

# LE VILLAGE AU BORD DE LA RIVIÈRE

L'HÉRITAGE DES SŒURS MISSIONNAIRES DE L'IMMACULÉE-CONCEPTION



Présentation du  
pôle collectif et culturel

06 mars 2024



Présenté par  
Collectif autour d'une tasse

En collaboration avec  
Interloge  
Sœurs missionnaires de l'Immaculée-Conception

Préparé par  
Rayside Labossière

## Le Village au bord de la rivière

Document de présentation du pôle collectif et culturel

Mars 2024

### Coordination

Rayside Labossière

Pôle régional d'économie sociale de Laval (PRESL)

Collectif autour d'une tasse (CAT)

### Rédaction

Rayside Labossière :

Ève Grenier, Geneviève Ladouceur et Maryline Thibault

PRESL :

Charles Gagné Fournier et Sara Landry-Pellerin

*Les informations du Business Case produit par la  
Coopérative Interface ont également contribué à alimenter  
ce document.*



# TABLE DES MATIÈRES



<b>Lexique</b>	<b>page 4</b>
<b>Sommaire</b>	<b>page 5</b>
<b>1. Mise en contexte</b>	<b>page 6</b>
Un legs à transmettre	7
Un site d'exception	8
Un milieu aux besoins importants	10
Une réponse aux objectifs régionaux	11
Des partenaires concertés	12
<b>2. Le Village au bord de la rivière</b>	<b>page 14</b>
Un village, une vision	15
Principes d'aménagement	16
Plan d'ensemble	17
Les projets	18
<b>3. Le Pôle collectif et culturel du CAT</b>	<b>page 19</b>
Le projet du CAT	20
Organisation du pôle	21
Plans conceptuels d'occupation	25
Enjeux de développement	31
<b>4. Mise en œuvre</b>	<b>page 33</b>
Sommaire de la mise en œuvre	34
Vérification diligente	35
Phasage des travaux anticipés	37
Occupation du bâtiment	39
<b>Conclusion</b>	<b>page 40</b>
<b>Annexes</b>	<b>page 42</b>

# LEXIQUE

## **CAT : Collectif autour d'une tasse**

Collectif autour d'une tasse (CAT) est le groupe d'entreprises d'économie sociale et d'organismes communautaires travaillant à faire l'acquisition du bâtiment situé au 100-120 Place Juge-Desnoyers, Laval. À noter que l'abrégié Collectif est parfois utilisé dans le texte pour désigner le Collectif autour d'une tasse.

## **PPU : Programme particulier d'urbanisme**

Programme particulier d'urbanisme (PPU) est un outil de planification du territoire mis à la disposition des municipalités par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il permet d'orienter le développement futur d'un secteur stratégique de la ville en y présentant une vision d'avenir.

## **PRESL : Pôle régional d'économie sociale de Laval**

Organisme dont la mission est de veiller à l'essor de l'économie sociale à Laval. Le PRESL accompagne le CAT dans le développement du projet.

## **RUI : Revitalisation urbaine intégrée**

Approche qui vise à établir un diagnostic des secteurs défavorisés sur un territoire, puis à identifier des actions prioritaires et structurantes pour le milieu. L'approche favorise également la consolidation des quartiers centraux et leur revitalisation. La RUI Pont-Viau est l'organisme qui porte cette approche dans le quartier de Pont-Viau, à Laval.

## **SMICs : Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception**

La Congrégation des Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception (SMICs) est propriétaire actuel du bâtiment patrimonial situé au 100-120 Place Juge-Desnoyers (Laval). Les SMICs forment une congrégation religieuse féminine missionnaire de droit pontifical.

## LE VILLAGE AU BORD DE LA RIVIÈRE

**Un milieu de vie accueillant et harmonieux, qui rassemble les communautés de tous horizons et de tous âges en englobant les besoins humains**

Situé sur un site exceptionnel porteur d'une riche histoire, le Village propose un modèle de développement urbain inédit et novateur à Laval. Le projet mise sur la création d'un milieu de vie à l'échelle humaine où l'immobilier communautaire et les activités des SMIC s'articulent autour d'un coeur villageois dynamique et ouvert sur la communauté. Ce coeur de village, développé par le Collectif autour d'une tasse, fait rayonner le patrimoine lavallois en accueillant une clientèle diversifiée, tant locale que métropolitaine. Le Village écrit un autre chapitre de l'histoire du site en reconnectant l'urbain à la nature, le quartier à sa rivière.



### Contexte

Des **partenaires concertés** qui travaillent à offrir une vision cohérente pour l'ensemble du site des SMICs

+

Un **héritage d'entraide** et un **site exceptionnel** à mettre en valeur et à célébrer

+

Une **réponse aux besoins du milieu** en logements sociaux, en commerces de proximité et en espaces verts

### Village au bord de la rivière

**Logement social et abordable**

**Interloge**

Un milieu de vie résidentiel répondant aux besoins locaux.

**Pôle collectif et culturel**

**Collectif autour d'une tasse (CAT)**

Des entreprises collectives et un pôle culturel au service de la communauté.

**Un espace d'appropriation qui unit les populations**

**Généralat des SMICs**

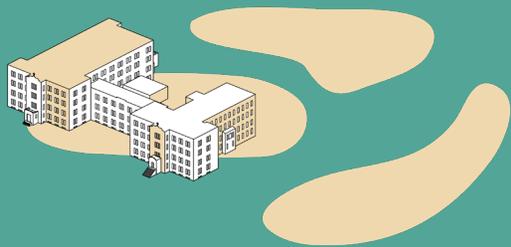
**SMICs**

Un lieu de nature permettant le recueillement

A

B

C



1

# Mise en contexte

# UN LEGS À TRANSMETTRE

Femme d'innovation et d'idées, Délia Tétreault a fondé en 1902 la communauté des Sœurs Missionnaires de l'immaculée-conception (SMIC), le tout premier institut missionnaire canadien. Animées par une **volonté d'aider autrement**, les SMICs deviennent précurseurs dans leurs méthodes de vulgarisation et de connexion avec la communauté. Cet élan les mène à étendre leur engagement non seulement au Canada, mais aussi en Asie, en Afrique, en Amérique du Sud et en Amérique Centrale. Leurs actions, ancrées dans les besoins de la population locale, touchent notamment l'aide aux personnes réfugiées et immigrantes, l'alphabétisation et le soin des enfants et des personnes handicapées. Partout, elles ont comme mission **d'écouter et d'appuyer** les personnes souvent moins entendues, leur offrant ainsi **support et espoir**.

Désirant ancrer ses activités dans un lieu qui sache répondre à l'expansion de ses besoins, la communauté religieuse s'établit en 1923 sur un terrain donné par la Société des Missions-Étrangères sur l'île Jésus, aux abords de la rivière des Prairies. Loin d'être un simple lieu de transition pour les sœurs se préparant à une mission, ce site a permis aux SMICs d'exercer leurs activités pendant près d'un siècle. Elles y ont prodigué des soins de santé, y ont organisé des activités culturelles, s'y sont rencontrées et y ont formé leur relève. Ces **espaces de vie traduisent aujourd'hui cet héritage** et font de ce site un lieu exceptionnel non seulement pour ses qualités architecturales et paysagères, mais aussi pour **son ancrage communautaire sans pareil**.

Aujourd'hui, elles souhaitent transmettre cet héritage à des personnes qui sauront le respecter et mettre en valeur sa dynamique de vie et d'entraide. Le **Village au bord de la rivière prend à cœur cette mission de transmettre le legs des sœurs** à travers un projet exemplaire, qui propose un milieu vivant empreint d'une dynamique communautaire exceptionnelle.



Fruit des récoltes cultivées sur le terrain des SMICs  
Source : Gauthier, 2008 (dans Patri-Arch, 2019)



Le noviciat  
Source : ASMIC (dans Patri-Arch, 2019)

# UN SITE D'EXCEPTION

## Une localisation idéale

L'établissement des sœurs en ce lieu n'était pas anodin ; à proximité de Montréal et au bord de la rivière des Prairies, le site est non seulement enchanteur, mais aussi accessible. Le secteur de Pont-Viau conserve aujourd'hui une vitalité léguée par l'ancienne municipalité dynamique, stimulée par la proximité avec Montréal et, plus récemment, la présence du **métro**. La Pointe des Missionnaires est également accessible pour les **transports actifs**, une caractéristique qui est vouée à s'accroître avec les pistes multifonctionnelles prévues par la Ville.

## Une richesse écologique à mettre en valeur

Situé entre la rivière des Prairies et le marigot, le site accueille une biodiversité et une canopée abondante qui lui confèrent une atmosphère unique. Plusieurs **arbres de valeur exceptionnelle** ont d'ailleurs été identifiés sur le terrain. Le projet se doit donc de limiter les impacts sur la canopée et de mettre en valeur les richesses naturelles à proximité, notamment en conservant la **connectivité écologique** entre le marigot et la rivière.

## Un héritage tangible et intangible

La Pointe des Missionnaires réunit un ensemble de bâtiments religieux qui créent une **façade monumentale exceptionnelle** vers la rivière. En plus de ce patrimoine bâti à mettre en valeur, le site est un ancrage de l'**héritage social et communautaire** des SMICs qui a le potentiel d'être la pierre d'assise d'un sentiment d'appartenance autour du projet dans son ensemble. Ce lieu et cet héritage sont une source de fierté non négligeable à l'échelle de la Ville, et ont le potentiel de rayonner à l'échelle régionale.



Crédit  
photo :  
Sylviane  
Robini

## Localisation du site



# UN MILIEU AUX BESOINS IMPORTANTS

Autrefois considéré comme un lieu économiquement et socialement dynamique, le quartier de Pont-Viau a connu une longue et lente période de dévitalisation marquée notamment par la perte de commerces de proximité qui s'est étirée sur quelques décennies, si bien que Pont-Viau est aujourd'hui aux prises avec d'importants enjeux sociaux, économiques et urbanistiques qui en font l'un des quartiers les plus défavorisés de Laval.

Parmi les principaux enjeux, le **manque criant de logements sociaux et abordables**, la **rareté d'une offre commerciale** répondant aux besoins locaux, particulièrement alimentaire, et l'**absence de lieux de socialisation** viennent en tête de liste.

En réponse à ces défis, la communauté de Pont-Viau s'est mobilisée afin de réfléchir et développer des solutions améliorant la qualité de vie des gens du quartier. Portée par la RUI Pont-Viau et les organismes communautaires du quartier actifs depuis longtemps, plusieurs initiatives ont été mises sur pied et jouent un rôle central dans la vie de milliers de personnes à l'échelle locale.

Comprenant l'urgence de répondre aux enjeux du territoire, la Ville de Laval a mené des consultations publiques dans l'objectif de réaliser un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Cartier, lequel inclut Pont-Viau. Forte de son expérience militante et de sa capacité à se mobiliser, la communauté locale a participé massivement aux exercices de consultations publiques afin d'établir ses priorités pour son milieu de vie. Les **trois priorités** établies sont présentées ci-contre.

## **Augmenter l'offre en logements sociaux et abordables**

Il y a actuellement un déficit en la matière et une proportion importante des habitants du quartier consacre plus de 30% de son revenu au loyer. Offrir des logements plus accessibles à la population locale est un impératif et la création du Village au bord de la rivière est une opportunité unique d'augmenter l'offre rapidement.

## **Favoriser le développement de commerces et services de proximité**

Certes, une offre commerciale est présente sur le boulevard des Laurentides. Or, cette offre ne favorise pas une vie de quartier et la population doit se déplacer loin du secteur, en voiture, pour trouver certains produits ou services de base. Une transition vers un milieu de vie complet et à l'échelle humaine est un objectif souhaitable et réaliste dans Pont-Viau et le CAT se propose comme chef de file de cette transition.

## **Avoir accès à plus de lieux de rassemblement et d'espaces verts**

Le quartier ne compte que sur peu de parcs et sur aucune place publique, des lieux de rassemblement essentiels à une vie citoyenne riche. De plus, la culture n'a que peu de place dans Pont-Viau. Il y a ici une grande occasion de développer des espaces citoyens où la culture occupe une place importante et favorise les rencontres et les échanges entre les habitants du quartier.

