

MAISON PARENT-ROBACK

PROJET BRIQUE ET MORTIER

Programme fonctionnel et technique

20.01.2026

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Urbanisme

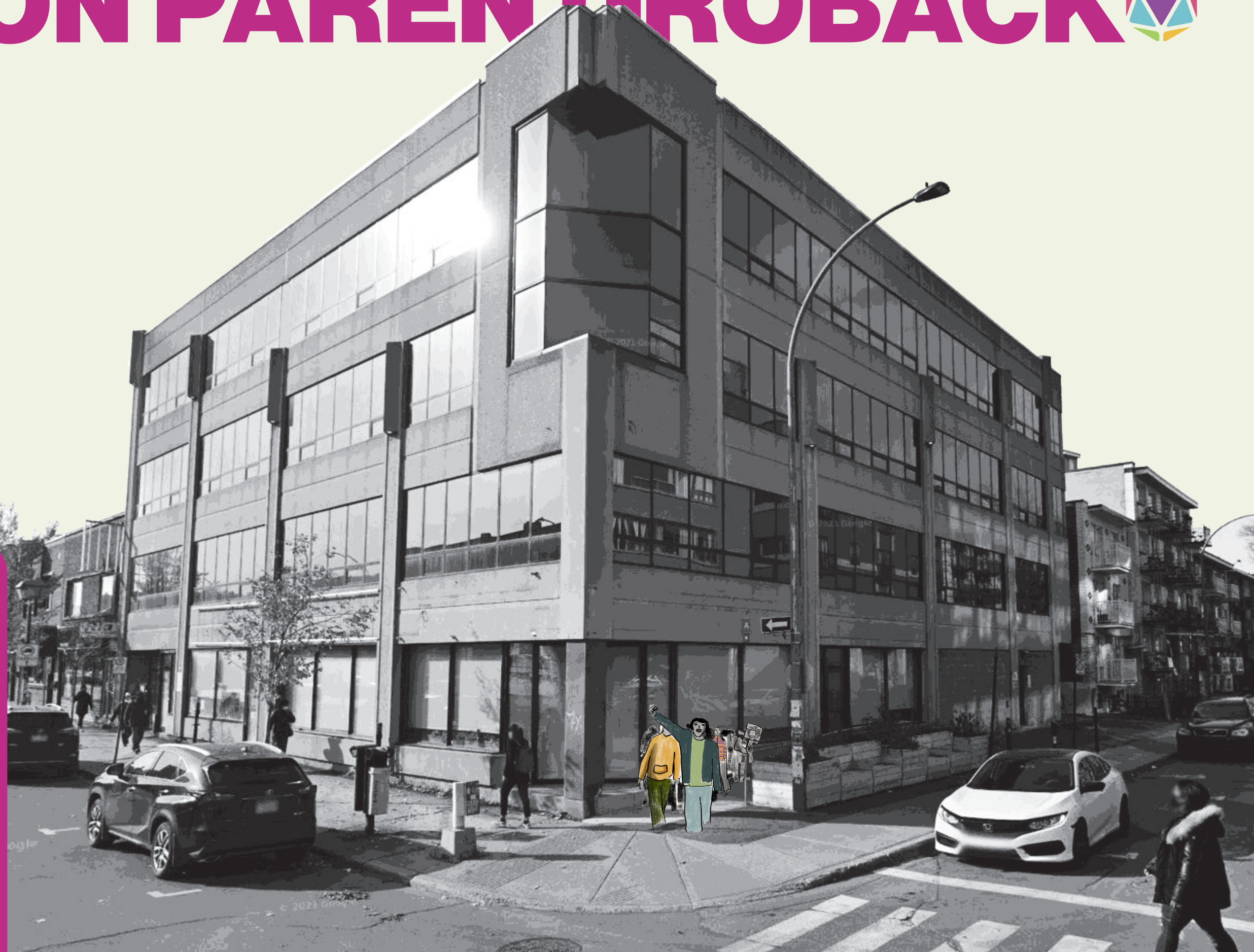


Table des matières

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | mise en contexte | 5 |
| 1.1 | Historique | 6 |
| 1.2 | Mission et actions | 7 |
| 1.3 | Membres | 8 |
| 1.5 | Mandat et objectifs du PFT | 9 |
| 2 | brique et mortier | 10 |
| 2.1 | Objectifs | 11 |
| 2.2 | Problématiques | 13 |
| 2.3 | Besoins | 15 |
| 2.4 | Processus d'idéation | 16 |
| 3 | analyse fonctionnelle des besoins | 31 |
| 3.1 | Tableau des espaces | 32 |
| 3.2 | Faits saillants | 43 |
| 4 | site | 44 |
| 4.1 | Localisation | 45 |
| 4.2 | Certificat de localisation | 46 |
| 4.3 | Étude de code | 47 |
| 4.4 | Étude de réglementation municipale | 49 |
| 5 | nouvel aménagement | 50 |
| 5.1 | Liste des travaux | 51 |
| 5.2 | Plans de démolition | 52 |
| 5.3 | Plans de réaménagement | 57 |
| 5.4 | Images d'inspiration | 63 |
| 6 | estimation & échéancier | 66 |
| 6.1 | Estimation des coûts | 67 |
| 6.1 | Échéancier | 69 |



