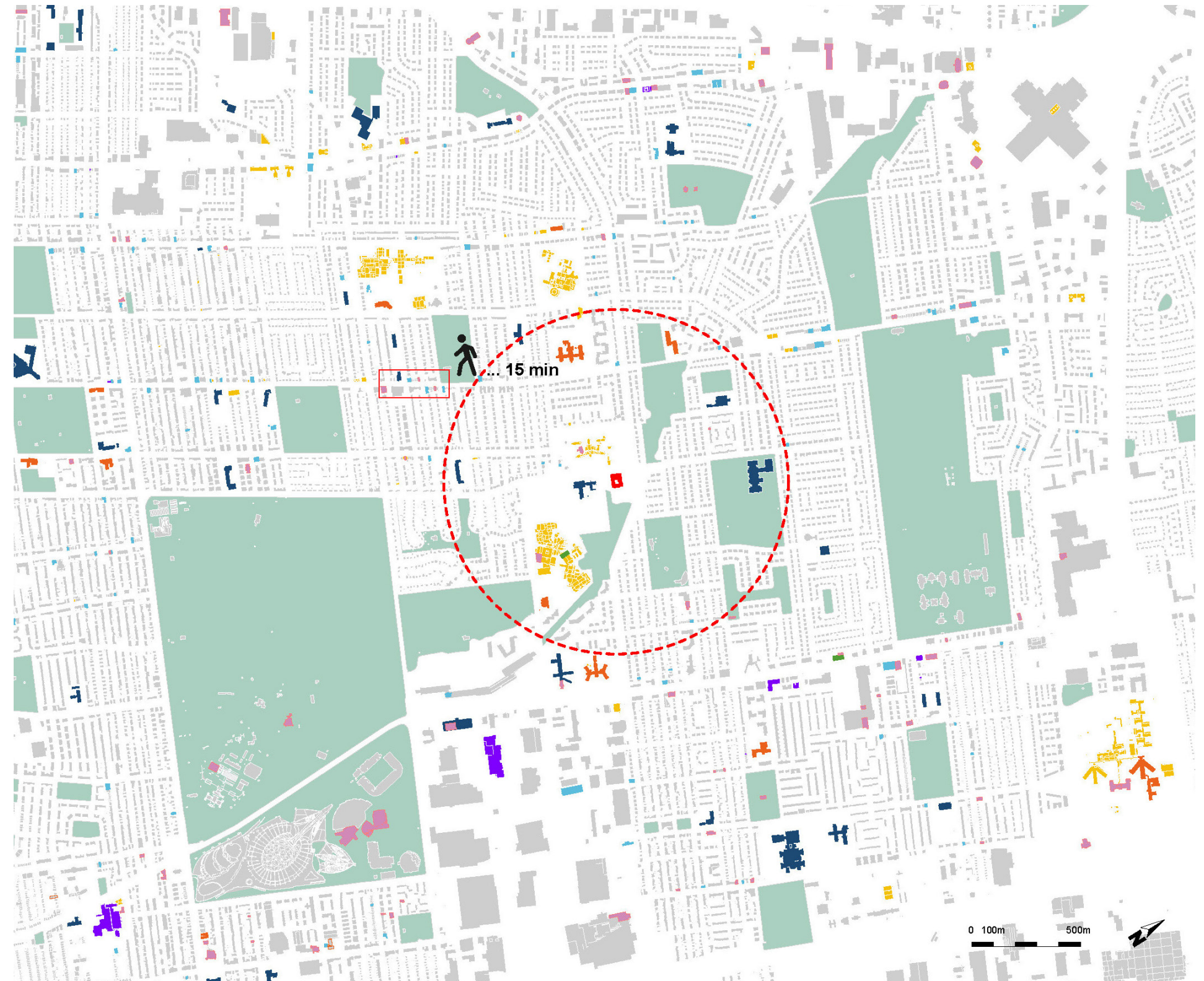
ANALYSE DU CONTEXTE

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

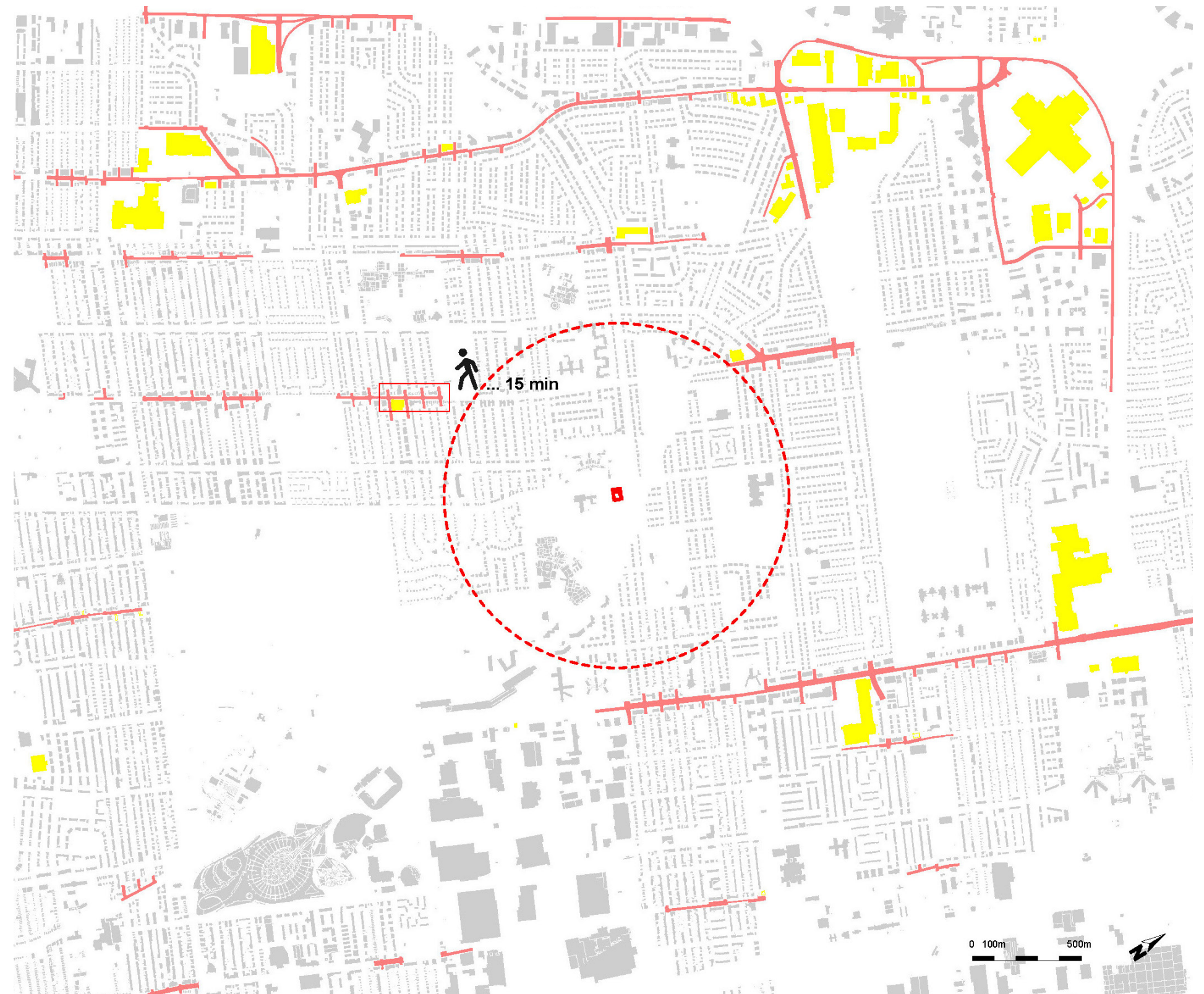
Grâce au financement du Secrétariat à la région métropolitaine du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, Entremise prévoit de contribuer à la vitalité du secteur en proposant une offre commerciale mixte répondant à la fois aux besoins du secteur et à ceux de la future communauté riveraine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

