

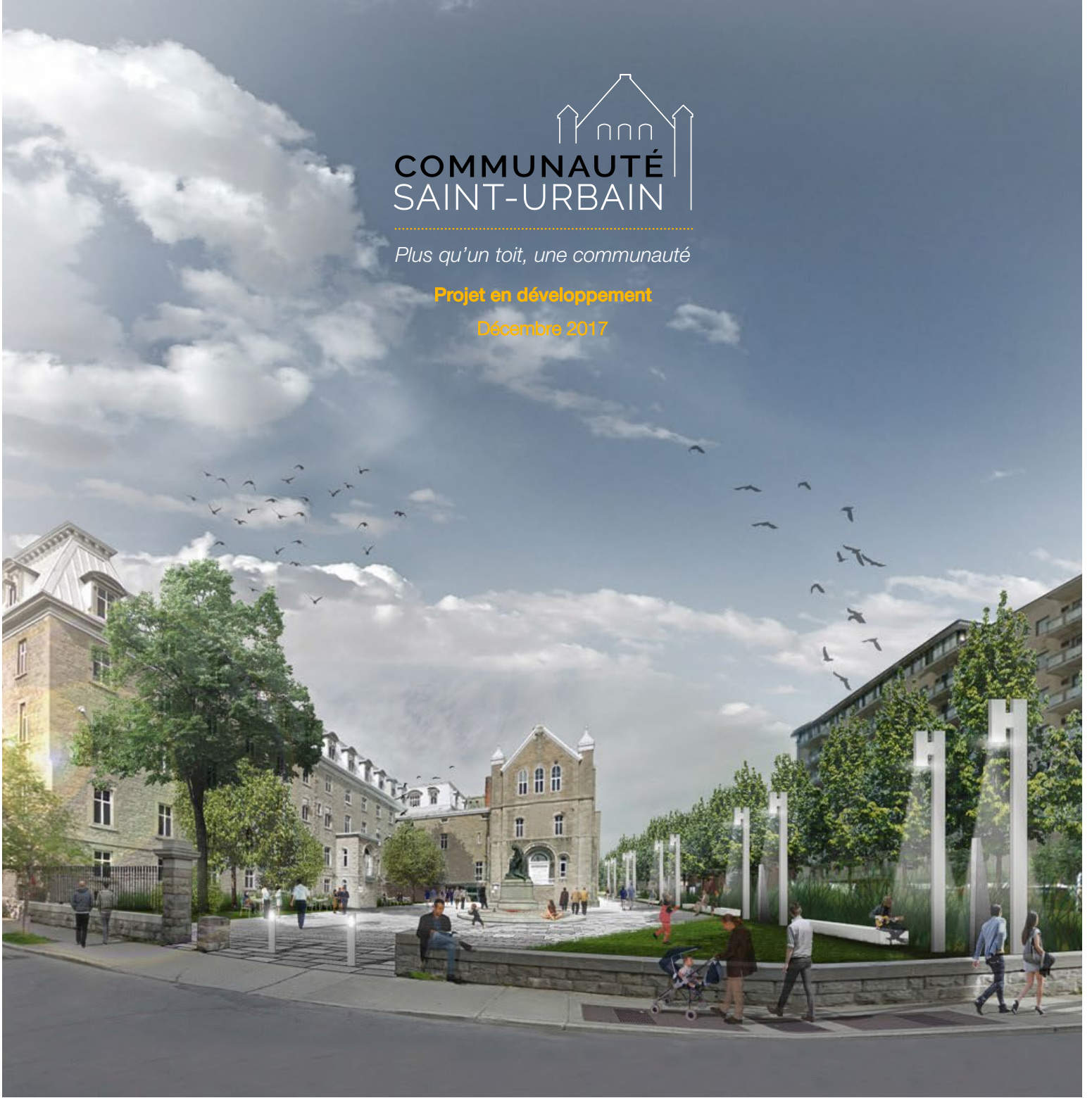


# COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN

*Plus qu'un toit, une communauté*

Projet en développement

Décembre 2017



Présenté par



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



En collaboration avec



Avec le soutien technique



Avec le soutien financier



Avec l'appui de





## TABLE DES MATIÈRES

---

<b>1</b>	<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>MISE EN CONTEXTE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DES BESOINS IDENTIFIÉS SUR LE TERRITOIRE</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>CONTEXTE URBAIN ET ENJEUX</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>LE SITE ET SES COMPOSANTES</b>	<b>10</b>
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
<b>6</b>	<b>LE PROJET DE COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN</b>	<b>16</b>
6.1	Concept et objectifs du projet	16
6.2	Sommaire des composantes du projet	19
6.3	Proposition d'aménagement	20
6.4	L'OBNL Communauté Saint-urbain	28
6.5	Séquence de développement du projet	30
6.6	Estimé du projet	34
6.7	Précédents montréalais	36
<b>7</b>	<b>ANNEXE</b>	<b>39</b>
7.1	Lettre d'appui - Fondation Berthiaume-Du Tremblay et bâtir son quartier	39
7.2	Lettre d'appui - Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montreal	40

---



## **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 /** 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 ;
- 2 /** Créer une communauté inclusive, ouverte et dynamique en permettant la cohabitation de différents types de population sur un même site, en tachant de faire évoluer la notion de mixité et les façons de faire le logement social et communautaire ;
- 3 /** 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 ;
- 4 /** 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 ;
- 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 multidimensionnel, 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 technique :

Rayside Labossière  
Atelier habitation Montréal

Avec le soutien financier :

PME Montréal - Centre ville  
Réseau d'Investissement Social du Québec

Avec l'appui de :

Association récréative Milton-Parc  
Ateliers créatifs Montréal  
Auberge Madeleine  
Chambreclerc  
Communauté Milton-Parc  
Dîners St-Louis  
FOHM  
Fédération des Coopératives d'Habitation Intermunicipale  
du Montréal Métropolitain (FECHIMM)

Jour de la terre  
La maison d'Aurore  
Le Chaînon  
Les Habitations du Réseau de l'Académie (RESAC)  
L'UTILE  
Ma Chambre inc.  
Société de développement du Boulevard Saint-Laurent  
Société d'histoire du Plateau Mont-Royal

Le projet Communauté Saint-Urbain 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, urbanisme  
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 est également supporté par les membres de la Coalition communautaire Milton-Parc pour l'accès au logement et à la santé :

Association Récréative Milton-Parc  
Ateliers créatifs Montréal  
Atelier habitation Montréal  
Brind'Elles  
Centre d'écologie urbaine de Montréal  
Centre des femmes de Montréal  
Chambreclerc  
Comité des Citoyens et Citoyennes de Milton-Parc (CCMP)

Communauté Milton-Parc (CMP)  
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal  
La Porte Jaune  
La Rue des femmes de Montréal  
Le Comité logement du Plateau Mont-Royal  
Ma Chambre inc.  
Old Brewery Mission  
RAPSIM

## **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, communautaires 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. Toutefois, en 2016-2017, la direction du CHUM a obtenu l'approbation du Ministère de la Santé et des Services Sociaux pour développer un projet de centre de soin ambulatoire.