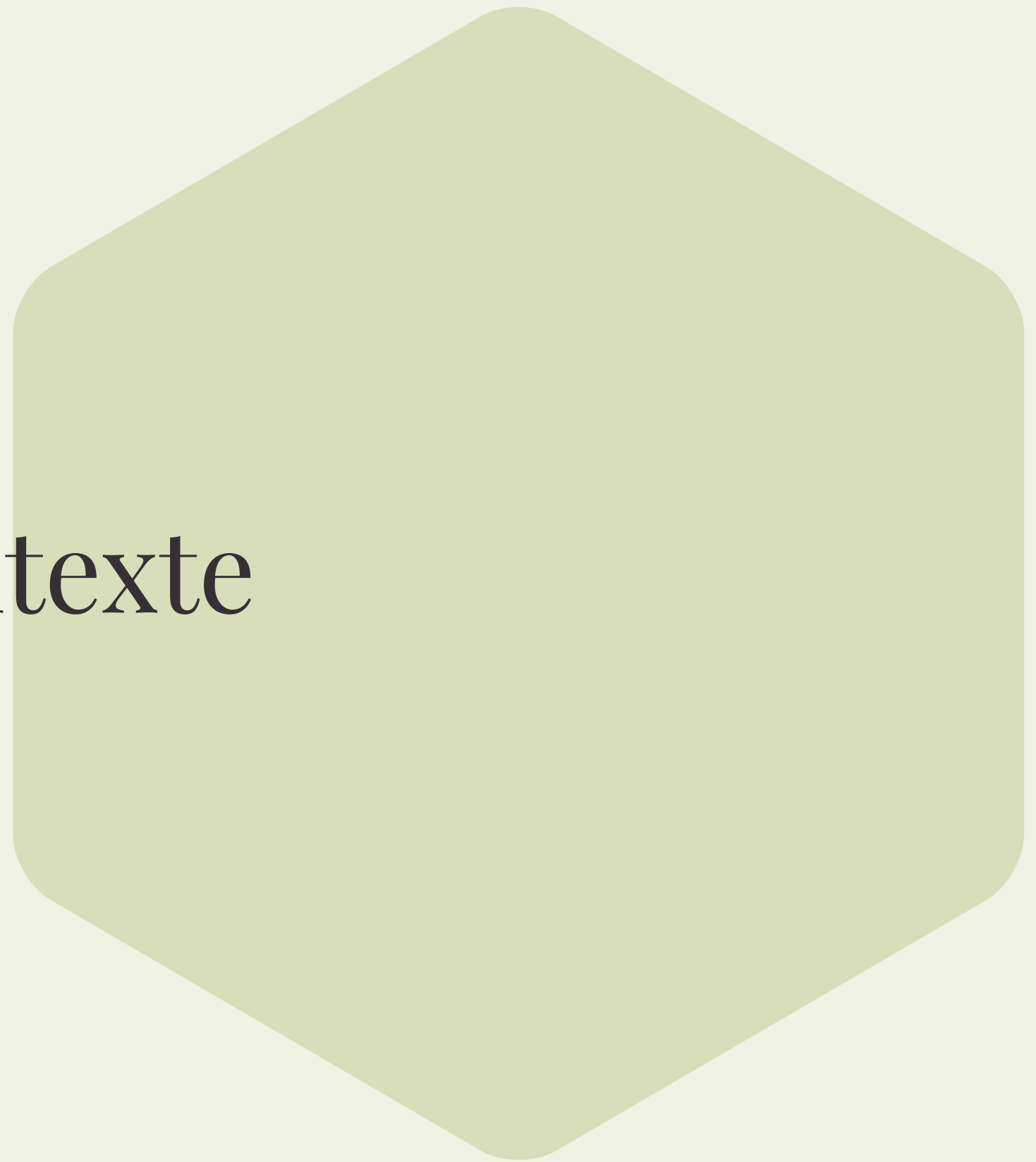
7 annexes

70

| | |
|---|-----|
| 7.1 Rapport d'évaluation de l'état du bâtiment | 71 |
| 7.2 Test d'arrosage sur les fenêtres et la fondation | 91 |
| 7.3 Étude de faisabilité en ingénierie mécanique électrique | 110 |
| 7.5 Étude de faisabilité en protection incendie | 164 |
| 7.6 Étude technique ascenseur | 181 |
| 7.4 Inspection de la structure du bâtiment | 193 |



1 mise en contexte



1.1 Historique

Qui sommes-nous?

Depuis 1997, la Maison Parent-Roback (MPR) rassemble sous **un même toit** des organisations **communautaires** qui visent à **améliorer les conditions de vie des femmes, l'accès à leurs droits et la promotion de l'égalité**.

La petite histoire de la MPR

Au Québec, au début des années 1980, la crise des finances publiques aux niveaux provincial et fédéral engendre des coupures dans les services publics. Les organismes communautaires prennent conscience du désengagement de l'État. Cette crise économique a un impact direct sur les groupes féministes au Québec et leur financement¹.

Le projet de rassembler différents organismes féministes dans un même lieu a germé dans l'esprit de groupes féministes dès le début des années 1980. Manifestant cette volonté de concevoir un organisme à vocation de collecte de fonds au Québec, l'idée d'acheter un édifice public est lancée par des pionnières de ces groupes².

Contexte général (1985-1996) : Coalition et autonomisation du mouvement féministe

Au milieu des années 1980, le financement des groupes féministes québécois connaît une baisse importante. En réaction, ces groupes se regroupent dès 1985 afin d'unir leurs forces et d'accroître leur efficacité. Ce contexte de solidarité mène, en **1986, à la création du Groupe des Treize**, une coalition visant à renforcer