

Les propriétés conventuelles toujours menacées

Louise Mercier

Number 141, Summer 2014

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/72098ac>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Continuité

ISSN

0714-9476 (print)

1923-2543 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Mercier, L. (2014). Les propriétés conventuelles toujours menacées. *Continuité*, (141), 56–58.

LES PROPRIÉTÉS CONVENTUELLES TOUJOURS MENACÉES



Peu de ces bâtiments (et leur site) possèdent un statut de protection (classement ou citation) ou font partie d'une zone ou d'un site protégé (site du patrimoine, PIIA, etc.) – des mesures qui, de toute façon, ne sont pas garantes d'une réelle protection. La majorité d'entre eux est donc tributaire de la réglementation urbaine en place. Les promoteurs immobiliers ont beau jeu pour présenter des projets qui répondent davantage à leurs impératifs économiques, et qui font peu de cas de la préservation de ce patrimoine. Bien souvent, on les a vus demander des changements réglementaires qui leur permettent de réaliser les projets à leurs conditions (hauteur, implantation, démolition, coupe d'arbres, etc.).



L'immeuble des sœurs de la Providence, rue Fullum à Montréal, fait l'objet d'un projet à caractère social nommé La Maison de la Providence, exemple remarquable de réhabilitation d'un ensemble conventuel.

Photos: Denis Tremblay

On a abondamment discuté de l'avenir des propriétés conventuelles au Québec au cours des dernières décennies. Colloques, études, recherches terrain, chaires de recherche, consultations publiques, commission parlementaire, publications de toute nature ont

contribué à dresser un bon portrait de la situation. Pourtant, en 2014, rien ne semble réglé pour assurer un sort enviable à ce patrimoine : il y a toujours péril en la demeure. « Les bottines n'ont pas suivi les babines », comme l'image l'expression populaire. Autant de volonté exprimée de trouver des solutions à l'immense défi qu'implique le déclin des communautés religieuses et, en contrepartie, des actions si disparates sur le terrain qu'on ne peut s'empêcher de compter chaque année de nombreuses pertes : c'est à se demander où loge la volonté politique de préserver ce patrimoine et d'en faire une contribution réelle au développement de nos villes et villages.

On parle pourtant, dans la très grande majorité des cas, de sites ayant une qualité exceptionnelle en matière d'emplacement (au cœur de la ville ou du village), de bâti (constructions anciennes entretenues avec soin par les communautés, ou construites avec des matériaux souvent plus résistants que les matériaux actuels) et d'espaces verts (couvert végétal souvent séculaire).

LES ENJEUX

La préservation du patrimoine des congrégations religieuses soulève des enjeux urbains, économiques, sociaux et identitaires. Savoir les reconnaître et les mettre au cœur du projet urbain devrait motiver les acteurs

du développement de nos municipalités.

Les propriétés conventuelles ont contribué à façonner la spécificité des milieux bâtis dans nos villes et nos villages. En prendre acte collectivement et le traduire dans une vision d'ensemble du développement urbain permettrait d'en sauvegarder davantage.

Quant aux espaces verts et aux boisés exceptionnels qui subsistent grâce à ces propriétés dans des zones fortement urbanisées, où la valeur foncière a explosé au fil des ans, ils deviennent un atout indéniable pour assurer la qualité du cadre de vie des citoyens du quartier.

Les immeubles qui composent ce patrimoine sont majoritairement des bâtiments de grandes dimensions, aux décors soignés et parfois complexes – pensons aux chapelles qu'abritent inmanquablement les couvents et les monastères. Réfléchir dans une perspective de développement durable – ce qu'on nous appelle à faire dans nombre de contextes – devrait nous amener à analyser systématiquement l'opportunité de conserver plutôt que de démolir ces propriétés. Surtout que la nature même de ces bâtiments entraîne de réelles opportunités de conversion.

Au moment de convertir ce patrimoine, c'est un grand pan de la mémoire de l'œuvre sociale de ces communautés qui est en jeu.