**Pont-Viau possède un potentiel indéniable pour développer des projets structurants qui permettront d'atteindre les ambitions citoyennes. Le quartier compte sur une communauté engagée dans pour son milieu de vie et avide de nouvelles initiatives. Le patrimoine bâti confère un cachet distinctif autour duquel s'articule une identité et un sentiment d'appartenance qui ne demandent qu'à se renforcer grâce à des projets phares comme celui du Collectif autour d'une tasse.**

**Les ambitions sont nommées et le potentiel existe. Il s'agit maintenant de s'allier à la communauté locale pour développer un projet exemplaire et novateur dont les acteurs pourront être fiers.**

# UNE RÉPONSE AUX OBJECTIFS RÉGIONAUX

Le projet du Collectif autour d'une tasse et plus largement celui du Village au bord de la rivière contribuent à l'atteinte de nombreux objectifs énoncés dans les divers plans et politique de la Ville de Laval. En effet, lorsque les projets prévus sur le site des SMIC se déploieront, ils permettront d'atteindre plusieurs objectifs de la Vision stratégique Urbaine de nature - Laval 2035, du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), de la Politique régionale de développement social (PRDS) et du Plan de développement culturel de la région de Laval (PDCRL).

Les projets du CAT et du Village au bord de la rivière s'imposent ainsi comme une réponse innovante et créative aux ambitions qui orientent la vision du Laval de demain. Ce futur pôle culturel et social représente un lieu inclusif et rassembleur qui mise sur l'alliance entre la diversité culturelle et le développement social comme catalyseur d'un sentiment d'appartenance fort. Par son dialogue et sa collaboration avec la communauté des SMIC, le projet met également en valeur un héritage lavallois unique qui deviendra accessible à la population, dans la lignée de la mission des religieuses. Finalement, à travers les services offerts et la communauté créée, le projet propose une approche inclusive et accessible pour répondre aux besoins de la population immigrante.

Plus encore, le projet s'inscrit directement dans la vision de la PRDS et partage les valeurs qui la sous-tendent. La créativité, l'innovation, l'équité, le développement durable, l'inclusion, la solidarité et l'autonomisation des communautés sont au cœur du projet en développement.

## Une nouvelle ère : le Code de l'urbanisme de Laval

En 2023, la Ville de Laval a adopté son nouveau Code de l'urbanisme (CDU) qui représente une révision complète de ses règlements d'urbanisme. Par ce geste, la Ville prend un virage en faveur du verdissement, de la protection des espaces naturels, de la création de milieux de vie dynamiques et de la réduction des stationnements. Le Village au bord de la rivière représente en ce sens un projet exemplaire qui s'inscrit directement dans la vision de la Ville et permettra la concrétisation de ces idées innovantes.



Processus de consultation de la PRDS  
Source : PRDS

« La région lavalloise est reconnue pour sa vitalité sociale, elle est inclusive et fière de sa diversité. Ses milieux de vie sont [...] caractérisés par une énergie et un pouvoir d'agir citoyens, empreints d'entraide et de solidarité. [...] La qualité de vie de chacune et chacun est enviable et repose sur la présence d'un éventail de ressources. [...] Les personnes, les organisations et les entreprises de toutes sortes [...] travaillent de pair, en collégialité, pour favoriser le développement de la région, des quartiers et du plein potentiel des personnes, à tous les âges de la vie. Leurs actions sont diversifiées, complémentaires et en cohérence avec les différentes politiques et planifications de la région. »

Vision de la Politique régionale de développement social (PRDS)



# DES PARTENAIRES CONCERTÉS

Les acteurs du projet travaillent en collaboration dans le but d'offrir une **vision concertée** pour l'ensemble du Village au bord de la rivière. Ensemble, ils contribuent à l'amélioration de la qualité de vie dans Pont-Viau en proposant des solutions à des enjeux de logements et d'accessibilité de commerces et de services grâce à la réalisation d'une **vision novatrice sur le plan social, économique et urbanistique**.

## Les Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception

Désireuses de garder en vie leur héritage et d'honorer l'histoire du site, les SMICs recherchent un acheteur qui saura **perpétuer la vocation sociale du lieu** et contribuer à l'épanouissement de la communauté.

La volonté de la congrégation des SMICs de se départir de son ensemble conventuel a fait émerger des opportunités pour une pléthore d'acteurs. En effet, il y a une **grande occasion** de développer le site pour répondre aux besoins immédiats des SMICs, atteindre des ambitions de la communauté et favoriser le développement d'organisations à mission sociale.

Les SMIC maintiendront une présence sur le site en y construisant un bâtiment neuf qui accueillera le généralat de la congrégation. La volonté des religieuses est de maintenir l'espace naturel entre ce bâtiment neuf et le Marigot pour en faire un sanctuaire, un lieu de recueillement.

## Le Collectif autour d'une tasse

Le déménagement de la congrégation des SMIC et sa volonté de léguer un héritage social ouvrent la porte à un redéveloppement du site en adéquation avec les ambitions locales.

Le Collectif autour d'une tasse, un OBNL fondé par le Centre d'entraide du Marigot, Mieux-Naître à Laval, la Centrale des artistes, le Carrefour Jeunesse emploi de Laval, le CPE Brins d'éveils et le Pôle régional d'économie sociale de Laval (PRESL), s'est donné la mission de **créer un ancrage au milieu de vie que sera le Village au bord de la rivière en offrant un éventail de produits et services diversifiés, accessibles et répondant aux besoins et aspirations de la population lavalloise**. La vision du CAT est de requalifier le noviciat des SMIC en un haut-lieu de l'économie sociale ouvert sur la communauté et contribuant à la revitalisation de Pont-Viau et à sa transition vers l'échelle humaine.

## Interloge

Le terrain adjacent au bâtiment patrimonial étant disponible et apte à accueillir un projet de développement immobilier, **l'inclusion d'un volet de logement social et abordable dans le projet** est en parfaite cohérence avec la vision du projet et répond à un besoin criant dans Pont-Viau.

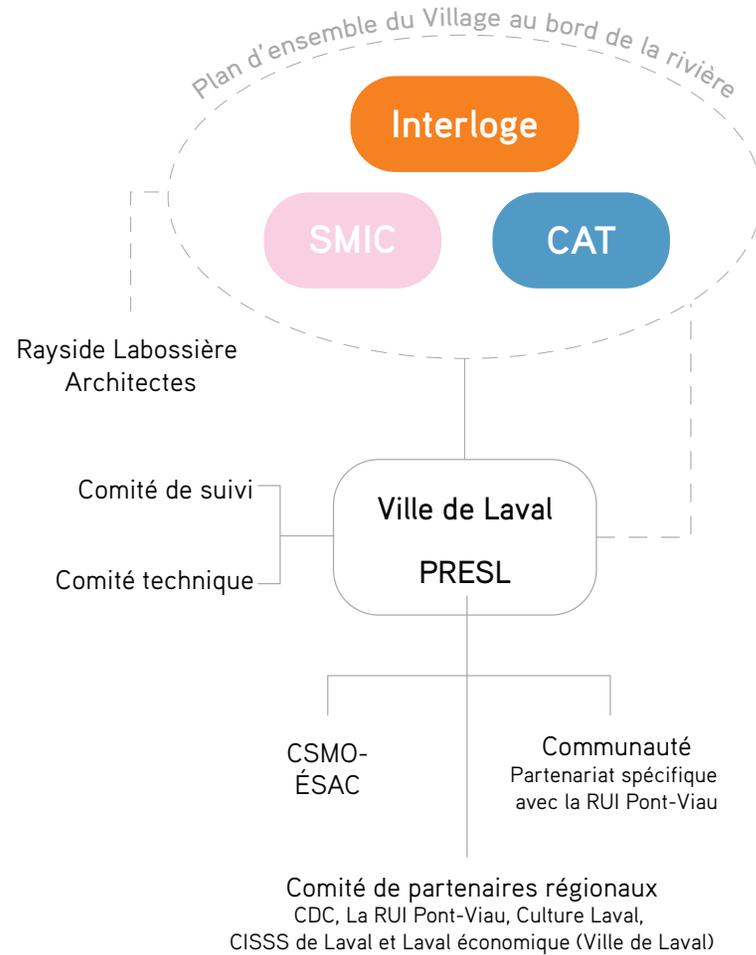
Interloge, un OBNL qui développe ce type d'habitations depuis plus de 40 ans, prendra en charge la construction d'un complexe d'environ 200 unités de logements sociaux et abordables. L'expertise d'Interloge assurera un développement efficace et répondra aux visées locales en matière de logement.

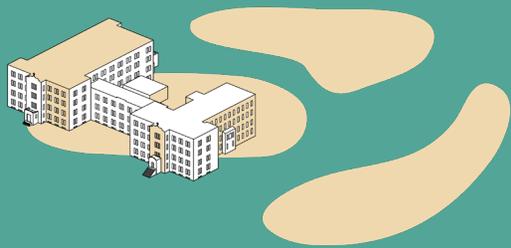
## Ville de Laval

La Ville de Laval demeure un partenaire d'importance dans la mise en oeuvre du projet. Grâce à l'acquisition d'une partie du terrain de l'ancien noviciat, elle jette les bases d'une collaboration fructueuse et contribue à outiller les partenaires du milieu vers la concrétisation de leur projet.



Réunion du Collectif autour d'une tasse





## 2 Le Village au bord de la rivière

# UN VILLAGE, UNE VISION

Par le développement d'un milieu de vie complet et attrayant, la planification de l'ensemble du site s'avère directement liée au projet d'occupation de l'ancien noviciat piloté par le CAT. L'intégration adaptée et consciencieuse de logements pour les familles, du généralat et d'espaces ouverts et accueillants entre les bâtiments permettra d'alimenter la vitalité du lieu et de créer une **dynamique unique** de quartier à l'échelle humaine.

Ils formeront ensemble un **village unifié autour de la mise en valeur du paysage et de la création d'un lieu vert accueillant pour créer un pôle au service de la communauté**. Les volontés de créer des connectivités vertes et de favoriser la mobilité active, exprimées par la Ville, seront bien ancrées dans la dynamique de ce secteur vivant et convivial.

En plus des projets déjà en développement, la planification d'ensemble de ce site s'inscrit donc dans un contexte de planification municipale au regard des voies actives du secteur et anticipe les besoins de développement futurs du site des Prêtres des Missions étrangères. À travers tous ces changements à venir, une **vision cohérente et structurée est un impératif pour ce site clé**, dont le développement se doit de mettre en valeur les richesses existantes tout en assurant l'avenir de certains lieux historiques.

Stafford County,  
Virginie  
/ Inside Nova



**Un village accueillant et harmonieux, qui rassemble les communautés de tous horizons et de tous âges en englobant les besoins humains**

**Une communauté par et pour les citoyen.ne.s, ancrée dans l'héritage des SMICs**

Le site accueillera un **projet emblématique et novateur**, qui sera conçu et développé de manière à évoluer avec les communautés qui l'occupent. Membres à part entière de cet environnement dynamique, les résidents du site et les utilisateurs des services seront rassemblés autour d'un **sentiment d'appartenir à un projet porteur duquel ils forment le cœur**. À l'image de la mission des SMICs, le projet base son approche sur l'idée que cette **communauté rassemblée est vouée à rayonner** grâce à l'entraide et à la rencontre des idées.

**Un lieu accueillant et rassembleur pour toutes les générations**

En alliant une diversité de services et des milieux de vie complets, le projet vise à créer un **environnement harmonieux** qui saura répondre aux besoins des personnes à **toutes les étapes du cycle de leur vie**. Plus encore, il vise le **mélange des générations et des cultures** en offrant des espaces rassembleurs et des services complémentaires qui stimuleront le partage et la collaboration.