la réponse féministe face aux enjeux sociaux et politiques. C'est à ce moment qu'émerge le **projet "de la Maison"**, soit l'**idée d'acquérir un édifice collectif** destiné à rassembler plusieurs groupes féministes sous un même toit – un geste d'autonomie et de mutualisation des ressources.

Illustration: Mariam Ag Bazet
Source texte: <https://la-mpr.qc.ca/notre-histoire/>

Au fil des années suivantes, les coupes budgétaires, la montée du discours antiféministe et la récession économique des années 1990 aggravent les difficultés financières des organisations. Face au désengagement de l'État, les groupes féministes cherchent des moyens de financement alternatifs, notamment par l'acquisition et la gestion collective d'immeubles, afin de consolider leur autonomie et d'assurer la pérennité de leurs actions.

Première acquisition : la Maison Parent-Roback (1998)

Le projet d'achat amorcé en 1986 aboutit, **en 1998**, à la création de la **Maison Parent-Roback**, un immeuble collectif situé au **110, rue Sainte-Thérèse**, à Montréal. Cette maison devient un lieu emblématique du féminisme québécois : un espace de travail, de concertation et de solidarité pour de nombreux groupes de femmes. C'est dans ces bureaux que se prépare, entre autres, la **Marche mondiale des femmes de l'an 2000**, héritière de la Marche du pain et des roses de 1995.

Deuxième acquisition : la relocalisation au 469, rue Jean-Talon Ouest (2017)

Après plus d'une décennie de réflexion et de recherches de nouveaux locaux, la Maison Parent-Roback procède, en **2017**, à l'**acquisition d'un deuxième immeuble**, situé au **469, rue Jean-Talon Ouest**, dans le quartier Parc-Extension. Ce nouvel espace répond à des besoins accrus en accessibilité, en collaboration inter-organismes et en durabilité.