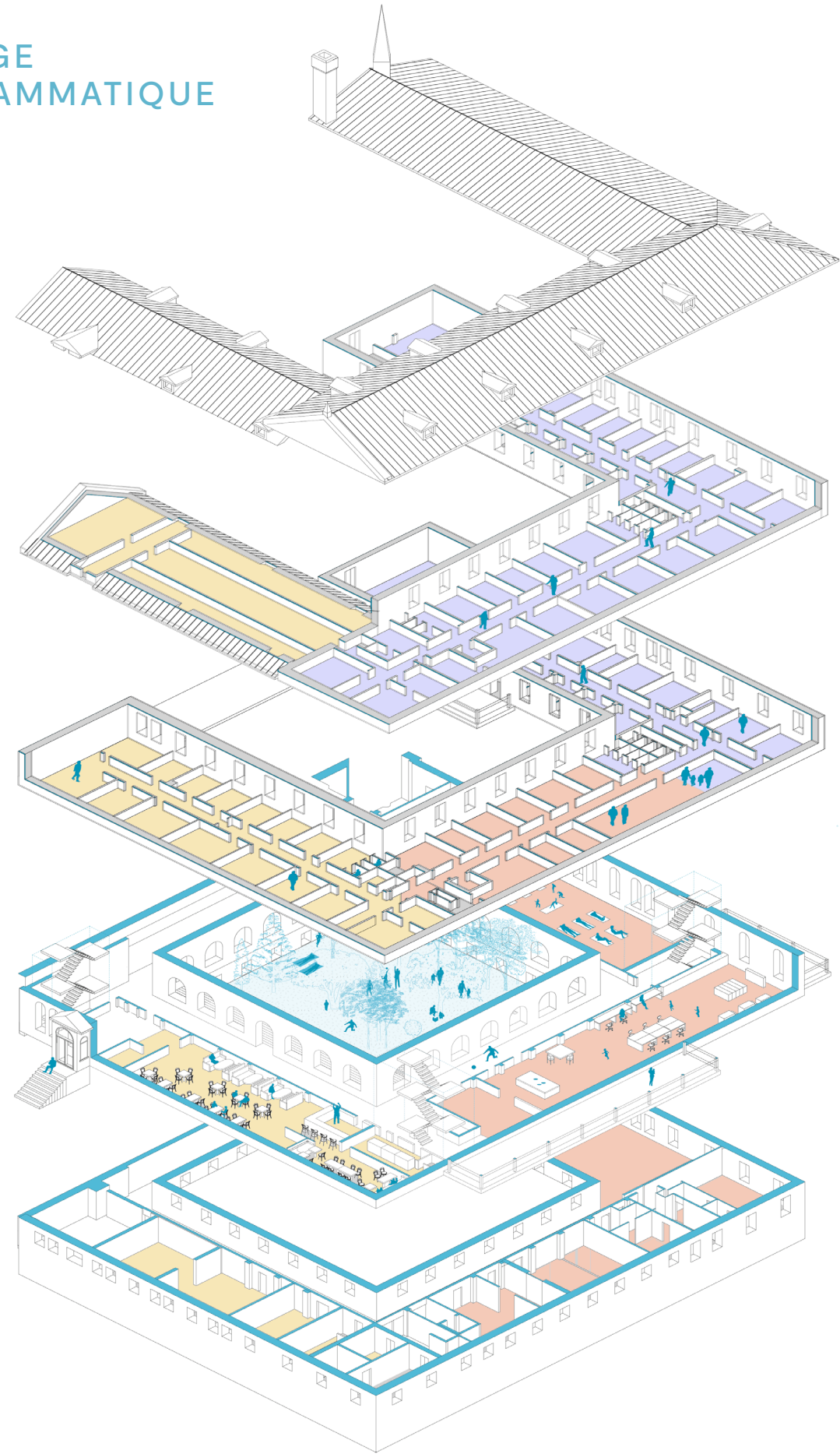
À l'exception d'une épicerie et deux dépanneurs, on ne recense aucun commerce alimentaire dans un rayon de 15 min à pied du Couvent. La plupart des tronçons de rues commerçantes aux alentours sont marqués par des commerces appartenant à de grandes chaînes commerciales, des pôles conçus principalement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

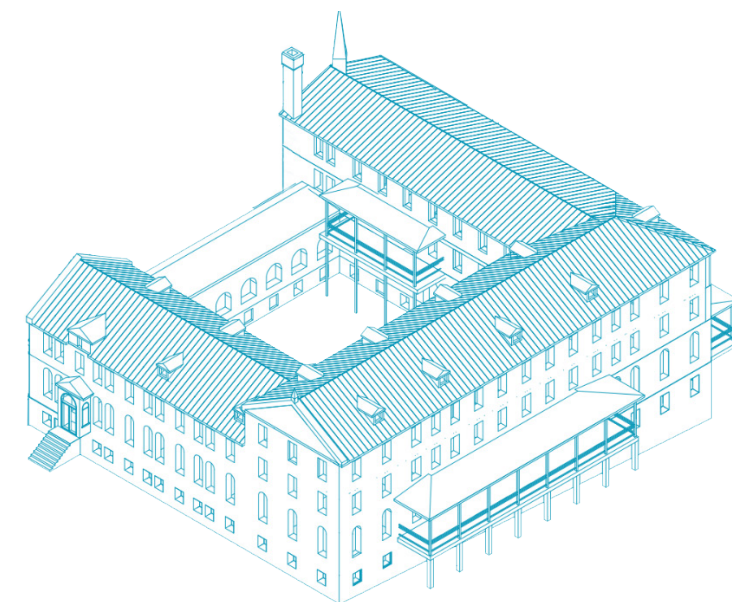
Entremise est actuellement en discussion avec Prével pour la signature d'une offre d'achat et prévoit l'acquisition de la portion du Couvent de la Résurrection en juin 2025. Afin de valider la faisabilité du projet, Entremise travaille sur les éléments suivants :

- 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