**Un site complet où il fait bon bouger, se nourrir, s'entraider et se développer**

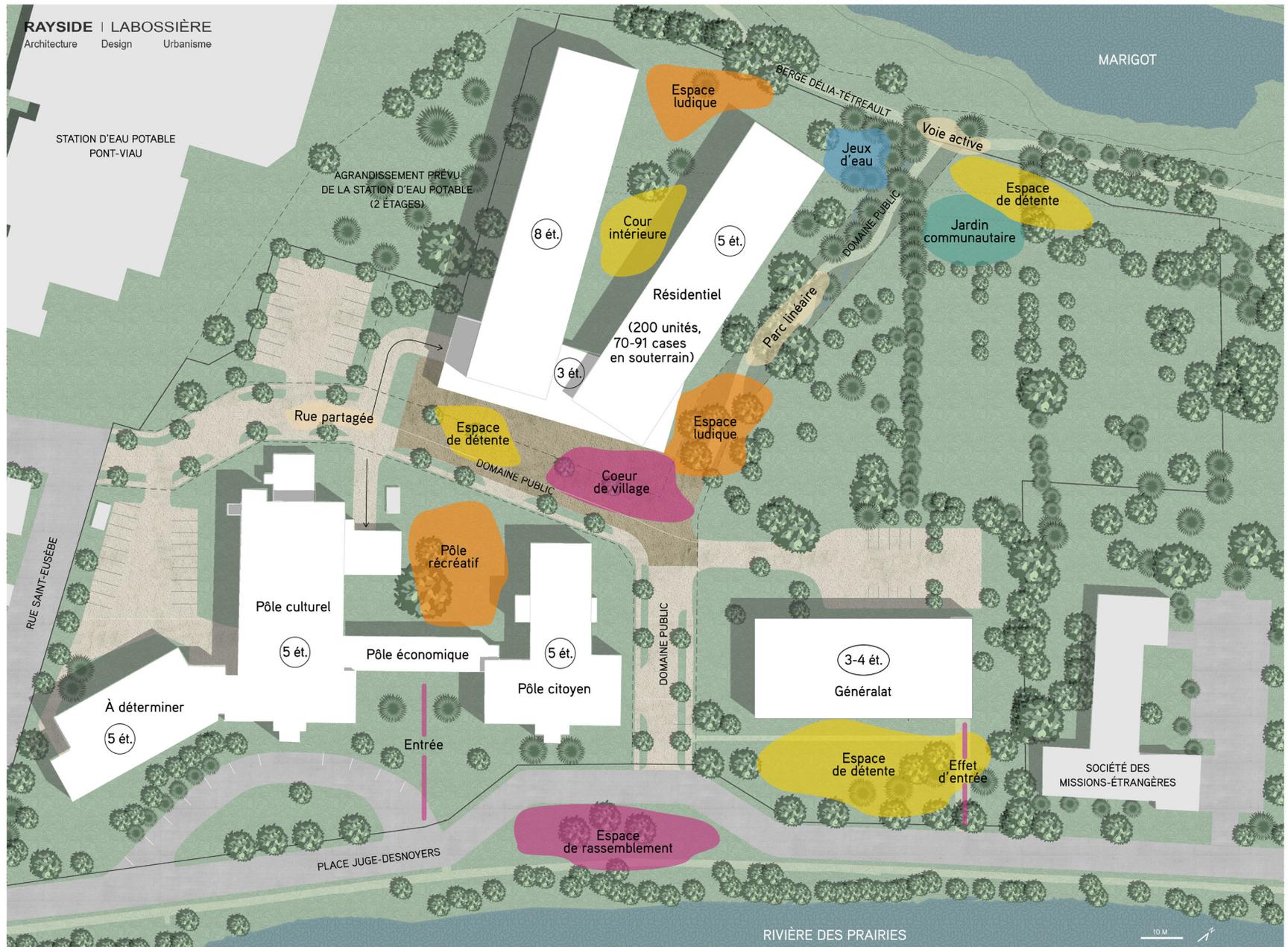
En plus d'offrir des services aux communautés et d'accomplir leur mission, les SMICs vivaient sur ce site, l'occupaient et se nourrissaient de ses fruits. Cette proximité avec la nature et cet esprit de site complet sont au cœur du projet développé, qui offrira un **pôle rassemblant des lieux récréatifs, culturels, de santé, communautaires et éducatifs**. La proximité entre ces services ne sera pas que physique, puisqu'ils travailleront dans un **esprit de collaboration** afin de répondre à un éventail de besoins.

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Unifier les populations autour d'un **lieu central commun**
2. Inscrire le cœur du village à travers un **réseau d'espaces publics**
3. Assurer un **encadrement** et une **intégration** des espaces publics
4. Créer un **dialogue** entre le projet de RPA et le projet de logements communautaires
5. Assurer la **continuité des façades** le long de la rivière des Prairies et la relation avec l'eau
6. Mettre en valeur les **richesses écologiques** du site
7. Intégrer les **axes de transport actif** au nord et au sud du site
8. Repousser la **circulation automobile en périphérie** du milieu de vie
9. Créer une **circulation douce**, à échelle humaine et sécuritaire



# PLAN D'ENSEMBLE



# LES PROJETS DU VILLAGE

## Le généralat des SMICs

Bien que les SMIC quittent l'ancien noviciat, elles maintiendront une présence sur le site. En effet, elles conserveront le terrain voisin du noviciat, le lot à l'est, et planifient d'y construire un nouveau bâtiment qui accueillera les activités du généralat de la congrégation. Par ce projet, les religieuses visent à maintenir une présence sur **ce site fondateur de leur histoire afin de poursuivre leur oeuvre et contribuer activement à la vie dans le Village au bord de la rivière, favorisant ainsi les échanges entre les générations.**

La connexion avec la nature ayant toujours été un élément important de la vie des religieuses, elles souhaitent maintenir le boisé situé à l'arrière du lot où se trouvent plusieurs arbres matures d'une valeur écologique exceptionnelle. Élément important d'un quartier à l'échelle humaine, la présence d'un espace vert de grande qualité jouera un rôle important dans ce milieu de vie en développement.



Crédit  
photo :  
Sylviane  
Robini

## Les logements sociaux et abordables

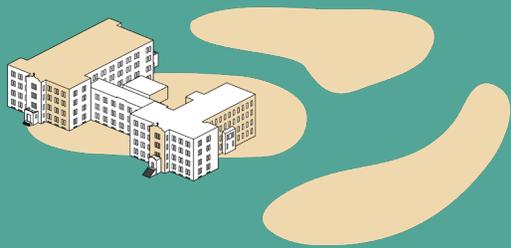
Développé en harmonie avec les projets du Village, le projet d'Interloge propose un ensemble de logements sociaux et abordables créant un voisinage diversifié. Il sera composé d'environ **200 unités, dont plusieurs grands logements dédiés aux familles, répondant ainsi à un besoin maintes fois exprimé par le milieu.**

Les espaces entourant ces logements sont d'ailleurs réfléchis **de manière à ce qu'enfants et aînés puissent partager les mêmes lieux et interagir au quotidien.** En plus de ces espaces communs inclusifs et ludiques, le projet prévoit des espaces d'intimité où les résident.e.s pourront cohabiter dans une dynamique de proximité.

## Le pôle collectif et culturel

Ces deux projets de constructions neuves s'articulent autour du bâtiment patrimonial, l'ancien noviciat, qui a lui-même un grand potentiel de développement. Les espaces et équipements sont disponibles pour des entreprises d'économie sociale et des organismes communautaires ayant des missions visant l'atteinte des ambitions citoyennes. À ce pôle citoyen s'ajoutent un pôle culturel et un pôle économique.

À travers cette dynamique de développement, le bâtiment du noviciat des SMICs et le projet de pôle collectif et culturel qui s'y trouverait représentent la  **pierre angulaire de ce nouveau village.**



# 3 Le Pôle collectif et culturel du CAT

# LE PROJET DU CAT

Grâce à un **projet exemplaire**, l'objectif est de faire perdurer l'histoire du site et l'héritage des SMICs en mettant en valeur le patrimoine bâti et également par la poursuite de la vocation sociale du lieu. En outre, grâce au développement résidentiel pour les familles et la présence des religieuses, le projet aura également une **vocation de carrefour local qui sera la clé de la dynamique de proximité souhaitée**.

Salle commune  
qui pourra  
accueillir de  
nouvelles  
fonctions  
collectives  
Crédit :  
Sylviane Robini



Chapelle du  
noviciat, vouée à  
accueillir le pôle  
culturel  
Crédit :  
Sylviane Robini



Les entreprises d'économie sociale et les organismes mobilisés par le PRESL et le CAT développeront un **cœur villageois structurant** pour le quartier de Pont-Viau. Il s'y déploiera une **offre commerciale et de services de proximité** qui comblera les besoins de la communauté locale et lui offrira de nouvelles opportunités pour s'épanouir. De plus, la création d'un **pôle culturel** dans le bâtiment agira comme un lieu de rassemblement unique qui rayonne à l'échelle lavalloise.

Les organisations participant au projet ont l'opportunité d'entamer une phase de développement de leurs activités, voire même de changer d'échelle et d'augmenter considérablement leur impact. Les locaux commerciaux sont rares et onéreux à Laval. Le modèle proposé ici offre des locaux à moindre coût à des organisations dont la vocation première est d'avoir un impact positif sur leur communauté et d'améliorer la qualité de vie des gens qui les fréquentent.

En ce sens, **ce lieu accessible et rassembleur est l'endroit tout désigné pour porter le projet du CAT**. Les organisations à mission sociale et les projets culturels qui s'y implanteront pourront, par leur présence en ce lieu, avoir la visibilité et l'accessibilité nécessaires pour rayonner à l'échelle régionale. En outre, grâce aux développements résidentiels pour personnes âgées et pour familles, le projet aura également une importante portée locale qui sera la clé de la dynamique de proximité souhaitée.

Par le développement d'un milieu de vie complet et attrayant, la planification de l'ensemble du site s'avère directement interreliée avec le projet d'occupation de l'ancien noviciat prévu par le CAT. **L'intégration adaptée et consciencieuse de logements pour les personnes âgées et les familles permettra en effet d'alimenter la vitalité du pôle culturel et social et de créer une dynamique unique alliant toutes les étapes du cycle de vie à l'échelle de la communauté.**

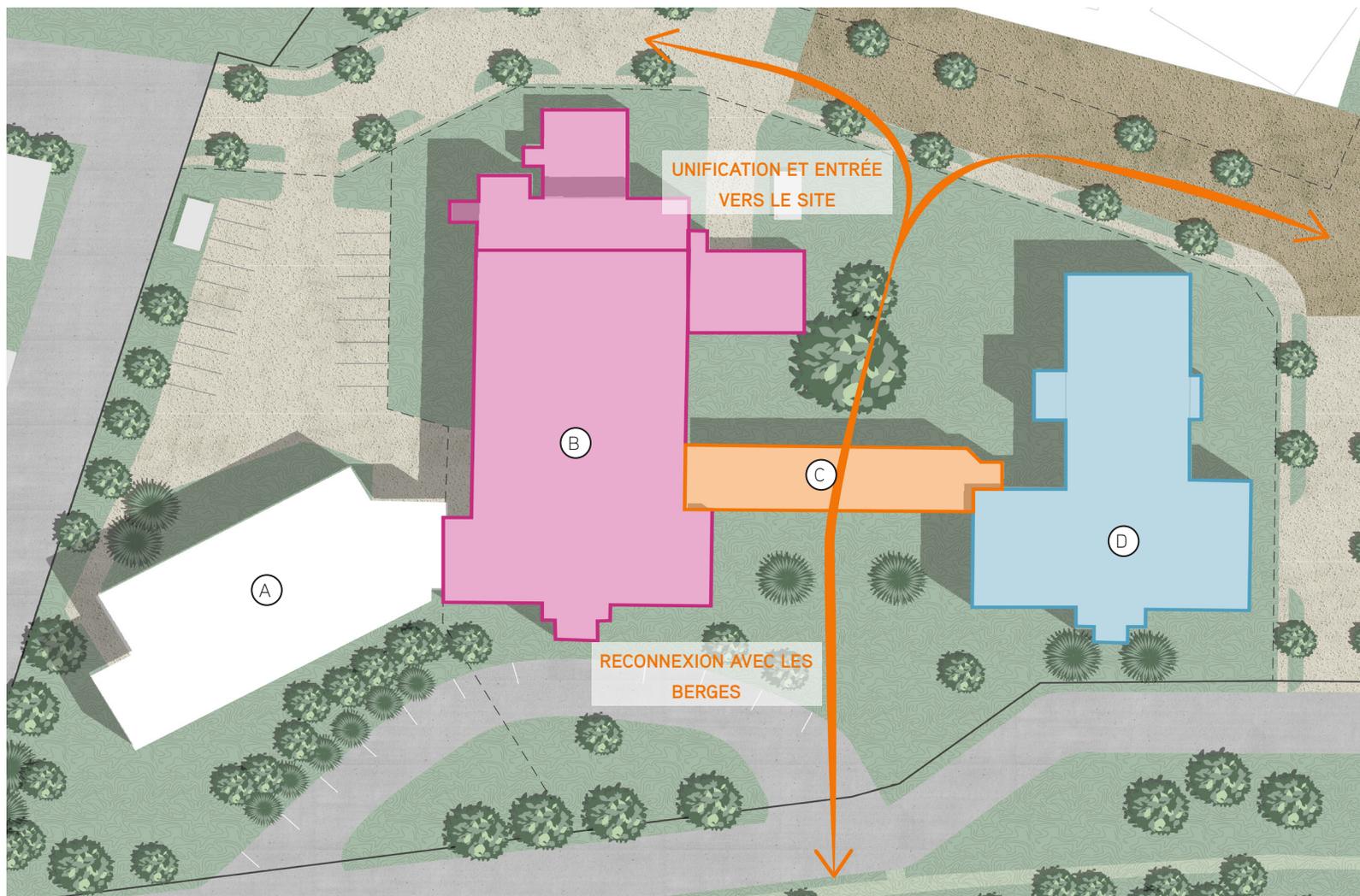
# ORGANISATION DU PÔLE

Le bâtiment de l'ancien noviciat des SMICs se divise en quatre blocs (A, B, C, D).