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<sup>2</sup>, se retrouvent ces éléments pour lesquels 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 [...]»<sup>3</sup>, 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.

<sup>1</sup> 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/>

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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)<sup>4</sup>, de sorte que de plus en plus de ménages ont aujourd'hui du mal à trouver un logement de qualité dans leurs moyens. L'impact de la plateforme Airbnb est également non négligeable sur l'offre en logement. En effet, près de 5% des logements du Plateau-Mont-Royal sont présents sur la plateforme, et généralement pour de longues périodes<sup>5</sup>.

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 6<sup>e</sup> rang à Montréal en termes de nombre de personnes sous le seuil de faible revenu<sup>6</sup>. 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<sup>7</sup>. 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

<sup>4</sup> Statistiques Canada. Enquête nationale sur le ménage, 2011.

<sup>5</sup> Le phénomène Airbnb, bienfait ou calamité pour les locataires ? Comité logement du Plateau Mont-Royal, 2017.

<sup>6</sup> Statistiques Canada. Enquête nationale sur le ménage, 2011..

<sup>7</sup> Montréal en statistiques. Profil sociodémographique - Le Plateau-Mont-Royal, 2014.

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.

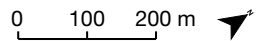
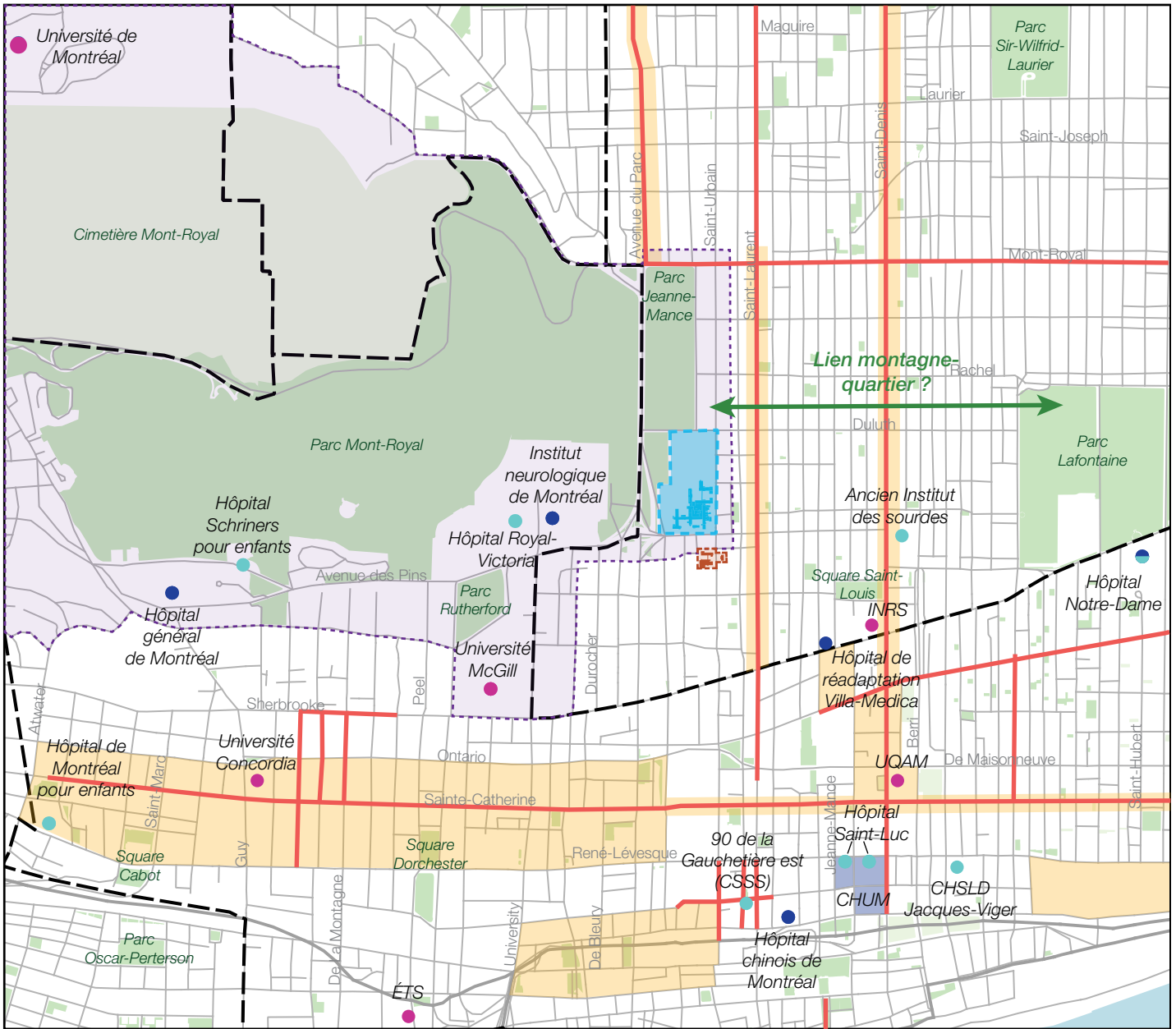
## **BESOINS LIÉS À LA SANTÉ**