Cette relocalisation renforce la mission du projet d'immobilier collectif féministe : **favoriser le partage d'espaces et de ressources, la co-création et la concertation entre les membres**. En 2025, la Maison Parent-Roback demeure un symbole fort de la coopération et de la résilience du mouvement féministe québécois.

Madeleine Parent et Léa Roback : deux sources d'inspiration

Le choix de nommer la Maison en l'honneur de Madeleine Parent et de Léa Roback fut une décision facile pour les groupes fondateurs.

Madeleine Parent et Léa Roback, étaient toutes deux des **syndicalistes et féministes et de grandes actrices dans les mouvements des femmes du Québec**. Au milieu des années 90, lors de la fondation de la Maison, elles étaient d'ailleurs encore très impliquées.

Comme le mentionne Charlotte Thibault, nommer la Maison en leurs noms était une manière de "souligner leur amitié tout comme la diversité culturelle de l'époque dans les mouvements des femmes". Les groupes, tout comme les travailleuses, se voyaient les héritières de Madeleine et de Léa.



1.2 Mission et actions

Ce que fait la Maison Parent-Roback, concrètement:

Participer aux luttes pour les droits des femmes

En offrant à leurs membres des services mutualisés, un allègement des contraintes financières et un *safespace* professionnel bien situé.

Soutenir les groupes féministes dans leurs activités militantes

En offrant à la communauté un service de location de salles de réunions accessibles universellement et sécuritaires à deux pas du métro.



Illustration: Mariam Ag Bazet

La mission de la Maison Parent-Roback, c'est:

1. Consolider et renforcer la **collaboration** entre les mouvements **féministes** œuvrant au Québec, privilégiant une approche d'ouverture, d'**accessibilité universelle** et de **démocratie**, afin d'arriver à l'égalité et à l'abolition de toutes formes d'**oppression**.
2. Augmenter la **capacité d'agir** et favoriser la **collaboration** et la **solidarité** entre les groupes féministes en offrant :
 - . Un **lieu de travail** et d'appartenance convivial, sécuritaire, accessible universellement et géré démocratiquement qui les réunit ;
 - . Des **opportunités** d'éducation populaire, de soutien, d'échanges, de partage d'expertises et de ressources entre les groupes.