Le projet du CAT se divise en trois pôles :

- (B) Pôle culturel
- (C) Pôle économique
- (D) Pôle citoyen

Vocation du bloc A en discussion



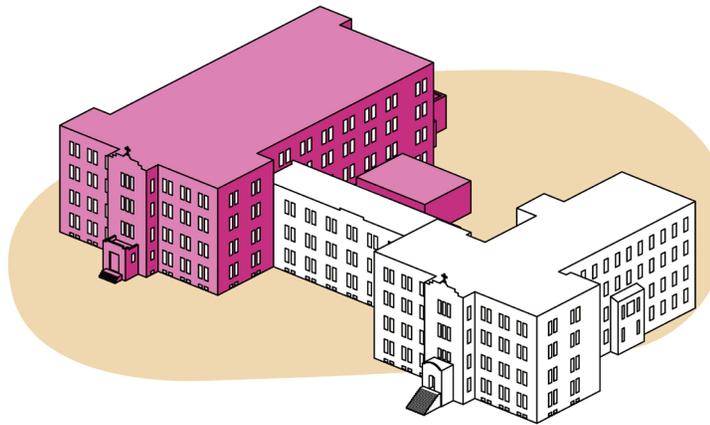
# PÔLE CULTUREL

## rayonner

La vocation de ce pôle est de faire rayonner la culture lavalloise à l'échelle métropolitaine en lui offrant un **lieu de création et de diffusion unique**. Les espaces du bloc B serviront de lieu de **création et de diffusion culturelle**. La chapelle, infrastructure d'envergure, agira comme l'élément phare de ce pôle autour duquel gravitera un éventail d'activités culturelles portées par une communauté artistique foisonnante.

Le pôle culturel sera animé par un ensemble de fonctions contribuant à la vitalité et au dynamisme du lieu, par exemple:

- + Bibliothèque
- + Librairie d'occasion
- + Résidences d'artistes et ateliers
- + Régie, loges et autres espaces connexes à la salle de spectacle
- + Espace d'exposition
- + Cubicules de répétition
- + Billeterie / administration
- + Salles multifonctionnelles et de répétition
- + Espace de médiation
- + Ateliers de fabrication et fablab
- + Espaces d'entreposage au sous-sol



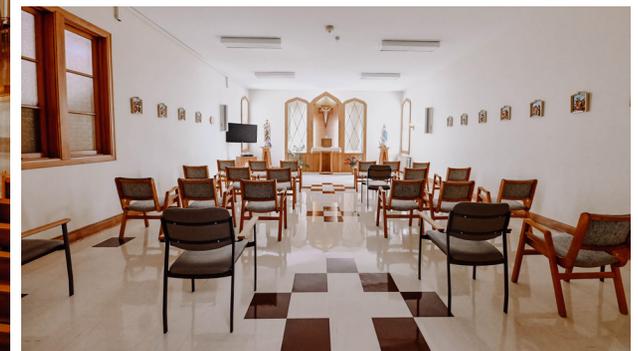
La chapelle, dans le bâtiment B



Musée Délia-Tétreault, dans le bâtiment B



Salle de ressourcement, dans le bâtiment B



(Crédit photo : Sylviane Robini)

# PÔLE ÉCONOMIQUE

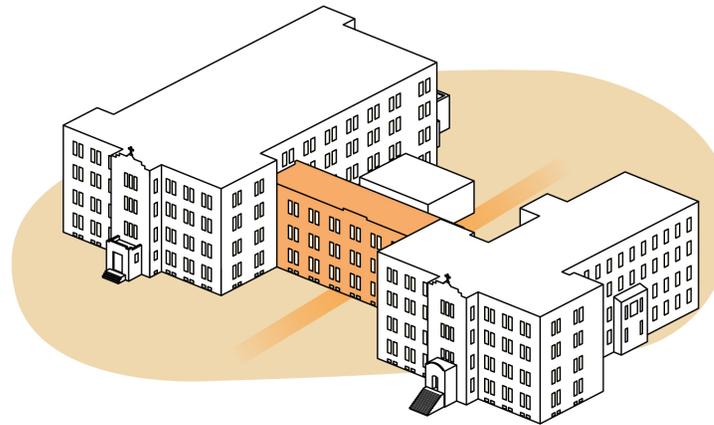
## unifier

Ce pôle a davantage un rôle unificateur entre les deux autres et permet de **reconnecter le site et la cour intérieure à l'eau**. Avec sa vocation rassembleuse, il sert d'**accueil** pour les gens qui arrivent sur le site. Ce rôle d'accueil pourrait éventuellement être consolidé par l'ajout d'une entrée conséquente au bâtiment existant.

Le pôle économique occuperait également les **espaces extérieurs** avant et arrière du bâtiment, par exemple avec un terrain multifonctionnel, un espace de location pour les activités nautiques, ou un espace de terrasse pour les activités de restauration ou de café.

À l'intérieur, cet espace mitoyen pourrait accueillir plusieurs fonctions, comme :

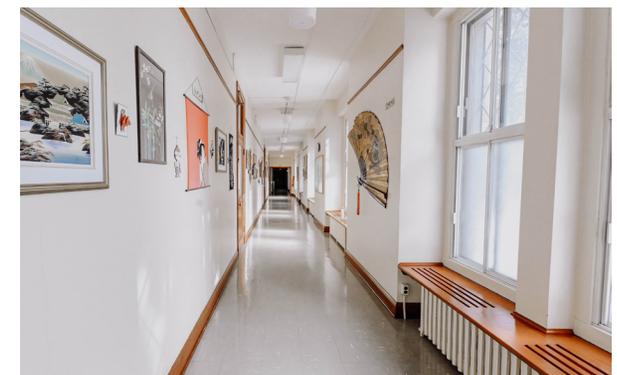
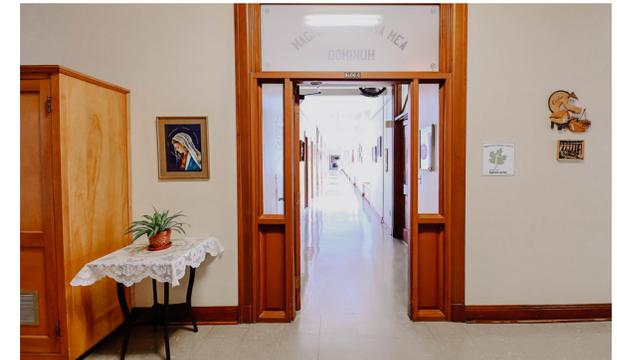
- + Entrée principale et accueil
- + Laboratoires technologiques
- + Ludothèque
- + Vestiaires
- + Espaces de coworking
- + Café
- + Espaces d'entreposage au sous-sol



Salle commune



Espaces de circulation



(Crédit photo : Sylviane Robini)

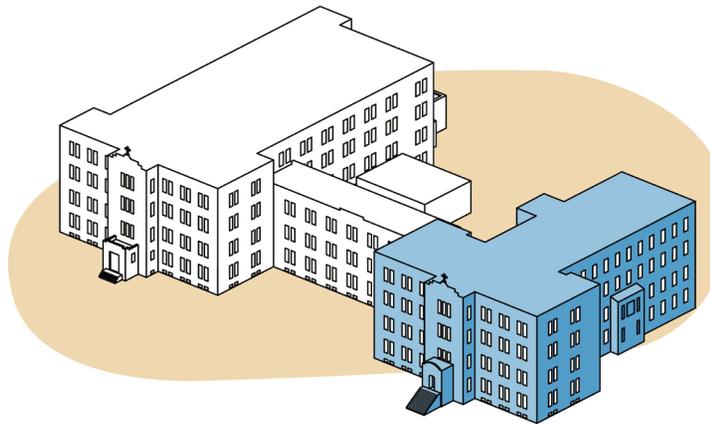
# PÔLE CITOYEN

## servir

Les espaces du bloc D accueillent des fonctions de **services de proximité** pour les citoyens. Adjacent à la RPA et au projet de logements abordables pour familles, ce pôle est davantage utilisé par les gens du voisinage et est un **lieu de partage et de rencontres multigénérationnelles**.

Ce pôle mobilise également des espaces existants à l'arrière du bloc B pour accueillir un ensemble de fonctions, par exemple :

- + Maison de naissance
- + CPE
- + Halte-garderie
- + Centre de ressources périnatales
- + Comptoir-lunch
- + Nourri-Source Laval
- + Écoboutique
- + Services professionnels
- + Salle d'activité physique
- + Salles multifonctionnelles
- + Espaces de bureaux
- + Espaces d'entreposage au sous-sol



Salles communes



Chambre



(Crédit photo : Sylviane Robini)

# PLANS CONCEPTUELS D'OCCUPATION

## Hypothèse d'occupation des espaces

Les plans présentés aux pages suivantes sont basés sur une hypothèse d'occupation sujette à être modifiée au fil du temps.

Premièrement, bien que l'intention de certains occupants ait déjà été confirmée, d'autres demeurent à clarifier. Des usages non confirmés se retrouvent donc sur les plans, et témoignent des efforts de mobilisation qui sont effectués par le PRESL.

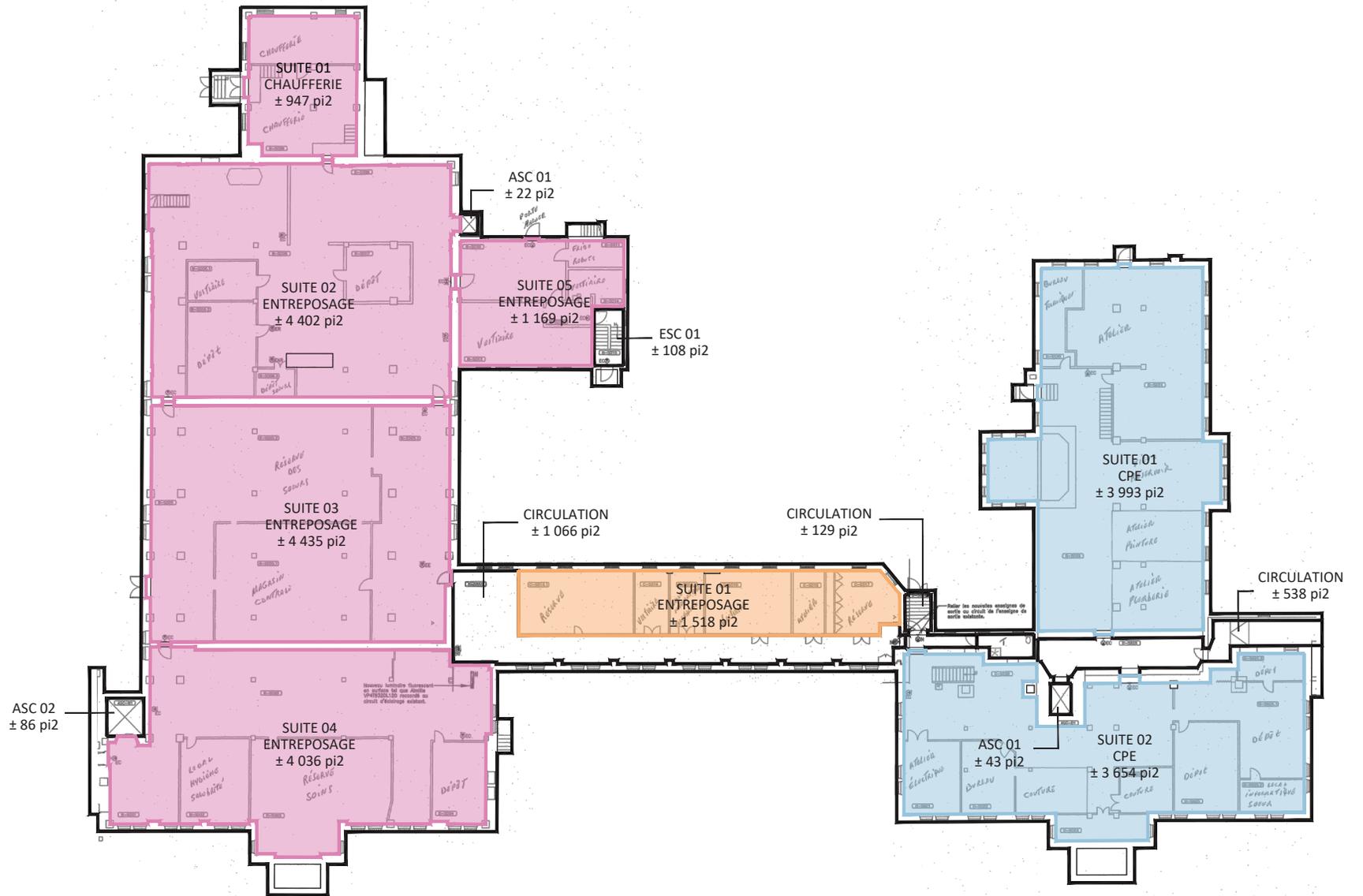
D'autre part, la localisation exacte de chaque usage est également hypothétique. Étant aux débuts des études d'occupation du bâtiment, des études architecturales plus précises, en collaboration avec les futurs occupants, seront à effectuer dans les phases ultérieures du projet pour déterminer la localisation optimale de chaque usage à l'intérieur des bâtiments. Notons toutefois que, bien que les localisations exactes des usages puissent être précisées, la répartition des usages par pôle (B, C, D) devrait généralement demeurer la même.