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

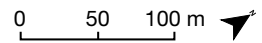
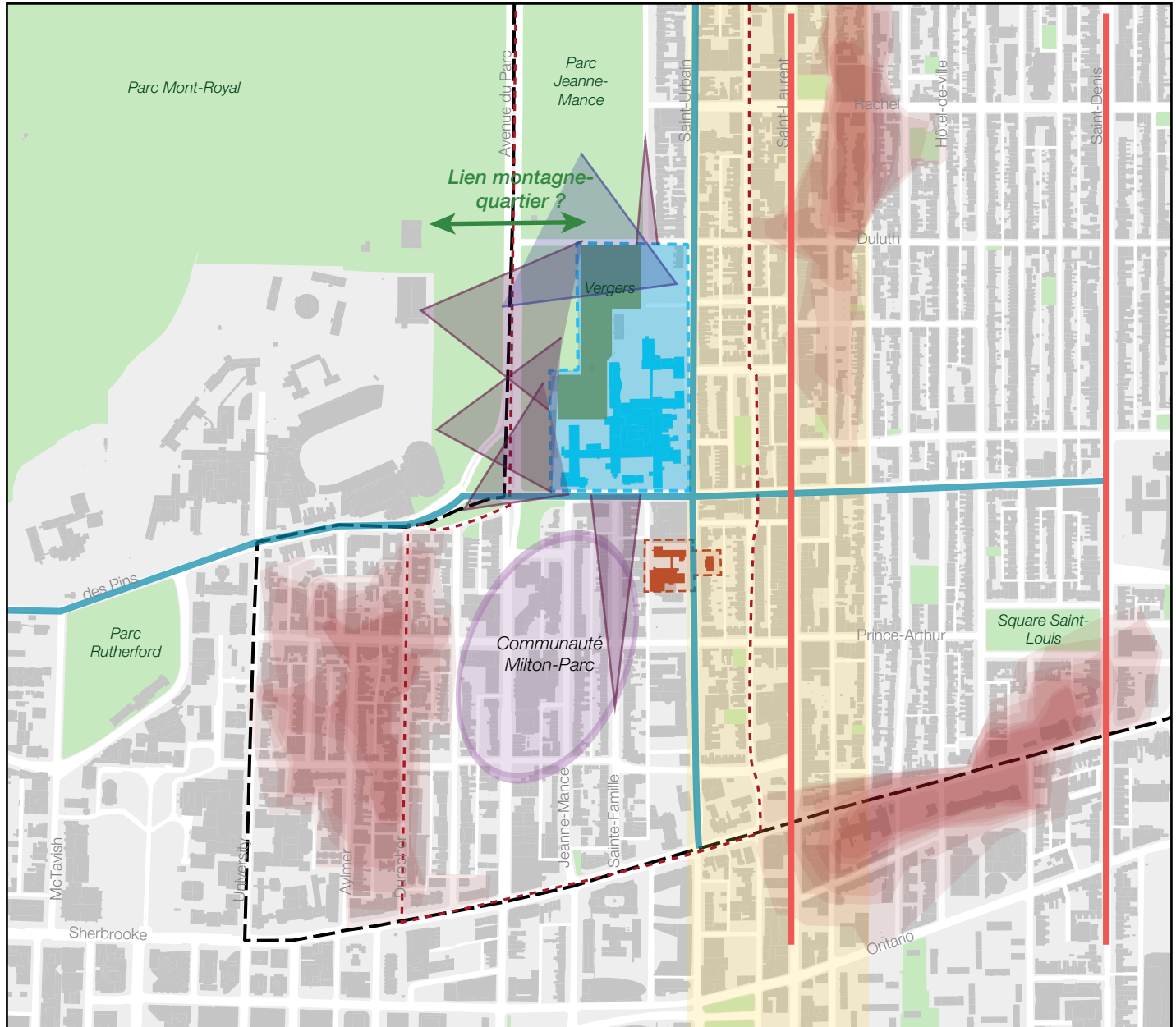














- Hôpital
- Sites excédentaires du réseau de la santé
- Université
- Artère commerciale
- Zone d'emploi
- ⋯ Site patrimonial du Mont-Royal
- Hôtel-Dieu de Montréal
- Institut thoracique de Montréal
- Nouveau CHUM
- Parc
- Autre espace vert
- ⬜ Limite arrondissement

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

**RAYSIDE | LABOSSIÈRE**  
Architecture Design Urbanisme

DÉVELOPPEMENT ET ACCÈS AU LOGEMENT

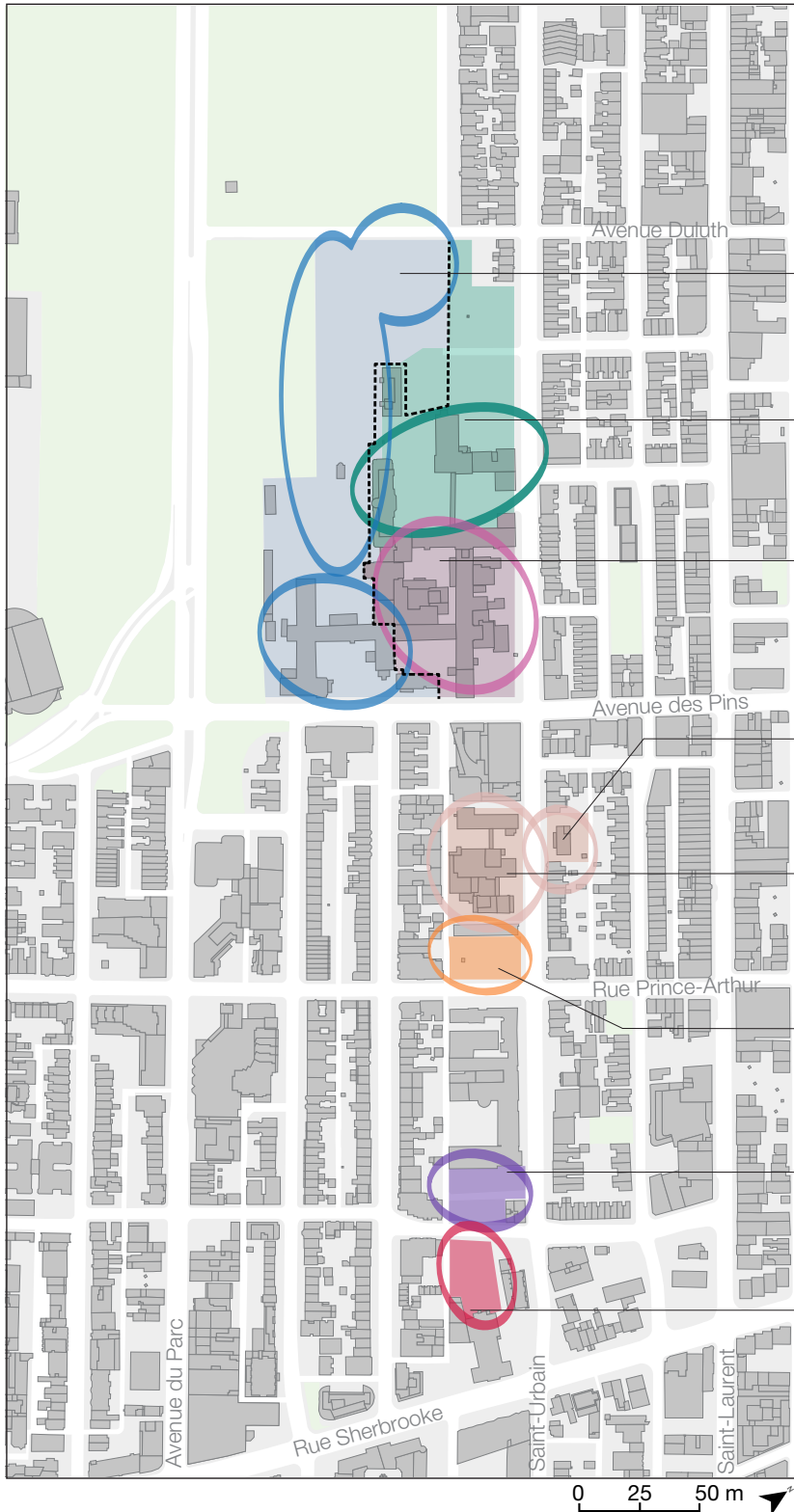


-  Vue sur l'Hôtel-Dieu
-  Vue sur le mont Royal
-  Pression immobilière
-  Zone où 40% et plus de la population est sous le seuil de faible revenu
-  Artère commerciale
-  Rue à vocation institutionnelle
-  « Corridor » culturel
-  Hôtel-Dieu de Montréal
-  Institut thoracique de Montréal
-  Parc
-  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 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie: 13 703 m<sup>2</sup>

COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN

- Superficie au sol: 22 450 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie potentiel: 35 692 m<sup>2</sup>
- Nombre de logement potentiel: 449

SECTEUR SANTÉ

- Superficie au sol: 15 890 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie: 24 550 m<sup>2</sup>
- Présence de fonctions de santé

INSTITUT THORACIQUE - PAVILLON D

- Superficie au sol: 1 576 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie potentiel: 1 241 m<sup>2</sup>
- Nombre de logement potentiel: 40

INSTITUT THORACIQUE

- Superficie au sol: 4 636 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie: 10 994 m<sup>2</sup>

SITE PRINCE-ARTHUR

- Superficie au sol: 1 900 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie potentiel: 5 794 m<sup>2</sup>
- Nombre de logement potentiel: 90

SITE TARA-HALL

- Superficie au sol: 2 551,6 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie potentiel: 7 130 m<sup>2</sup>
- Nombre de logement potentiel: 108

SITE MILTON

- Superficie au sol: 2 287 m<sup>2</sup>
- Superficie bâtie potentiel: 5 866 m<sup>2</sup>
- Nombre de logement potentiel: 90

## 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. Il était utilisé à l'origine comme résidence pour les religieuses.

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 », toujours 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 RHSJ et la Ville de Montréal se sont entendues sur les termes d'une promesse de vente de leur terrain en décembre 2016, tandis que la vente a été finalisée en juin 2017. Les Religieuses seront maintenues dans l'une des ailes de leur bâtiment pour une durée de 25 ans. 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.

### 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 dédiée au 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 proximité 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.

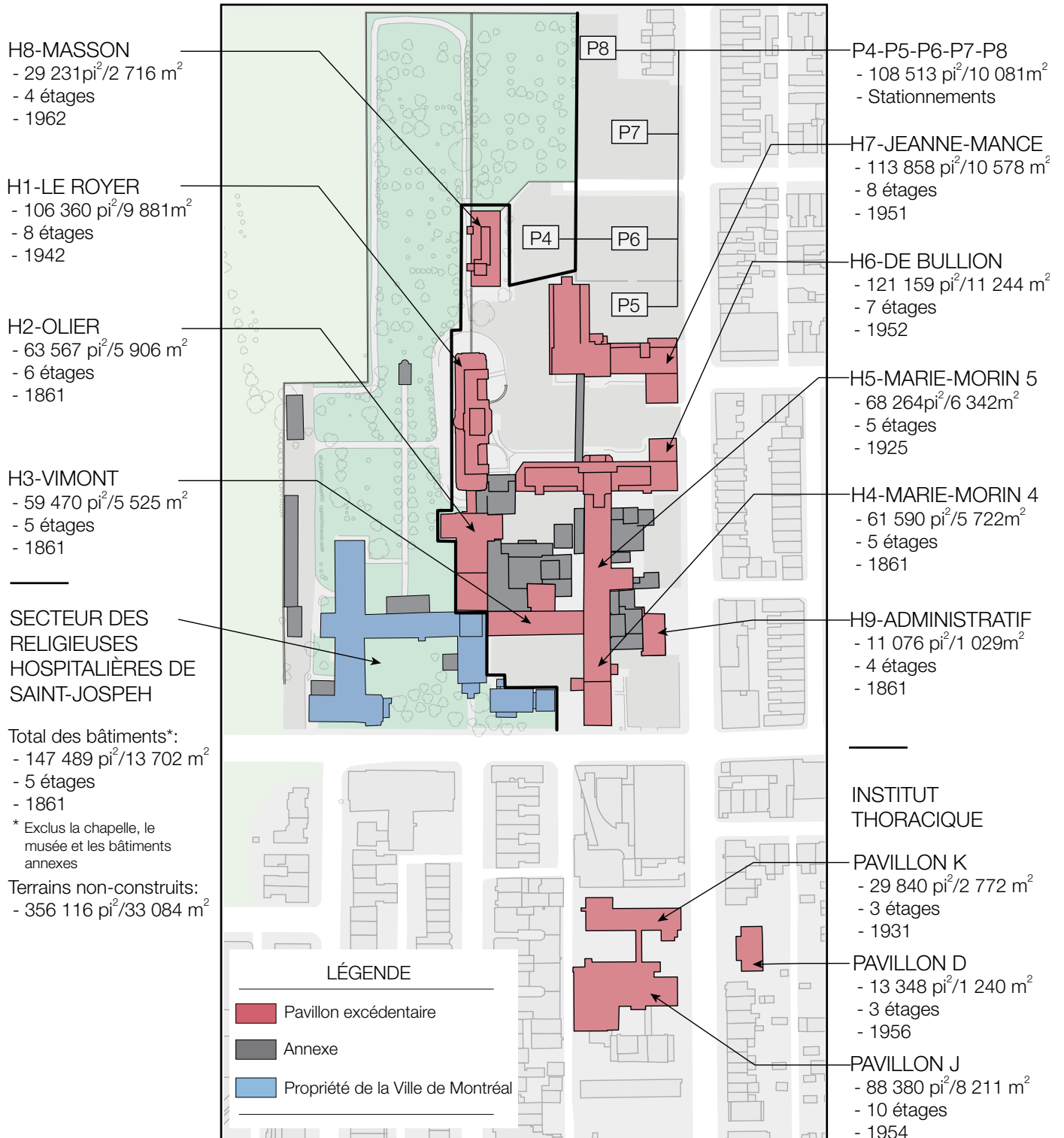
En face des pavillons K et J, sur Saint-Urbain, s'élève le pavillon D, aussi appelé « l'Annexe ». Le bâtiment de 13 358 pieds carrés répartis sur trois étages donne sur une cour remplie d'arbres et est adjacent à un grand espace de stationnement. L'organisme Brin d'Elles souhaite y développer un projet 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.

### **POTENTIEL DE LA RUE ST-URBAIN**

En plus de l'Hôtel-Dieu et de l'Institut thoracique, la rue Saint-Urbain comprend trois stationnements à fort potentiel de développement. Cette enfilade de terrains appartenant à la Société québécoise des infrastructures (SQI) permet d'envisager le développement de projets mixtes répondant aux différents besoins du quartier, dont des logements pour personnes âgées.



### 5.1 COMPOSANTES DU SITE



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 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.