1.3 Membres

Seréna Québec

Co-Savoir

Défi-Iles et des Ailes

Dawn Canada

Fédération des associations de familles monoparentales et recomposées du Québec

Service d'entraide Passerelle

Regroupement des maisons pour femmes victimes de violence conjugale

Fédération du Québec pour le planning des naissances

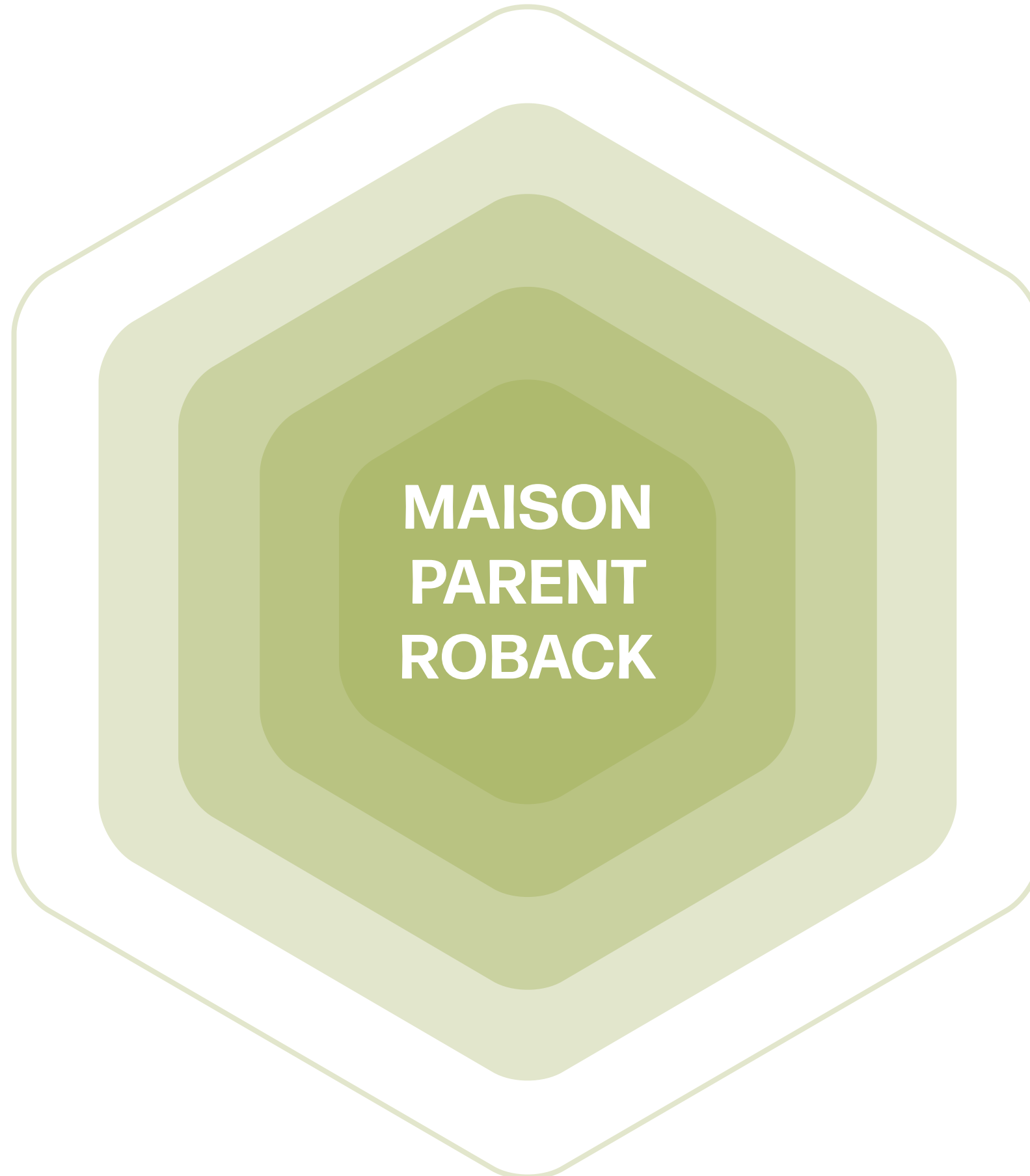


Table des groupes de femmes de Montréal

Regroupement Naissances respectées

Relais femmes

La troisième avenue

Fédération des femmes du Québec

Action Femme et Handicap

Institut F

Action cancer du sein du Québec

Mouvement pour l'autonomie dans l'enfantement

1.5 Mandat et objectifs du PFT

Le mandat confié à Rayside Labossière consiste à élaborer un **Programme fonctionnel et technique (PFT)** visant à évaluer la santé du bâtiment existant et à concevoir différents scénarios d'aménagement. L'objectif est d'améliorer l'accessibilité du bâtiment, de corriger les problématiques existantes et de repenser les espaces intérieurs afin qu'ils reflètent davantage la mission de la Maison tout en bonifiant les conditions locatives des locaux.

Dans le cadre de ce mandat, une **importante réflexion collective** a été menée avec les membres de la MPR afin d'identifier en profondeur **leurs besoins, leurs aspirations et leurs priorités**. L'équipe d'architectes a accompagné et animé **plusieurs ateliers d'idéation** favorisant la participation active des membres. Ces échanges ont permis de **développer trois scénarios distincts**, chacun présentant une ampleur de travaux et un budget différent, de manière à explorer plusieurs pistes d'intervention possibles.

À la suite de ces discussions, les architectes ont poursuivi l'accompagnement en **ajustant et peaufinant le scénario retenu** afin qu'il réponde pleinement à la vision de la MPR et à ses besoins concrets.

Enfin, le PFT servira de **document de référence stratégique** pour soutenir la MPR dans ses démarches de financement et de recherche de subventions, en présentant clairement les intentions, les priorités et les justifications du projet.