DES EMBÔCHES BIEN RÉELLES

Comme le rappellent François Dufaux et Tania Martin, professeurs à l'École d'architecture de l'Université Laval, plusieurs obstacles normatifs rendent difficile la conversion des propriétés conventuelles,

que ce soit le zonage (avec ses usages exclusifs et ses distances minimales), le Code national du bâtiment (traditionnellement hostile aux constructions anciennes) ou encore les modèles de logements modernes et les superficies standardisées. Il faudra pourtant se questionner sur les effets de l'application de normes trop contraignantes. Les Vieux Pays n'ont pas bradé leur patrimoine pour respecter les nouvelles normes de construction, au grand bonheur de ceux – résidents et touristes – qui profitent de ces traces mémorielles et culturelles.

FACTEURS DE SUCCÈS POUR UNE CONVERSION RÉUSSIE

Trouver des fonctions compatibles avec la nature du bâti et y insérer de nouveaux usages qui altéreront peu le tissu original du bâtiment.

Les couvents et monastères sont des lieux sériels, c'est-à-dire qu'ils présentent un tissu régulier et répété. On peut facilement y intégrer des usages privés (résidentiels, par exemple).

Connaître en profondeur, par la réalisation d'études poussées, la conception de ces immeubles et leur évolution dans le temps.

Cette connaissance contribue à fournir les meilleures pistes de solution au moment de l'implantation des nouveaux usages.

Opter pour une vocation communautaire dans le projet de conversion des propriétés conventuelles.

Cette approche semble offrir des solutions plus porteuses au moment de la réhabilitation. Plusieurs cas réussis l'ont éloquentement démontré (des mu-



Qu'advient-il des propriétés conventuelles québécoises, notamment du couvent de la Fédération des Augustines de la Miséricorde de Jésus à Sillery, déserté depuis un certain temps ?

Photo: Josiane Ouellet

nicipalités ont acquis ces bâtiments pour offrir des services à leurs citoyens, des besoins sociaux trouvent réponse dans la réhabilitation de ces édifices, etc.).

S'inscrire dans les besoins du milieu et favoriser l'implication de la collectivité.

La plupart du temps, cela garantit le succès du projet même si la démarche est parfois plus longue que le recours au privé.

Donner un sens collectif au nouvel usage du bâtiment et du site dans le prolongement de l'œuvre des communautés religieuses, ou en inscrivant le projet au cœur des préoccupations communautaires du milieu.

Lorsqu'on laisse aux seuls intérêts privés la responsabilité de réhabiliter ces lieux, la pérennisation est rarement au rendez-vous. La rentabilisation à court terme du projet de conversion entraîne des choix qui laissent peu de place à l'esprit du lieu.

Explorer les outils fiscaux pour trouver des solutions pérennes à la propriété de ces institutions.

Cet impératif devrait faire partie des priorités de l'État en matière de protection du patrimoine religieux.

Tableur sur une volonté politique.

Les municipalités ont un rôle de premier plan à jouer dans la planification du développement urbain et dans la compréhension de la valeur de l'héritage des communautés religieuses sur leur territoire. Elles doivent user de leurs outils réglementaires d'urbanisme et de planification pour aborder avec davantage de sensibilité la question de la réhabilitation et de la transformation de ce patrimoine. C'est à elles qu'incombe d'imposer une vision d'ensemble sur leur territoire. Elles ont d'ailleurs énoncé des pistes de solution fort intéressantes dans *Le livre blanc municipal* adopté en 2012.

UN EXEMPLE INSPIRANT

La réhabilitation de l'ensemble conventuel des sœurs de la Providence, rue Fullum (angle Sainte-Catherine), dans l'arrondissement de Ville-Marie à Montréal, constitue un bon exemple de projet remarquable. À l'automne 2011, l'immeuble a été acquis en copropriété par les organismes Habitations La Traversée, Chambrerclerc et certains des OSBL qui en occuperont les bureaux.