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 pourquoi 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 une offre locale de commerces et de services qu'il convient de compléter pour répondre aux besoins spécifiques des futurs résidents du site de l'Hôtel-Dieu.. Tel qu'expliqué précédemment, l'aspect novateur de l'approche réside dans l'idée de faciliter la cohabitation de différentes populations dans sur le site, 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 stationnement 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 Gouvernement.

## LES OBJECTIFS DU PROJET

- 1 / 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 ;
- 2 / 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 ;
- 3 / 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 ;
- 4 / 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 ;
- 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 vraisemblablement 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

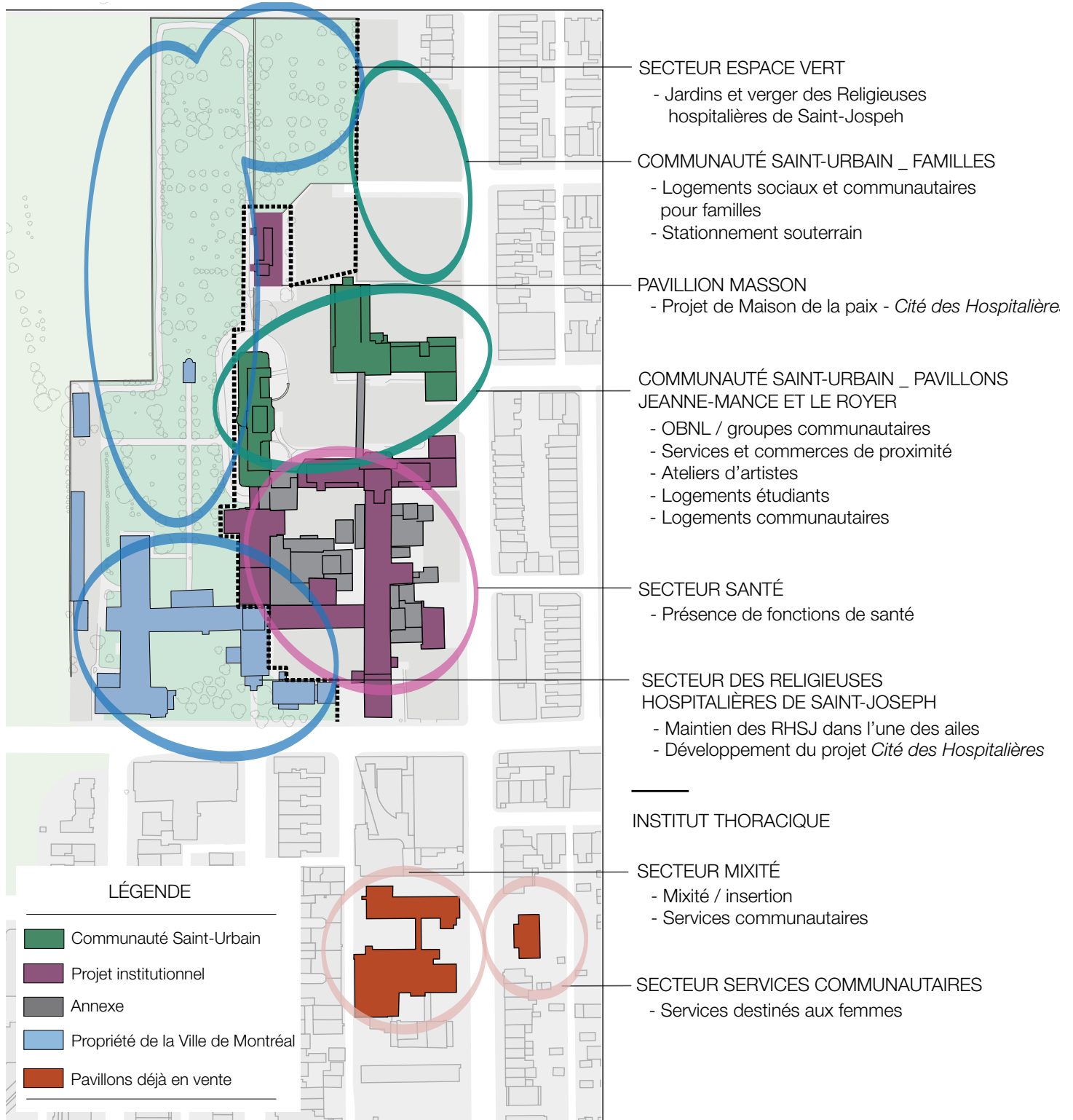
## DES FORMULES DE PROPRIÉTÉ À EXPLORER

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



### 6.3 PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT VUE AÉRIENNE ACTUELLE





VUE AÉRIENNE PROPOSÉE



- ① Aménagement d'une place publique
- ② Cour du musée aménagée
- ③ Cour intérieure boisée à l'usage des travailleurs et étudiants
- ④ Débarcadère et stationnement pour personnes à mobilité réduite
- ⑤ Place publique entre les fonctions publiques et communautaires
- ⑥ Fonctions et habitations communautaires
- ⑦ Fonctions et habitations communautaires
- ⑧ Jardins collectifs et communautaires
- ⑨ Coopérative d'habitation - différentes tailles d'unités
- ⑩ Coopérative d'habitation pour familles - grandes unités
- ⑪ Cour partagée avec espace de jeux pour enfants
- ⑫ Potentiel de développement pour l'agriculture urbaine
- ⑬ Une entrée du stationnement sous-terrain et nouvel accès piéton



IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE EXISTANTES





IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE PROPOSÉES



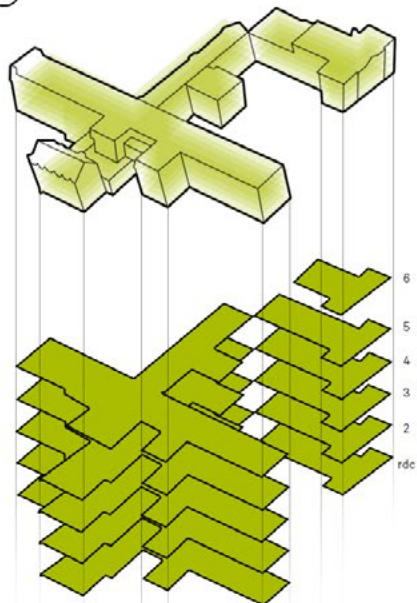


### INTÉGRATION DES COMPOSANTES DU PROJET

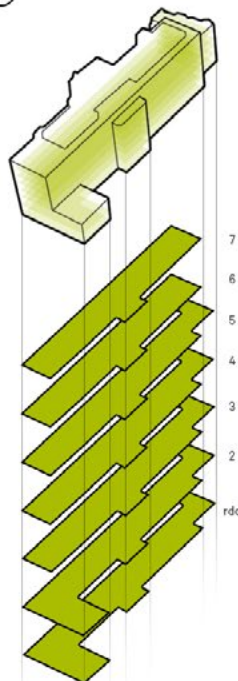
#### LÉGENDE

- Fonctions liées à la santé
- Pavillons des Religieuses hospitalières de St-Joseph