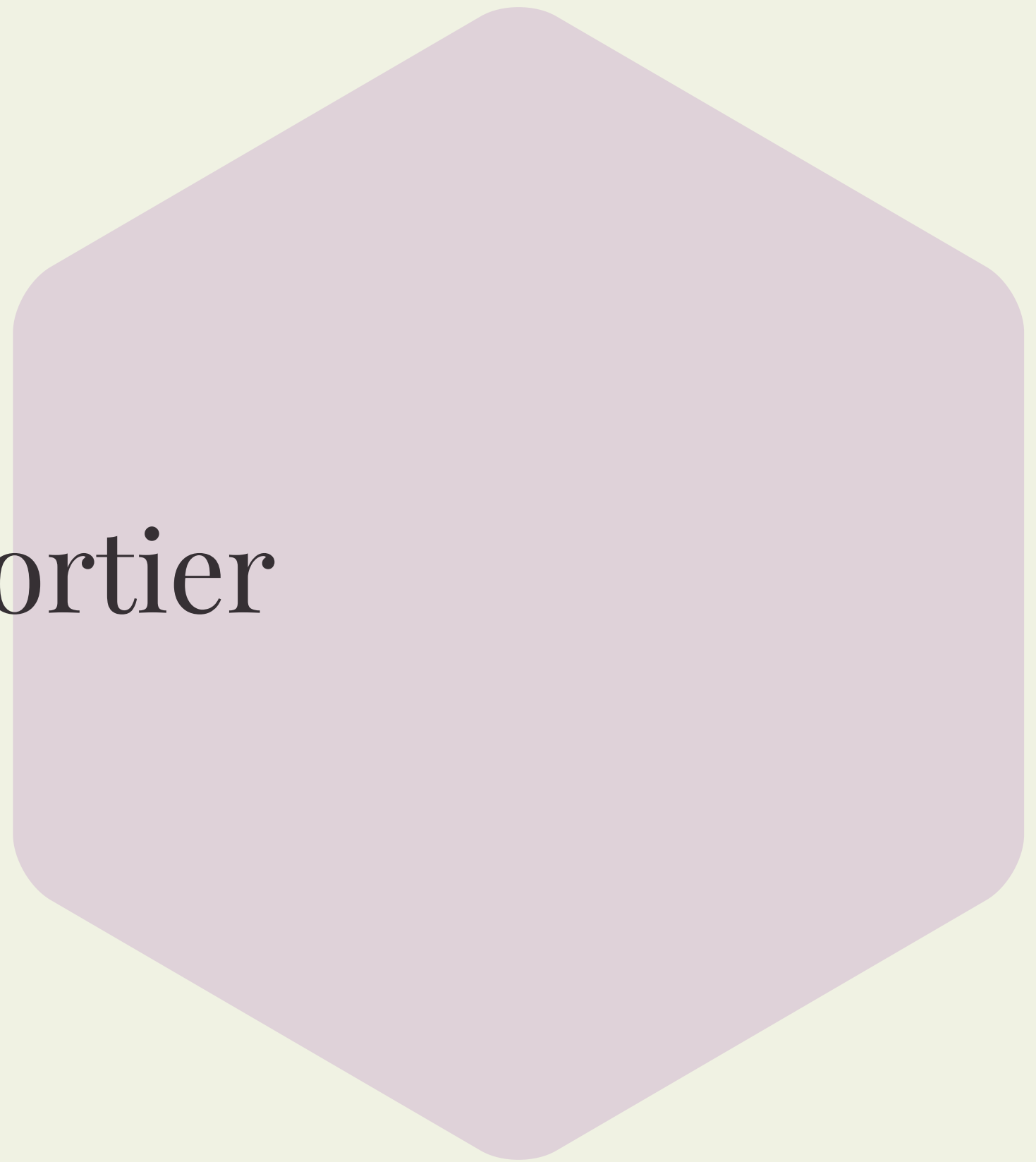


Illustration: Mariam Ag Bazet

Le programme vise à:

- Accompagner la MPR et ses membres dans **l'évaluation de leurs besoins et de leur vision;**
- Appuyer la MPR dans **l'évaluation de l'état du bâtiment** à partir des rapports d'inspection produits par divers experts;
- **Concevoir plusieurs scénarios de réaménagement intérieur** adaptés à différents budgets;
- Valider et prioriser les besoins, puis établir la **liste des travaux à réaliser** selon les conclusions des inspections et le scénario retenu;
- **Estimer** le coût des travaux;
- **Produire un programme fonctionnel et technique (PFT)** sommaire définissant précisément les besoins en espace;
- **Faciliter la prise de décision en matière de financement** grâce à la présentation de données claires et accessibles;
- Fournir une base de travail aux consultants, architectes et ingénieurs pour l'élaboration de concepts, plans et devis optimisant la fonctionnalité et répondant aux besoins techniques.