Construit en 1888 par l'architecte Benjamin Lamontagne, ce bâtiment de 19 032 m² sur six étages fait présentement l'objet d'un projet à caractère social nommé La Maison de la Providence. Celui-ci répondra aux besoins de logement du quartier et comprendra des bureaux pour des organismes d'économie sociale. Dans le pavillon Fullum, en plus de deux étages de bureaux, on trouvera sur quatre étages une résidence pour personnes âgées avec services (62 logements) ainsi que 62 chambres pour héberger des aînés en perte d'autonomie. La chapelle a quant à elle été réaffectée à un usage collectif et événementiel, et les anciennes écuries seront recyclées en bureaux. Ce projet sera finalisé en août.

Sur le même site, le pavillon Saint-Vincent, propriété de l'organisme Chambrerclerc, fait l'objet d'un projet visant la création de 32 chambres-studios avec soutien communautaire pour des personnes à risque d'itinérance ou ayant connu l'itinérance. Ce projet sera finalisé en 2015.

Bâtir son quartier, un groupe de ressources techniques (GRT) qui compte sur une équipe multidisciplinaire de 40 personnes, pilote la réalisation de La Maison de la Providence depuis 2009 en collaboration avec Atelier Habitation Montréal et Casa Architecture. Bâtir son quartier a pour mission de coordonner la réalisation de projets d'habitation communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible et modeste revenus. Jean-Pascal Beaudoin, coordonnateur de la charge de projet pour La Maison de la Providence, mentionne qu'il s'agit d'un solide projet à caractère social qui s'intègre dans son milieu et dans le site projeté, et qui se fait dans la continuité de l'œuvre de la congrégation qui a occupé le site durant 140 ans.

En outre, la démarche de réhabilitation se fonde sur une bonne connaissance du patrimoine

(étude de Patri-Arch réalisée en 2010) qui a permis d'obtenir l'aval des autorités locales en matière de patrimoine (avis positif du Conseil du patrimoine de Montréal en 2011). Pour M. Beaudoin, la démarche concertée sur les enjeux patrimoniaux et sociaux ainsi que la volonté politique comptent parmi les facteurs de succès de ce projet.

N'y sont pas non plus étrangers le recours à un maillage financier imaginatif et proactif qui optimise l'utilisation des programmes existants (AccèsLogis et Programme rénovation Québec [SHQ et Ville de Montréal], Programme d'infrastructures en entrepreneuriat collectif [MAMROT]), de même que les opportunités offertes par les prêteurs financiers qui permettent l'accès à

du capital patient, entre autres la Fiducie du Chantier de l'économie sociale, le Réseau d'investissement social du Québec (RISQ) et la Caisse d'économie solidaire Desjardins.

Voilà un exemple probant d'une volonté exprimée de préserver le patrimoine et de le transformer en un projet dynamique pour le milieu dans lequel il s'inscrit.

Louise Mercier

Présidente d'Action patrimoine

POUR EN SAVOIR PLUS

«Les couvents du Québec. Renaissances», dossier du magazine *ARQ*, n° 148, août 2009

François Dufaux et Tania Martin, «Le devenir du patrimoine religieux pour la sauvegarde d'un domaine immobilier à vocation communautaire», dans *Journal de la Société pour l'étude de l'architecture au Canada*, vol. 34, n° 2, 2009, p. 75-86

Bâtir son quartier: batirsonquartier.com

Chantier de l'économie sociale: chantier.qc.ca

Action patrimoine est un OBNL qui agit à l'échelle nationale pour protéger et mettre en valeur le patrimoine québécois. Depuis 1975, d'abord sous le nom de Conseil des monuments et sites du Québec, puis sous sa nouvelle dénomination, l'organisme poursuit sans relâche une mission de sensibilisation, de diffusion de la connaissance et de prise de position publique pour la sauvegarde du patrimoine bâti et des paysages culturels du Québec.