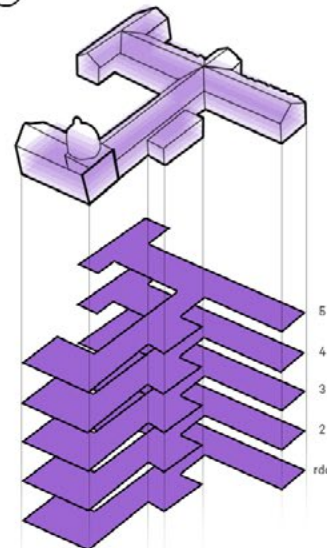
(A) 4 à 6 étages (24550 m<sup>2</sup>)



(B) 7 étages (1256 m<sup>2</sup>)



(C) 5 étages (13703 m<sup>2</sup>)

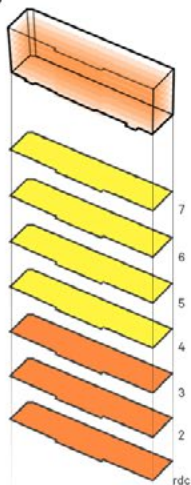




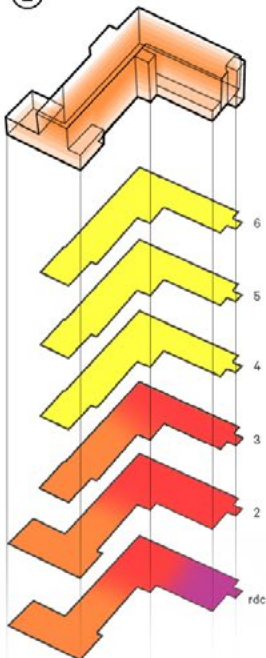
**LÉGENDE**

- Logements sociaux et communautaires (OBNL)
- Organismes communautaires
- Ateliers
- Services
- Coopérative - Logements petits ménages
- Coopérative - Logements familles (grandes unités)
- Toit végétal

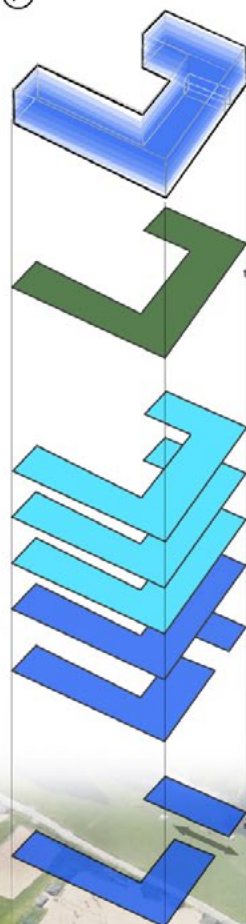
**D** 7 étages (9891 m<sup>2</sup>)



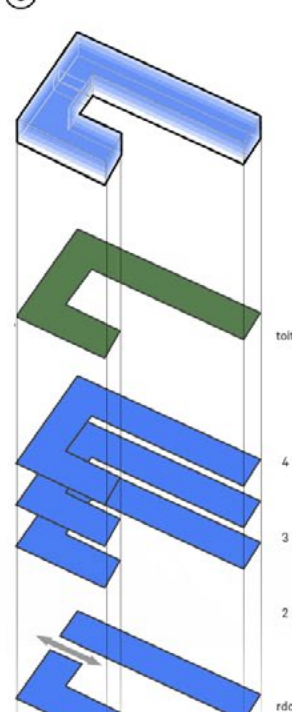
**E** 6 étages (10589 m<sup>2</sup>)



**F** 6 étages (14640 m<sup>2</sup>)



**G** 4 étages (6355 m<sup>2</sup>)





MISE EN VALEUR DES COMPOSANTES PATRIMONIALES





AMÉNAGEMENT D'UNE PLACE PUBLIQUE ENTRE LES COMPOSANTES DU SITE



## 6.4 L'OBNL COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN

Afin d'amorcer le redéveloppement du site de l'Hôtel-Dieu de Montréal, le milieu social et communautaire local a mis sur pied un groupe promoteur préalablement à la constitution d'un OBNL dédié à la mise sur pied du projet. Suite à la constitution de la Communauté Saint-Urbain le 1er février 2017, le groupe promoteur a été remplacé par un conseil d'administration qui a comme mandat le développement des espaces qui n'accueilleront pas des fonctions de santé publique.

Le conseil d'administration a ainsi pour 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 conseil d'administration aura la responsabilité de définir la nature de la forme d'organisation collective sur le site (par exemple un 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 conseil définira le mode de gouvernance de l'ensemble de la portion nord du site et en assurera la gestion soit à moyen ou long terme.

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN

Le Conseil d'administration est composé de sept membres, dont quatre sont élus. La CDC Action solidarité Grand Plateau, le Comité logement du Plateau-Mont-Royal et la Coalition communautaire Milton-Parc pour l'accès au logement et à la santé bénéficient d'un siège permanent.

#### Présidente honoraire

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

#### Officiers :

Claudette Demers Godley, Brin d'Elles	Présidente
Lucia Kowaluk, Comité des citoyens et citoyennes Milton Parc	Vice-présidente
Carole Boucher, Comité Logement du Plateau Mont-Royal	Secrétaire
Jean-Noël Burton, Coalition communautaire Milton-Parc pour l'accès au logement et à la santé	Trésorier