2 brique et mortier



2.1 Objectifs

L'initiative, appelée **Brique et Mortier**, vise à revitaliser les espaces de la Maison afin qu'elle soit en mesure de se recentrer sur son rôle et sa mission: **l'avancement de droits des femmes et le soutien auprès de ses membres en rendant ses espaces encore plus accueillants et adaptés aux besoins de sa communauté.**

Le projet Brique et Mortier vise à garantir que la MPR demeure un espace de travail partagé, sécuritaire, accessible universellement, écologique et inclusif. **La proposition architecturale envisagée permettra à la MPR de se pérenniser dans le temps et ainsi, perpétuer sa mission.**

La mutualisation des ressources sera renforcée par cette nouvelle offre architecturale, favorisant non seulement des économies d'échelle, mais permettra de consolider des emplois durables et de qualité, ancrés dans les valeurs de démocratie, de solidarité et d'égalité.

La MPR incarne un **modèle de gestion participatif et démocratique**, où chaque organisation membre a voix et participe activement aux décisions (2 votes par organisation). Cette approche collaborative renforce les capacités stratégiques, politiques et économiques des groupes de femmes, tout en consolidant une société civile féministe forte, inclusive et résiliente.

Dans le cadre de l'initiative Brique et Mortier, ce **modèle de gestion a été repris afin de garantir la coconstruction et l'adhésion des membres dans la démarche de proposition architecturale.** La mise en place du comité des Représentantes (comité consultatif) a assuré ce lien tout au long de la démarche. Des assemblées générales extraordinaires ont également permis aux membres de voter sur différents aspects touchant la proposition, tel que le scénario de blocage se retrouvant dans ce PFT.

La Maison Parent-Roback propose de créer un espace collectif durable, de qualité et partagé, permettant aux organisations féministes de bénéficier d'infrastructures adaptées, sécuritaires, accessibles et respectueuses de l'environnement.

La MPR souhaite entreprendre, dans le cadre du projet Brique et Mortier, des **rénovations majeures de son bâtiment afin de pérenniser sa mission sociale, d'améliorer l'efficacité énergétique et de créer des espaces plus inclusifs et accessibles à l'ensemble de la communauté.** Cette transformation stratégique permettra à la MPR de passer à une nouvelle échelle d'opération, en consolidant son plan d'affaires, en diversifiant ses revenus et en assurant la durabilité économique de l'organisme.



La réorganisation et l'optimisation des espaces permettront :

1. **D'accroître sa capacité d'accueil pour les groupes communautaires et les usagers**, incluant les personnes vivant en situation de handicap, tout en maintenant des espaces sécuritaires et inclusifs.
2. **De renforcer son rôle de catalyseur communautaire** grâce à des espaces polyvalents pour le coworking, les activités collectives et la création collaborative, tels que des salles modulables.
3. **De favoriser le développement d'activités et services répondant aux besoins émergents de la communauté**, permettant à la MPR de toucher un plus grand nombre de membres et de partenaires.
4. **D'optimiser l'efficacité énergétique et réduire l'empreinte écologique du bâtiment.**
5. **Accessibilité universelle** : Tous les espaces seront conçus selon les normes du design universel, en collaboration avec une firme spécialisée, DAWN Canada (membre) et Action Femmes et Handicap (membre), pour garantir un accès équitable et inclusif pour tous les usagers.

Les rénovations constituent un levier stratégique pour :

1. **L'augmentation de la capacité opérationnelle**, permettant d'atteindre un plus grand nombre de groupes et d'usagers, tout en sécurisant l'avenir économique de l'organisme.
2. La consolidation du plan d'affaires en optimisant l'utilisation des espaces et en créant de **nouvelles sources de financement et partenariats.**
3. **La diversification des revenus de la MPR** par l'offre de services et d'espaces modulables accessibles à la communauté et à des partenaires.