Finalement, il est à noter que les plans conceptuels d'occupation présentés aux pages suivantes sont faits selon une option d'intervention minimale sur les bâtiments existants. Par exemple, les pièces existantes ont été maintenues le plus possible, et le bloc C fait l'objet de modifications minimales. Or, il serait possible d'envisager des modifications plus importantes dans la répartition des pièces et une intervention plus conséquente du bâtiment C, où la construction d'un agrandissement pour accentuer l'effet d'entrée demeure une possibilité. D'ailleurs, les coûts de réalisation présentés à la section 4 du présent document (p. 40) sont divisés selon ces différentes options.



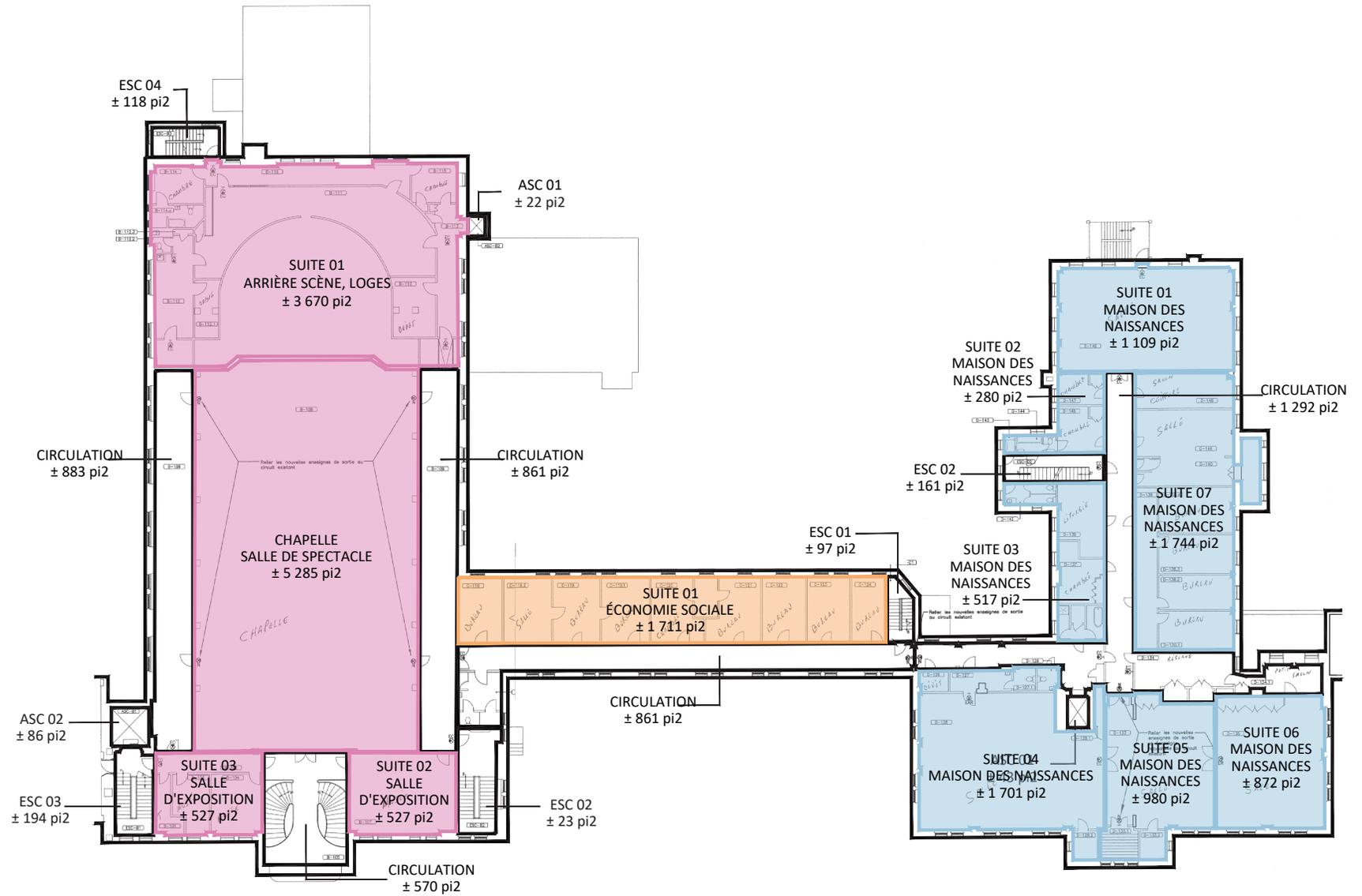
(Crédit photo : Sylviane Robini)