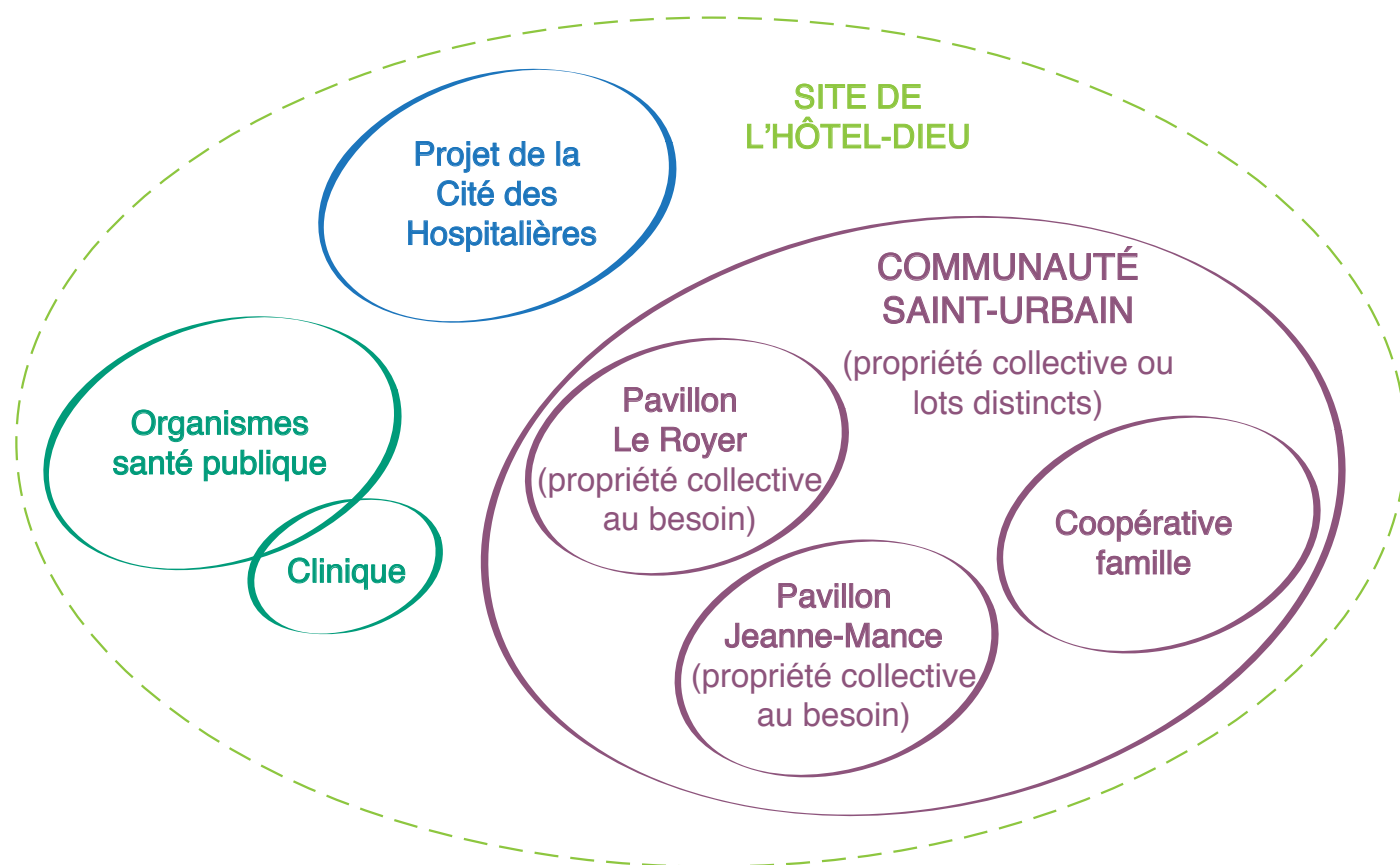
#### Administrateurs:

Johanne Bélisle, Centre des femmes de Montréal  
 Matthew Pearce, Mission Old Brewery  
 Daniel Trudeau, CDC Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP)

#### Soutien technique (invités permanents):

Alexie Baillargeon-Fournelle, Rayside Labossière  
 Robert Manningham, Atelier Habitation Montréal  
 Ron Rayside, 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
Dieu et Royal Victoria)	31 mars 2014
Appel d'offres pour la réalisation d'un programme fonctionnel	13 avril 2015
Déménagement des patients de l'Hotel-Dieu vers le nouveau CHUM	5 novembre 2017

### 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	17 avril 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 (RHSJ)	16 mai 2016
Assemblée publique organisée par la Coalition communautaire Milton Parc	19 mai 2016
Rencontre avec la conseillère en logement abordable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Mme Isabelle Thérien.	15 juin 2016
Rencontre avec le député de Mercier, M. Amir Khadir	29 juin 2016
Rencontre avec la Fondation Lucie et André Chagnon	14 juillet 2016
Rencontre avec le maire de l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal, M. Luc Ferrandez	6 septembre 2016
Rencontre avec la Fondation McConnell	8 novembre 2016
Rencontre avec le directeur de la transition vers le nouveau CHUM, M. Jean-François Fortin-Verrault	29 novembre 2016
Conclusion d'une promesse de vente entre la Ville de Montréal et la congrégation des RHSJ	14 décembre 2016
Rencontre avec le Chantier de l'économie Social	15 décembre 2016
Rencontre avec la responsable du bureau de suivi « Je fais Montréal », Mme Diane de Courcy et le directeur de l'urbanisme de la Ville de Montréal, M. Sylvain Ducas.	16 janvier 2017
Rencontre avec le conseiller en économie social de PME-Montréal, Jason Prince.	1 mars 2017
Rencontre avec le directeur général du Collège Dawson, M. Richard Fillion et le directeur des ressources matérielles, M. Wai Bong Shum,	23 mars 2017
Rencontre avec le directeur général du Réseau d'Investissement Social du Québec, M. Philippe Garant et l'analyste financière Mme Nathalie Villemure.	30 mars 2017
Rencontre avec le directeur général de la fondation L'Œuvre Léger, M. Norman Maclsaac.	24 avril 2017
Rencontre avec la Directrice, Liaison et soutien aux organismes de la Fondation Lucie et André Chagnon, Mme Patricia Rossi	25 avril 2017



Rencontre avec M. Dave McNicoll, Mme Stela Pinzaru et M. Marc-André Brulé, de la Caisse d'économie solidaire Desjardins.	04 mai 2017
Rencontre avec le technologue, M.Sylvain Caron et le chef du service Technologie du bâtiment du CHUM Hôtel-Dieu, M. Yves Marineau.	04 mai 2017
Obtention d'un financement de 80 000\$ pour la réalisation d'une étude de faisabilité (Avant projet)	25 mai 2017
Vente du terrain de la congrégation des Religieuses Hospitalière Saint-Joseph à la Ville de Montréal	2 juin 2017
Rencontre avec Mme Sylvie Guilbault, Mme Hélène Panaioti, Mme Myriam Grondin et M. Clément Demers de l'organisme Les Amis de la Montagne.	8 juin 2017
Rencontre avec M. Laurent Levesque, coordonateur général de l'organisme UTILE	10 juillet 2017
Rencontre avec M. Philémon Gravel et Mallory Wilson, co-fondateurs de l'organisme Entremise.	30 août 2017
Rencontre avec Mme Julie Poirier et M.Thierry Deroo de la Direction à la métropole et aux affaires métropolitaines du MAMOT.	1er septembre 2017
Rencontre avec la directrice générale de la SHDM, Mme Nancy Shoiry et Mme Johanne Mallette, directrice du développement et de l'immobilisation.	6 septembre 2017
Rencontre avec Mme Christine Lécuyer et Mme Hélène Dagenais, de la FADOQ Montréal.	19 octobre 2017
Obtention d'un financement de 25 000\$ de PME Montréal pour la réalisation d'une étude de faisabilité (Avant projet)	3 novembre 2017
Rencontre avec Lou Lamontagne, Carole Baker et Isabelle Duclaud du collectif La maison des rebElles	11 novembre 2017
Obtention d'un prêt de 10 000\$ du Réseau social d'investissement du Québec (RISQ) pour la réalisation d'une étude de faisabilité (Avant projet)	29 novembre 2017