SOUS-SOL

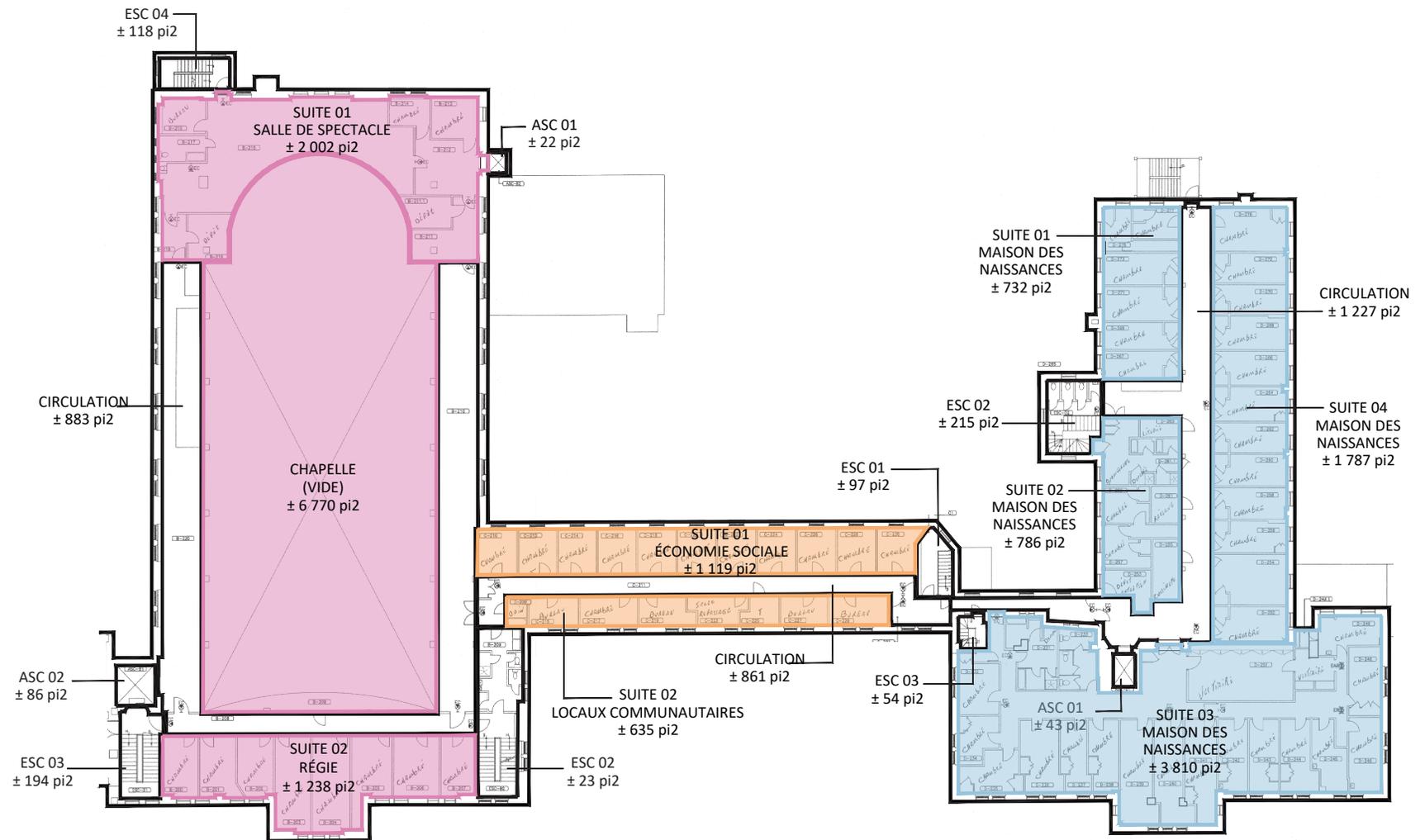




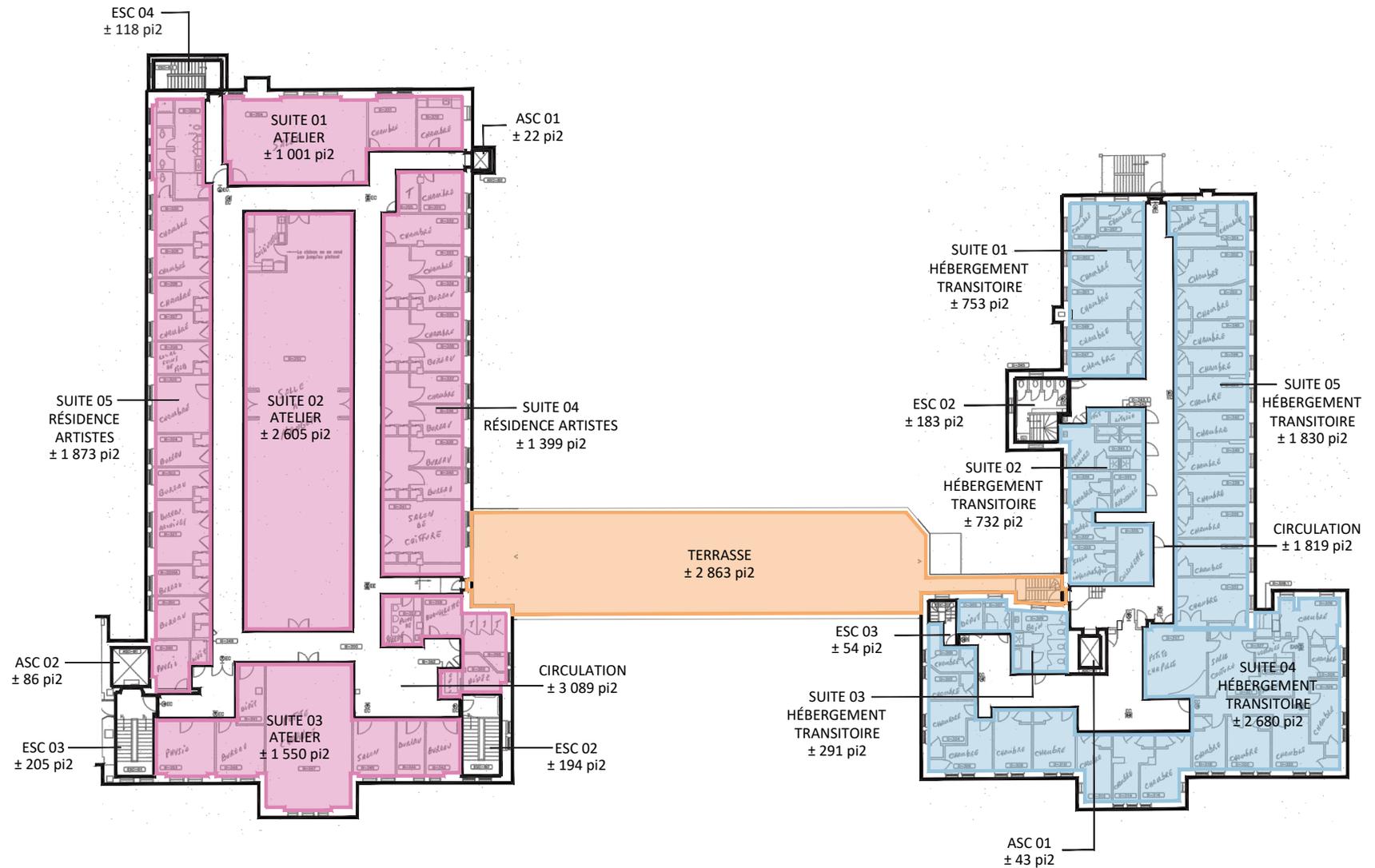
## 2<sup>E</sup> ÉTAGE



# 3<sup>E</sup> ÉTAGE



# 4<sup>E</sup> ÉTAGE



# ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

## Le rôle essentiel des contributions financières non remboursables

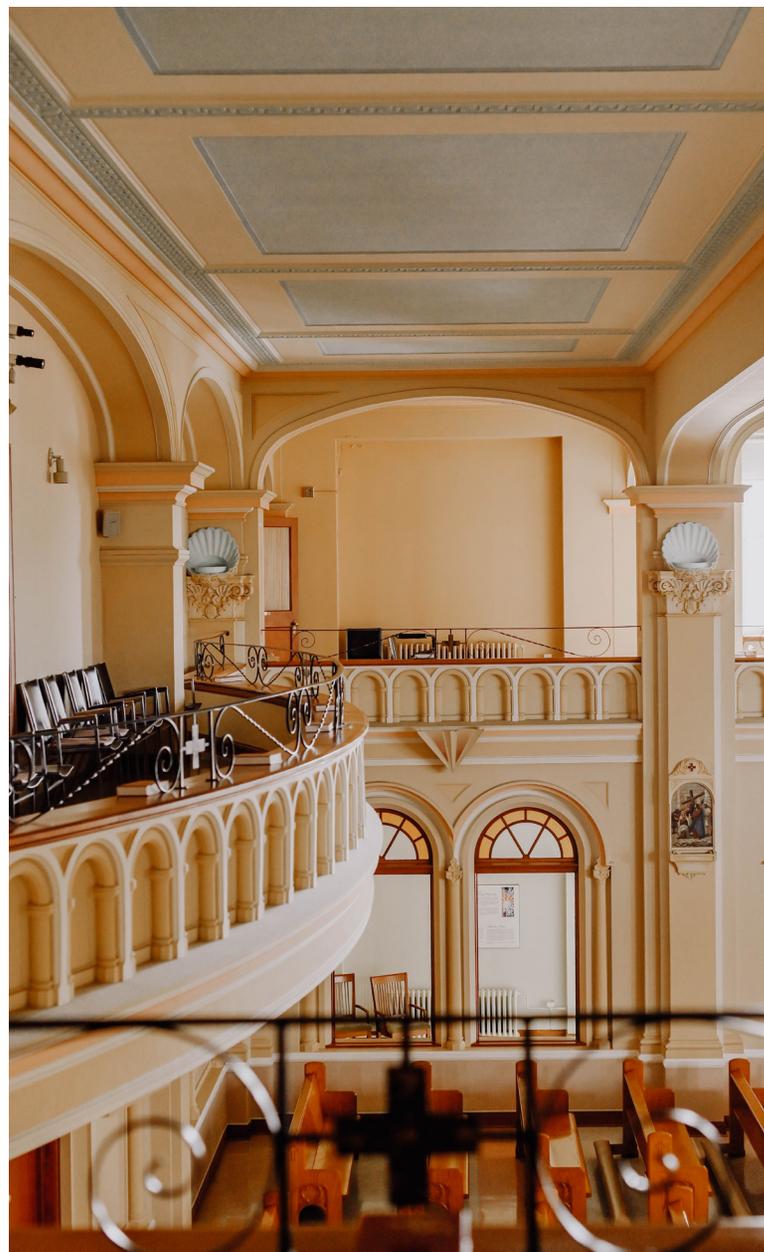
Toute requalification d'un bâtiment patrimonial est un projet complexe et qui s'étend sur un temps long, demandant à celles et ceux qui l'entreprennent d'avoir de bonnes assises financières. **Une aide financière dès les débuts du projet pour la mise de fonds est en ce sens essentielle**, puisqu'elle permettra par la suite de réduire le poids des paiements subséquents.

Dans cette optique, **une contribution financière non remboursable de la part des divers paliers de gouvernements** représente une des clés essentielles pour la complétion de ce projet, qui pourra contribuer à la qualité de vie des Lavallois.e.s et offrir un pôle novateur à l'échelle locale et régionale.

## L'implication de partenaires solides

Le bloc B du noviciat comprend la chapelle, qui représente un espace d'envergure à l'intérêt patrimonial indéniable et au potentiel unique pour accueillir des événements culturels. Ainsi, la création d'un pôle culturel dans le bloc B s'avère tout indiquée pour respecter l'intégrité du bâtiment et offrir un espace qui saura rayonner grâce à la complémentarité avec le reste du pôle collectif et culturel. L'une des **clés du succès du pôle culturel est l'implication du milieu culturel** afin de faire du bloc B et du Village au bord de la rivière un **endroit où l'identité est fortement liée à la vocation culturelle**.

Le bloc D est pressenti pour accueillir le projet Ensemble pour accueillir la vie, un important projet visant à rassembler sous un même toit et faire connaître diverses ressources qui répondent aux besoins des futurs et nouveaux parents, incluant une maison de naissance et un CPE. Ce volet du projet nécessite l'implication de **partenaires institutionnels** qui détiennent des **clés essentielles pour permettre à cette initiative structurante de prendre son envol et contribuer au caractère unique** du projet du Village au bord de la rivière pour en faire le **proverbial village que ça prend pour élever un enfant**.



(Crédit photo : Sylviane Robini)

## L'importance d'une vision innovante en matière de stationnements

Bien que le Village au bord de la rivière s'ancre dans une vision de la ville axée sur les transports actifs et collectifs, les usages prévus dans le projet imposent de prévoir l'accès au site pour les voitures, qui demeurent le moyen de transport principal à Laval. Si les projets résidentiels prévoient une quantité conséquente de stationnements en souterrain, **le pôle collectif et culturel anticipe un manque à gagner de places de stationnements, principalement pour la salle de spectacle.** Le pôle implique donc un accès à des stationnements publics.

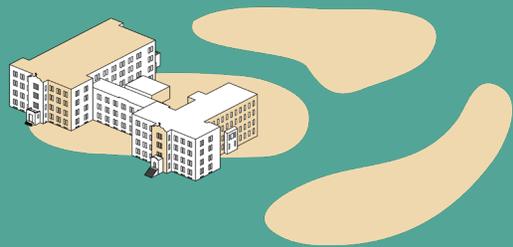
Au moment d'étudier cette question, la position privilégiée du site quant à sa **proximité avec des espaces de stationnement publics d'envergure** s'impose comme une évidence pour pallier ce manque. En effet, on compte pas moins de **834 places de**

**stationnement publiques à proximité du site, soit à une distance d'à peine 10 minutes de marche.** L'étude présentée à l'annexe I détaille ces potentiels de stationnements publics à proximité du Village au bord de la rivière, et établit clairement à quel point l'accessibilité sera d'autant plus facilitée suite aux réaménagements prévus au PPU.

Face à ces constats, le potentiel d'un projet novateur également au niveau de la mobilité se dévoile. Par exemple, il serait possible d'imaginer la mise en place d'une **navette autonome reliant les grands stationnements publics à proximité et le Village au bord de la rivière.** Montréal a déjà mis en place des systèmes similaires sur les circuits courts, et l'avancement rapide de la technologie rend envisageable l'implantation d'un premier système autonome à Laval d'ici l'ouverture du pôle collectif et culturel.



Stationnements publics à proximité du site



# 4 Mise en œuvre

# SOMMAIRE DE LA MISE EN ŒUVRE

## La démonstration de la viabilité du projet

Afin de démontrer la faisabilité des ambitions du Collectif autour d'une tasse de réaliser un projet structurant et à l'échelle humaine pour Laval, des études ont été menées de façon à préciser la mise en œuvre des travaux liés au projet et son financement.

En 2018, un PDMA avait été fait par MDA architectes et Stantec afin de connaître l'étendue des travaux à effectuer pour l'entretien et la mise aux normes du bâtiment. À partir de cette étude, Rayside Labossière a été en mesure d'estimer les coûts de réalisation du projet projeté, incluant l'ajustement des coûts d'entretien et le calcul des coûts liés à la mise aux normes et aux améliorations locatives, en fonction des hypothèses d'occupation du site. À partir de ces coûts, la Coopérative Interface a produit un *Business Case* permettant de préciser l'opérationnalisation du projet et son financement.

**C'est à la lumière de ces informations que les phases des travaux anticipés et l'échéancier provisoire d'occupation du bâtiment, présentés aux pages suivantes ont pu être établies.**

Il est à noter que les informations présentées concernent :

- > Le maintien des espaces;
- > Des améliorations locatives minimales de type "base building" ;
- > Certains aménagements extérieurs pour accueillir les occupants / visiteurs sur l'ensemble du site.

# VÉRIFICATION DILIGENTE

Rayside Labossière a été mandaté par le PRESL et la Ville de Laval afin de faire la Vérification diligente de l'état des bâtiments patrimoniaux. Cette analyse vise à évaluer les coûts d'entretien et de maintien des actifs jusqu'en 2038.

## Travaux correctifs (entretien et mise aux normes)

En 2018, les Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception (SMIC) ont mandaté les firmes MDA architectes et Stantec pour l'élaboration d'un plan directeur de maintien de leurs actifs (PDMA). Ce document rassemble l'ensemble des travaux d'entretien et de mise aux normes à faire dans un horizon de 0 à 20 ans pour l'ensemble de leurs bâtiments sur le site Pont-Viau, et ce, autant pour les travaux en architecture, qu'en structure, en électricité et en mécanique. Chaque déficience est accompagnée d'un descriptif du problème, du coût\*, du correctif à apporter, ainsi que de l'emplacement.

Le document dans son ensemble donne une bonne idée des travaux à faire et de l'ampleur de l'entretien constant à faire des bâtiments pour les garder en bon état. Une mise à jour exhaustive de l'ensemble des travaux n'a pas été faite depuis 2018. Cependant, les SMICs ont fourni un éventail des travaux effectués depuis cette date, permettant de retirer ou de mettre à jour certains éléments, notamment dans le phasage, le coût et l'emplacement de ceux-ci.



(Crédit photo : Sylviane Robini)

Les éléments majeurs à remplacer à court terme sont les suivants :

- › Travaux de maçonnerie (bâtiments C et D);
- › Remplacement (bâtiment D) ou étanchéisation (bâtiments B et C) des fenêtres;
- › Travaux de charpente (bâtiment D);
- › Mise aux normes des ascenseurs 2, 3 et 4 (bâtiments B et D);
- › Remplacement des pompes submersibles;
- › Reteindre la terrasse en bois au toit du bâtiment C;
- › Réservoir d'eau chaude à démanteler (bâtiment B).

Il est important de mentionner que les bâtiments B, C et D, convoités par le Collectif autour d'une tasse (CAT), sont en bon état en général, en grande partie grâce à la proactivité des SMICs pour l'entretien de leurs bâtiments, d'une qualité architecturale indéniable. Des travaux ont d'ailleurs été faits depuis 2018 :

- › La toiture du bâtiment D a été refaite en 2022;
- › Les compresseurs des réfrigérateurs et des congélateurs ont été remplacés en 2020-2021;
- › Certains éléments des ascenseurs ont été mis aux normes;
- › Les anciens réservoirs de mazout condamnés ont été retirés et le terrain décontaminé en 2022. Système de lecteur de cartes pour portes d'accès aux immeubles ont été remplacés entièrement. De plus, les SMIC prévoient effectuer plusieurs travaux en 2023-2024, dont certains énoncés ci-haut. Les coûts rattachés à ces travaux ont été mis en évidence dans le tableau sommaire et s'additionnent toujours pour le moment au grand total des travaux d'entretien et de mise aux normes. Ils pourraient éventuellement être soustraits lorsque ceux-ci auront été complétés.

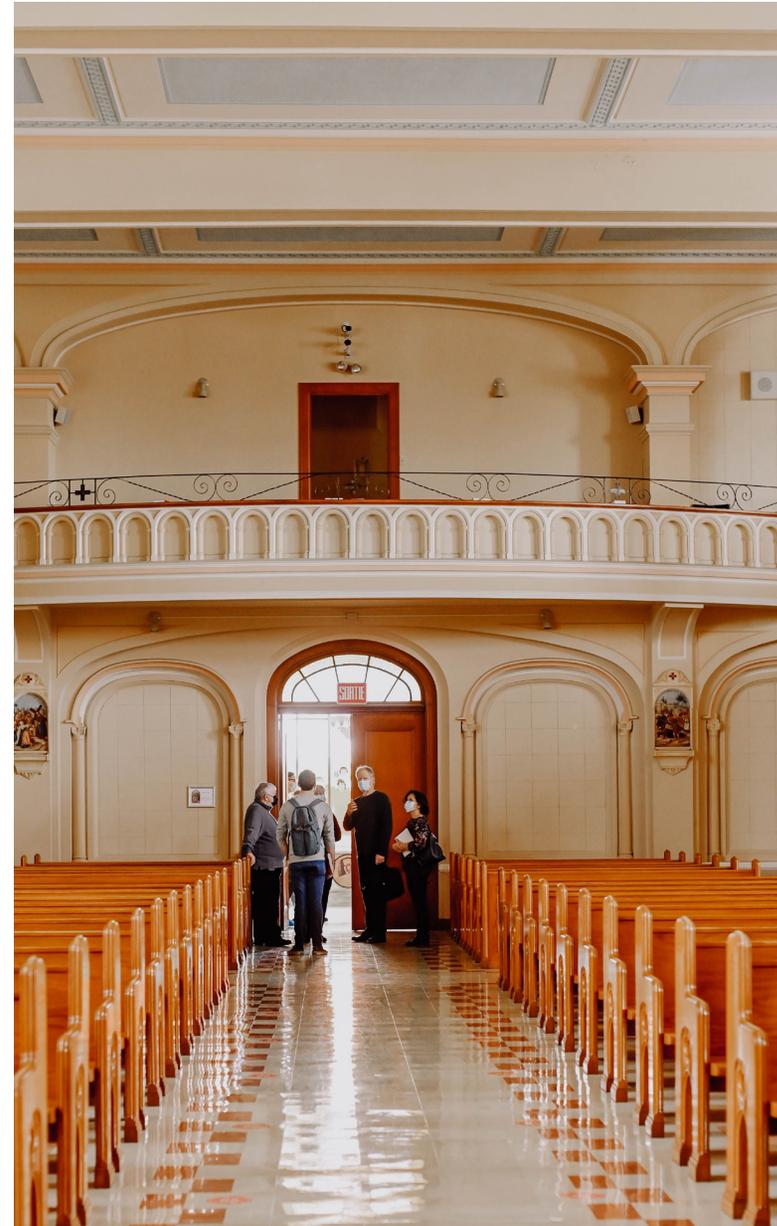
D'autre part, plusieurs études sont en cours ou ont récemment été faites, notamment pour les travaux d'électricité, de maçonnerie et en lien avec la fenestration, ainsi que pour les ascenseurs. Les coûts liés à ces éléments pourraient être appelés à changer. Il est à noter que l'ensemble de ces coûts et des travaux à faire seront à revoir lorsque les usages seront définis plus précisément.

La présente vérification diligente et le PDMA produit précédemment servent essentiellement à donner un ordre de grandeur des travaux d'entretien et de mises aux normes à faire pour préserver et maintenir en bon état le noviciat des SMICs.

En effet, les coûts d'entretien à long terme demeurent élevés malgré le bon état du bâtiment en raison de l'envergure des installations, mais aussi de leur qualité architecturale. Les bâtiments patrimoniaux de ce genre sont en général plus durables, mais la réparation de chaque élément demeure coûteuse afin de maintenir les caractéristiques d'origine le plus possible, versus le remplacement d'une composante dans un bâtiment plus standard.

*\*Les coûts comptabilisés ne comprennent que les coûts des éléments, sans tenir compte de l'installation ou de travaux connexes nécessaires à leur réalisation, sauf si spécifié (voir le détail des travaux par phase). Ils ne comprennent pas non plus les coûts liés à la main-d'œuvre ni à la mobilisation et les frais généraux d'un entrepreneur.*

**L'annexe I présente la suite de la vérification diligente.**



(Crédit photo : Sylviane Robini)

# PHASAGE DES TRAVAUX ANTICIPÉS

Afin de mieux comprendre les implications et investissements à faire dès l'acquisition du bâtiment patrimonial des SMICs et ce, pour les prochaines années à venir, les coûts de réalisation du projet du CAT ont été étalés en 5 étapes de projet, permettant de séquencer davantage les coûts et attribuer la responsabilité de chacun des partenaires plus directement sur les phases pertinentes.

Les travaux envisagés ont été plus précisément définis à chacune des 5 étapes suivantes :

- › Étape 1 - Coûts d'opération minimum
- › Étape 2 - Coûts d'entretien et de sécurité (PDMA)
- › Étape 3 - Mise aux normes en fonction des nouveaux usages
- › Étape 4 - Création espace accueil Bloc C
- › Étape 5 - Base building (50\$/pi<sup>2</sup>) + aménagement extérieur

## Lexique :

- › Coûts d'opération: Comprends les coûts d'assurances, de taxes foncières et scolaires, les frais de concierge, de chauffage, gaz et électricité.
- › Travaux liés au changement d'usage: Travaux requis par le code du bâtiment lors d'un changement d'usage, mise aux normes.
- › Améliorations locatives: Travaux de rénovation esthétiques et fonctionnels faits par les occupants.
- › Coûts indirects: Honoraires professionnels, études et tests, etc.
- › Immeuble de base / Basebuilding: Travaux minimums avant les améliorations locatives, faits par le ou la propriétaire du bâtiment (coquille).
- › Contingences: Imprévus
- › Coûts d'entretien et de sécurité: Travaux assurant la pérennité du bâtiment (ex: réparations de enveloppe, toiture, etc.)

## Étape 1 - Coûts d'opération minimum

**Durée estimée: 0-5 ans**

- › Les coûts d'opération minimums servant à maintenir le bâtiment en bon état, sans qu'il soit occupé;
- › Les coûts d'entretien, réserve, assurances, taxes, frais de concierge proviennent des coûts estimés du Business Case réalisé par Interface;
- › Les coûts d'opération de chauffage, électricité et gaz proviennent des PDMA.

## Étape 2 - Coûts d'entretien et de sécurité (PDMA)

**Étalés sur 20 ans**

- › Ces coûts proviennent des documents des PDMA réalisés par MDA Architectes. À noter que les coûts des PDMA n'incluent pas la main-d'œuvre ni les travaux connexes, et la mobilisation de l'entrepreneur. Les coûts totaux incluent des coûts indirects de 25% et des contingences de 15%. Ils ont été indexés en 2027;
- › Il est impératif de noter que ces coûts seront investis sur plusieurs années (20 ans) et ne seraient donc pas tous à être intégrés lors de l'acquisition. Un séquençage des travaux sera à faire selon ce qui a été proposé dans les PDMA;
- › Les coûts spécifiques pourront être transférables aux futurs occupants.



### Étape 3 - Mise aux normes en fonction des nouveaux usages

Ces coûts incluent les travaux liés aux changements d'usage projeté des blocs B, C et D. Ces travaux sont requis par le code du bâtiment lors d'un changement d'usage, mise aux normes;

- › Aucune amélioration n'est apportée;
- › À noter que les travaux liés au changement d'usage seront faits simultanément avec les travaux d'améliorations locatives. Ils sont isolés à cette étape pour des fins de clarté.

### Étape 4 - Options d'améliorations locatives blocs C afin de créer un espace d'accueil signature

- › Un montant pour la création d'un espace d'accueil « phare » au bâtiment est planifié.

### Étape 5 - Améliorations locatives de type base building

- › Un montant minimum est alloué pour l'ensemble des espaces utilisables, afin que ceux-ci puissent accueillir les nouveaux usages;
- › Ces coûts incluent des améliorations de base pour des aménagements extérieurs pour accueillir les occupants / visiteurs sur l'ensemble du site.

# OCCUPATION DU BÂTIMENT

## Loyer anticipé

Le *Business Case* produit par Interface a permis de déterminer que le loyer des locataires se situera **entre 17.00 \$/pi<sup>2</sup> et 18.50 \$/pi<sup>2</sup>**, ce qui correspond aux loyers commerciaux médians retrouvés à Laval et se situe en deçà des loyers commerciaux situés sur les rives de la rivière des Prairies et de la rivière des Mille-Îles.

Ce montant permettrait de couvrir les frais d'exploitation, les taxes et de verser un montant à la Ville de Laval dans l'éventualité d'un partenariat en lien avec la propriété du bâtiment. Toutefois, l'entente n'est pas conclue avec la Ville de Laval, les modalités n'ont donc pas été officiellement déterminées. Le coût au pied carré pour les locataires pourrait, ce faisant, être revus à la baisse considérablement advenant une entente avantageuse avec la Ville de Laval.

Il est à noter que les améliorations locatives devront être assumées par les occupants et ne sont pas comptabilisées dans le montant de loyer précédemment indiqué.

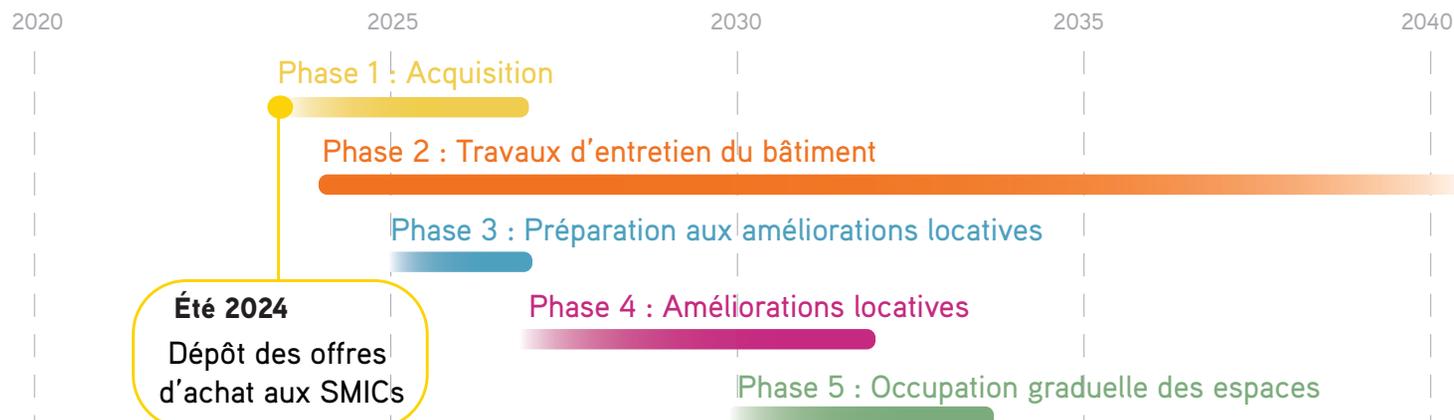
## Échéancier d'occupation prévu

La définition du pôle du CAT est un travail en progression qui a connu des avancées importantes au cours de la dernière année, mais qui demeure à préciser. Par exemple, certains occupants demeurent à clarifier, et le PRESL continue son travail dans cette voie.

Parallèlement au projet du CAT, celui du Village au bord de la rivière continue également de se préciser. Il s'agit d'une occasion unique de développer un lieu emblématique qui fera la fierté de la région et qui rayonnera partout au Québec.

Après avoir déposé des lettres d'intention aux SMIC, les partenaires (CAT et Interloge) devront clarifier et déposer une offre d'achat à la congrégation. La collaboration de la Ville de Laval s'avère essentielle à cette étape, puisqu'une acquisition de leur part, même temporaire, assurerait une réponse aux échéanciers serrés des SMIC en plus d'offrir une opportunité unique aux futurs occupants du site.

Une fois le site acquis et les bailleurs de fonds mobilisés, les travaux de mise aux normes et d'améliorations locatives pourront débuter, pour une occupation éventuelle des bâtiments au début des années 2030.



# VIVRE AU BORD DE LA RIVIÈRE

## Imaginez Délia.

Une jeune femme résidente du quartier Pont-Viau qui vient au CAT (bâtiment) chaque semaine, depuis un mois, participer à des rencontres prénatales offertes par un organisme de son quartier.

Mais Délia est déjà familière avec les lieux, puisqu'elle y vient depuis plusieurs années...

Elle en profite donc pour saluer l'équipe d'hébergement temporaire pour nouvelles et nouveaux arrivant-es. Une équipe très chère à son cœur l'attend, puisqu'elle a elle-même eu recours à ce service. C'est d'ailleurs de cette manière qu'elle a été accueillie à Laval, qu'elle a construit ses repères et le CAT est devenu un marqueur important dans son quotidien.