#### 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	1 février 2017
Première rencontre de l'OBNL - début officiel des travaux de développement	28 février 2017

#### PLANIFICATION PRÉLIMINAIRE DU SITE

Processus consultatif pour la mise en place d'une clinique ambulatoire temporaire sur le site	8 février 2017
Confirmation des espaces et pavillons disponibles pour le projet par le Ministère	
Réalisation d'un plan directeur préliminaire du secteur par la Ville de Montréal	
Définition du plan d'ensemble du site, incluant ses composantes, les circulations et le stationnement	
Consultation publique sur l'avenir du site des religieuses hospitalières	
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 ET DU PAVILLION LE ROYER**

Esquisses, plans préliminaires  
Engagement conditionnel  
Modifications réglementaires  
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 réglementaires  
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
		pi <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			
<b>COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN</b>						
A	Secteur public					
	Pavillon administratif	11,076	1,029	0		
	Pavillon Vimont	59,470	5,525	0		
	Pavillon Olier	63,567	5,906	0		
	Pavillon Marie-Morin 4	61,590	5,722	0		
	Pavillon Marie-Morin 5	68,264	6,342	0		
	<b>Sous-total</b>	<b>263,967</b>	<b>24,524</b>	<b>0</b>		
B	Pavillon De Bullion	121,159	11,244	0		
	<b>Sous-total du secteur public</b>	<b>385,126</b>	<b>35,768</b>	<b>0</b>		
C	Pavillons des Religieuses hospitalières	<b>147,489</b>	13,702	0		
D	Pavillon Le Royer	106,360	9,881	108		24,462,800 \$
E	Pavillon Jeanne-Mance	113,858	10,578	200		26,187,340 \$
	<b>sous-total des pavillons</b>	<b>220,218</b>	<b>20,459</b>	<b>308</b>		<b>50,650,140 \$</b>
F	Nouvelle construction 1 - habitation	159,521	14,820	104		36,689,864 \$
G	Nouvelle construction 2 - habitation	69,061	6,416	50		15,884,087 \$
	<b>sous-total des nouvelles constructions</b>	<b>228,582</b>	<b>21,236</b>	<b>154</b>		<b>52,573,950 \$</b>
	<b>sous-total des projets sociaux</b>	<b>448,801</b>	<b>41,695</b>	<b>462</b>		<b>103,224,090 \$</b>
	Garage de stationnement sous-terrain				400	20,000,000 \$
H	Pavillon Masson	29,231	2,716	0		
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1,010,647</b>	<b>93,881</b>	<b>462</b>		<b>123,224,090 \$</b>
<b>INSTITUT THORACIQUE</b>						
I	Pavillon D	<b>13,348</b>	1,240	40		
J	Pavillon J	<b>88,380</b>	8,211	0		
K	Pavillon K	<b>29,840</b>	2,772	0		
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>131,568</b>	<b>12,223</b>	<b>40</b>		<b>0 \$</b>
<b>AUTRES SITES RUE SAINT-URBAIN</b>						
L	Site Prince-Arthur	62,366	5,794	90		
M	Site Tara-Hall	76,747	7,130	108		
N	Site Milton	63,141	5,866	90		
	Garages de stationnement sous-terrain					
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>202,254</b>	<b>18,790</b>	<b>288</b>		<b>0 \$</b>
<b>GRAND TOTAL</b>		<b>1,344,348</b>	<b>124,894</b>	<b>790</b>		<b>123,224,090 \$</b>

SOURCES DE FINANCEMENT					MONTANT
<b>COMMUNAUTÉ SAINT-URBAIN</b>					
D,E Pavillons 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%	18,400,883 \$
	Subventions Accès Logis	Shq		45%	23,658,278 \$
		Cmm		15%	7,886,093 \$
	Contribution des fondations et autres sources privés			5%	2,628,698 \$
Garage de stationnement sous-terrain					
	Partie assumé par les utilisateurs			50%	10,000,000 \$
	Autres sources			50%	10,000,000 \$
<b>GRAND TOTAL</b>					<b>123.224.090 \$</b>

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

## 6.7 PRÉCÉDENTS MONTRÉLAIS

### 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, entraînant 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<sup>2</sup> 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'Assise 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 résidents, 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 Notebaert 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 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/lilote-sainte-brigide>



## 7 ANNEXE

### 7.1 LETTRE D'APPUI - FONDATION BERTHIAUME-DU TREMBLAY ET BÂTIR SON QUARTIER



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



## 7.2 LETTRE D'APPUI - RÉSEAU D'AIDE AUX PERSONNES SEULES ET ITINÉRANTES DE MONTREAL



Montréal, 6 septembre 2017

À l'attention de la Communauté Saint-Urbain

**Objet : Appui de la proposition pour l'utilisation future des terrains et édifices de l'Hôtel-Dieu**

À qui de droit,

Par la présente, le Réseau d'aide aux personnes seules et itinérantes de Montréal (RAPSIM) qui rassemble plus d'une centaine d'organismes intervenant auprès des personnes en situation ou à risque d'itinérance à Montréal, souhaite appuyer la proposition de la Communauté Saint-Urbain pour l'utilisation future des terrains et édifices de l'hôpital Hôtel-Dieu.

Nous appuyons la proposition à l'effet que ces terrains doivent demeurer dans le domaine public et que les édifices doivent être détenus et gérés par des organisations sans but lucratif. Étant donné les besoins criants, nous pensons qu'une partie importante des édifices devrait être utilisée à des fins de logement social avec soutien communautaire pour favoriser l'accès au logement pour les personnes et familles à faible revenu. Une partie de ces unités devrait également être réservée aux personnes en situation ou à risque d'itinérance.

Comme le reconnaît la Politique nationale de lutte à l'itinérance, adoptée par le gouvernement du Québec en 2014 : « Faciliter l'accès à un logement social constitue un enjeu central, tant pour la prévention de l'itinérance que pour aider les personnes concernées à sortir de la rue de façon définitive, particulièrement dans les milieux où les logements locatifs les plus abordables demeurent trop dispendieux »<sup>1</sup>.

Par ailleurs, comme le montre notre publication *L'itinérance à Montréal : au-delà des chiffres*<sup>2</sup>, les visages de l'itinérance sont pluriels et les besoins des populations touchées variés. Par conséquent, nous sommes d'avis que les unités de logement réservées aux personnes en situation ou à risque d'itinérance devraient être de différents types pour répondre à la diversité de ces besoins.

Veuillez accepter nos meilleures salutations.

A handwritten signature in blue ink that reads "Pierre Gaudreau".

Pierre Gaudreau, directeur du RAPSIM

<sup>1</sup> Ensemble pour éviter la rue et en sortir, Politique nationale de lutte à l'itinérance, gouvernement du Québec, 2014

<sup>2</sup> L'itinérance à Montréal : Au-delà des chiffres, RAPSIM, mars 2016.