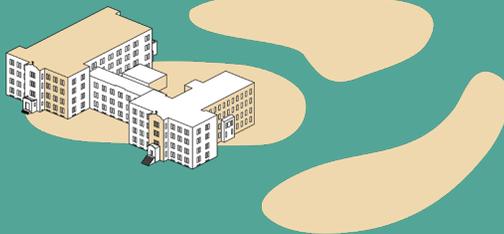
Délia profite ensuite de l'occasion pour aller regarder la programmation des activités culturelles des prochaines semaines à La Chapelle: expositions temporaires, résidences d'artistes, spectacles de musique, etc. Ça tombe bien, ses parents viennent la visiter et elle pourra jumeler ses activités à celles culinaires adaptées pour aînés offertes à la cuisine par le traiteur solidaire en soirée.

Finalement, comme après chacune de ses rencontres prénatales, Délia passe faire ses emplettes à l'épicerie solidaire où elle est membre bénévole. Du même coup, elle dit bonjour à Jean, un employé qui a fait partie d'un programme d'insertion socioprofessionnelle lors de l'ouverture de l'épicerie. En voyant l'annonce sur le babillard, elle se rappelle qu'elle a bien hâte de venir porter son enfant, chaque matin, au CPE des Enfants autour d'une tasse.

En sortant, Délia se dirige vers le cœur du village, où le marché public éphémère rassemble les résident.e.s de la RPA et des logements communautaires. Elle admire un moment cette scène du quotidien, alors qu'aînés et enfants cohabitent et échangent dans cet espace ludique.

Elle songe ainsi, à tous ces futurs enfants à naître qui viendront profiter des services offerts. Elle est fière d'appartenir et de participer à ce projet qui est plus grand qu'elle. Elle est fière que d'autres lui aient transmis ce projet... car maintenant, ce sera à son tour de le transmettre à son futur enfant.

**Pour Délia, le Village au bord de la rivière est tout simplement un espace pour accueillir et transmettre la vie.**



# ANNEXES



## Annexe I : Vérification diligente

- Notes explicatives
- Détail des travaux correctifs

page 43

# ANNEXE I : VÉRIFICATION DILIGENTE

## Tableaux

Le tableau sommaire, ainsi que le tableau détaillant chacun des travaux par phase, ont pour objectif de fournir un portrait le plus à jour possible des travaux correctifs à faire sur l'ensemble des bâtiments. Ceux-ci permettent d'identifier dans le temps les coûts à investir par le CAT comme nouveau propriétaire ou copropriétaire pour maintenir les bâtiments B, C et D en bon état (coûts du base building sans améliorations locatives). Les coûts sont classés par bâtiment, par phasage et par catégorie de travaux. Les différentes légendes permettent d'identifier les travaux d'entretien, de mise aux normes, les travaux à considérer comme améliorations locatives, ainsi que les travaux planifiés dont le phasage a été ajusté en fonction des travaux effectués dans les dernières années par les SMICs.

Les coûts d'entretien comprennent les travaux d'entretien des composantes en place, les coûts d'opération des équipements, les travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique des installations, les rénovations fonctionnelles et le remplacement des éléments désuets;

Les coûts de mise aux normes comprennent les travaux liés à l'accessibilité universelle et sans obstacle, l'amélioration de la sécurité des installations et les mises aux normes à proprement dit, exigées par le Code du bâtiment (Code de construction du Québec 2015, partie 3 ou 10 selon le cas);

Les améliorations locatives désignent quant à elles les rénovations requises lors de l'installation d'un nouveau locataire dans les espaces et ne sont pas comptabilisées dans le tableau sommaire pour le moment.

La section Mise à jour 2022-12 a été fournie par les SMICs et a servi à ajuster la liste des travaux correctifs du PDMA.



(Crédit photo : Sylviane Robini)

## Ventilation et gicleurs

Les ingénieurs ayant participé à la rédaction du PDMA ont inclus les coûts liés à l'installation d'un nouveau système de ventilation et l'ajout de gicleurs pour l'ensemble des bâtiments B, C et D. Lors de l'acquisition et avant d'éventuels travaux, ces coûts devront être validés par un ingénieur, à savoir si ceux-ci comprennent la fourniture, l'installation, les différents raccords aux infrastructures municipales et salles de mécaniques requises pour ces systèmes.

La nécessité de ces systèmes est tributaire des usages prévus des espaces et se précisera avec l'avancement du projet. Il semble donc, selon les divers usages entrevus par le CAT, que ces systèmes seront requis lors de la transformation des espaces.

Toutefois, comme les futurs locataires sont encore à préciser, ce constat pourrait être appelé à changer. À l'origine, aucun gicleur ou système de ventilation n'étaient requis, et le bâtiment n'a subi aucune transformation majeure depuis, ce qui explique leur absence. À noter que le code du bâtiment oblige la mise aux normes d'un bâtiment et de ses installations dans le cas d'une transformation majeure des espaces selon les normes en vigueur au moment des travaux.

Pour toutes ces raisons, les coûts liés à l'ajout de gicleurs et de ventilation ont été retirés des coûts d'entretien et de mise aux normes. Ces coûts seront plutôt comptabilisés dans les améliorations locatives à faire par le CAT lorsque le projet se précisera davantage.

### **Aménagement paysager**

Le projet du Village au bord de la rivière s'inscrit au sein d'un plan d'ensemble comprenant également un projet de logements abordables et une résidence pour personnes âgées. Ce plan d'ensemble comporte entre autres des critères de conception concernant les aménagements extérieurs pour l'ensemble du site des SMICs dans le but de favoriser un tout harmonieux et cohérent.

Une grande partie des travaux d'aménagement extérieurs prévus au PDMA qui prévoyaient une remise à neuf d'éléments existants a donc été retirée du tableau sommaire. Ces coûts seront rapportés aux améliorations locatives.



(Crédit photo : Sylviane Robini)

### **Ascenseurs**

Les 4 ascenseurs ainsi que les apprentis mécaniques de ces équipements de la Maison Mère ont fait l'objet d'un appel d'offre pour une mise aux normes et une remise à neuf de tous les types d'équipements. Les travaux de climatisation des apprentis sont presque terminés afin d'éviter toute surchauffe des équipements et composantes électroniques.

Quant à tous les autres éléments des cages, portes et mécanismes d'entraînement, etc., les travaux ont débutés et seront terminés en décembre 2023.

Dès la fin des travaux, la compagnie qui les a réalisés, remettra aux SMICs une certification écrite de conformité pour les 15 prochaines années. Cela implique donc qu'aucun investissement important, tels que prévu au PDMA, ne sera requis jusqu'en 2038.

Par conséquent, une somme à ce chapitre au sommaire du PDMA, a été reporté dans 15-20 ans.

### **Fenêtres et travaux de maçonnerie**

Les travaux sur la fenestration existante ainsi que les travaux de maçonnerie (majoritairement sur le pavillon D) représentent une grande proportion des investissements à faire pour l'entretien des bâtiments des SMICs. À titre indicatif, les travaux de maçonnerie, tous pavillons confondus, s'élèvent à plus de 1.3 M\$.

Les SMICs prévoient faire l'ensemble de ces travaux en 2023-2024 et les coûts s'y rattachant pourront être retirés du tableau sommaire suivant cette éventualité. La fenestration, malgré qu'elle soit de bonne qualité pour les bâtiments B et C, est quant à elle énergivore dans son ensemble.

En effet, ces fenêtres sont âgées et n'atteignent évidemment pas les standards énergétiques actuels. En ce qui concerne les fenêtres du bâtiment D, en plus d'être énergivores, elles ne semblent pas étanches à l'air ni à l'eau. Il est même prévu au PDMA de les

remplacer au complet, ce qui pourrait représenter près de 405 K\$. Cette somme est comptabilisée dans le tableau sommaire.

Les SMICs doivent recevoir une étude de corrections des joints d'étanchéité et de flexibilité des ancrages des fenêtres au printemps 2023. Elles seront en mesure d'évaluer plus précisément l'investissement requis pour prolonger la durée de vie de l'ensemble de la fenestration versus le changement complet de celles-ci. Elles souhaitent prendre en compte l'économie d'énergie à réaliser advenant l'une ou l'autre des options. Les coûts relatifs à ces travaux sont donc également à être réévalués.

Pour le moment, des sommes ont été comptabilisées au tableau sommaire pour la vérification de l'étanchéité des fenêtres des bâtiments B et C à tous les deux ans pour les 20 prochaines années, tel que recommandé au PDMA. Ces coûts représentent à eux seuls près de 300 K\$.

## Électricité

Depuis 2017, plusieurs travaux préventifs et d'entretien ont été faits sur le réseau électrique des bâtiments B, C et D. Afin d'éviter de remplacer l'ensemble des composantes électriques, les SMICs procèdent depuis cette date à un entretien et un remplacement ponctuel lorsque requis suite à des études en infrarouges faites périodiquement par un électricien. Ces études permettent d'identifier les emplacements où le réseau a besoin de correctifs dans le temps.

De plus, il est à noter que toutes les composantes électriques ne sont pas d'une ancienne technologie; il est donc possible de trouver des pièces de remplacement pour des réparations. Ceci dit, le PDMA prévoyait un remplacement plutôt exhaustif du réseau électrique du bâtiment à très court terme. Le phasage de plusieurs éléments a donc été revu pour tenir compte des travaux effectués par les SMICs depuis 2017.

Le coût total aurait toutefois avantage à être mieux réparti à travers les années pour tenir compte d'un entretien préventif tel que le font

les SMICs plutôt qu'un remplacement en bloc des composantes électriques. Ces éléments devront être réévalués par un ingénieur en électricité lors de la planification des travaux.

D'autre part, tel que mentionné précédemment, une étude évaluative thermographique (à faire aux 5 à 7 ans) de tous les éléments des systèmes électriques, a été réalisée en début d'année 2023. La plupart des corrections recommandées doivent avoir été effectuées d'ici la fin 2023. À moins d'un bris mécanique imprévisible, qui serait réparé immédiatement, tous ces systèmes et équipements électriques voient leur durée de vie prolongée minimalement jusqu'en 2030 alors qu'une nouvelle étude sera à réaliser.

Le remplacement de ces systèmes avec les investissements importants tels qu'indiqués au PDMA est alors reporté au minimum pour ces années et possiblement pour une ou plusieurs périodes subséquentes de 7 ans.

## Climatiseurs

Les bâtiments B, C et D ne sont pas climatisés dans leur ensemble. Seules certaines pièces spécifiques le sont. Des climatiseurs sont



(Crédit photo : Sylviane Robini)

ajoutés suivant les demandes internes des SMICs.

Les coûts de remplacement de ces climatiseurs sont estimés à presque 55 K\$. Si l'ensemble des bâtiments viennent à être ventilés mécaniquement, le remplacement de ces climatiseurs ne sera pas nécessaire. Ces coûts devront être révisés lorsque le projet du CAT se précisera.

### Chaudières

Les bâtiments B, C et D compte 2 chaudières à haute efficacité pour l'eau domestique qui ont été changées en 2018, ainsi que 3 chaudières pour le chauffage. Les installations en comptaient seulement 2 initialement, soit une grosse chaudière de 2 millions de btu et une petite chaudière de 1 million de btu. Ces chaudières (De Dietrich) sont entretenues régulièrement et devraient être encore en bon état pour les 15-20 prochaines années.

Il est à noter que les SMICs ont ajouté une 3e chaudière de 1 million de btu pour le chauffage en 2022. Cette chaudière est à haute efficacité et permet d'assurer un relais et le maintien du chauffage des 3 bâtiments advenant un bris de l'une ou l'autre des chaudières De Dietrich.

### Pompes de puisard

Les bâtiments convoités par le CAT comptent 16 pompes de puisard réparties à 11 emplacements entre les bâtiments B et D. Deux de ces pompes ont été changées en 2018, 7 ans après le dernier remplacement d'une pompe de puisard.

Les SMICs effectuent un entretien régulier de ces pompes, évitant des remplacements plus fréquents. Une allocation a donc été prévue dans le détail des travaux par phase pour le remplacement de 2 pompes à chaque deux ans. Ce coût ne comprend pas les coûts d'entretien régulier à faire à chaque année sur l'ensemble des pompes.

### Aménagement intérieur

Les SMICs ont prévu effectuer tous les travaux d'aménagement intérieur et de charpente identifiés au PDMA au cours des années 2023-2024. Les travaux pour les déficiences représentant un risque au niveau de la santé et sécurité seront priorisés, ainsi que les travaux de mise aux normes et les réparations dans les espaces les plus fréquentés.

Les travaux correctifs dans les espaces les plus susceptibles de changer de vocation seront quant à eux écartés. L'ensemble des travaux d'aménagement intérieur ont été classés dans les travaux planifiés au tableau sommaire. Ces coûts, représentant près de 420 K\$ tous pavillons confondus, sont appelés à être retirés du tableau.