2.2 Problématiques

Bâtiment



- Infiltration d'eau au niveau des fenêtres de la façade Jean-Talon, découlant d'un rapport préachat erroné – poursuite en cours
- Système de ventilation en fin de vie
- Signalisation des issues à mettre aux normes
- Confort thermique déficient
- Déformation du mur latéral (« ventre de bœuf ») au-dessus du mur mitoyen

- Pente négative à l'entrée principale causant une accumulation d'eau devant le bâtiment
- Présence d'eau dans la fosse d'ascenseur
- Infestation de rats
- Vérification requise du respect des normes d'accessibilité universelle
- Absence de visibilité sur la rue
- Isolation acoustique insuffisante

Aménagement intérieur



- Absence de vestibule à l'entrée
- Revêtement de sol en tapis gris terne
- Éclairage aux néons peu accueillant
- Aménagement des étages de type labyrinthe
- Design intérieur vieillot et peu inspirant
- Bureaux dépourvus de fenêtres

- Signalisation intérieure déficiente
- Matérialité froide et impersonnelle
- Manque d'espaces de rassemblement
- Absence d'identité visuelle ou de design chaleureux
- Problèmes de sécurité à corriger
- Manque de toilettes accessibles

2.3 Besoins

1. Régler les problèmes urgents d'infiltration d'eau, notamment par le **remplacement des fenêtres** ;
2. Rehausser le niveau d'accessibilité universelle du bâtiment, entre autres en **remplaçant les équipements sanitaires** des salles de bains accessibles aux étages, en **améliorant la signalétique** et en **optimisant la circulation intérieure** ;
3. **Accroître le nombre et la qualité des espaces communs**, tels que les **salles de réunion** et les **zones informelles de rencontre**;
4. **Aménager un espace de rassemblement** à la fois généreux et modulable, pouvant s'adapter à divers types d'activités ;
5. Augmenter la capacité d'accueil de la Maison en **créant des espaces de coworking** favorisant la synergie entre les membres et la communauté ;
6. **Remplacer l'ascenseur** arrivé en fin de vie ;
7. **Remplacer le système de ventilation** en fin de vie, corriger la régulation thermique déficiente et optimiser l'efficacité énergétique du bâtiment ;
8. **Renforcer la sécurité du bâtiment**, tant sur le plan des accès que de la conformité aux normes ;
9. Améliorer la visibilité de l'organisme sur la rue et dans la communauté en concevant **une façade identitaire**, incluant une **enseigne distinctive** et un **éclairage mettant en valeur l'entrée du bâtiment** ;
10. Rehausser la qualité des espaces intérieurs par un **redesign complet des aménagements**, afin de créer des lieux plus chaleureux, fonctionnels et cohérents avec la mission de la Maison.

2.4 Processus d'idéation

Le projet de la Maison Parent-Roback (MPR) vise la **rénovation de son bâtiment** afin de **pérenniser sa mission sociale et renforcer son impact communautaire**. Les travaux visent la reconfiguration des quatre étages pour améliorer l'efficacité énergétique, dépasser les normes d'accessibilité universelle et créer de nouveaux espaces communs ouverts à la communauté, incluant salles de réunion modulables, espace de coworking et événementiels. **Ces espaces répondront directement aux besoins exprimés par les groupes membres et par les études de marché**, favorisant l'accès à des services adaptés aux femmes du quartier Parc-Extension et à l'ensemble des organisations communautaires de Montréal et au Québec.

Le projet repose sur une **démarche de cocréation active** sous forme d'ateliers avec les 20 groupes, par le biais du comité des Représentantes, qui guide la réflexion sur l'aménagement, les usages des espaces et le vivre-ensemble. Cette collaboration assure que les solutions développées reflètent les réalités postpandémiques, soutiennent la participation, l'inclusion et la mutualisation des ressources, et renforcent les synergies entre membres et partenaires.



Atelier 1

11.04.2024

Définir un cadre commun et renforcer les liens entre les participants, réaffirmer la mission de la MPR pour guider les discussions sur le déménagement et esquisser la vision du développement futur et des aménagements souhaités.

Conclusions sur les aménagements

- **Transformation de l'image et des espaces:** abandon du style brutaliste, réduction des néons, devanture plus vivante, murs colorés (plus de gris), suppression des tapis, espaces chaleureux et lumineux.
- **Rez-de-chaussée ouvert et animé :** activités culturelles, cuisine communautaire, espaces multiusages, sécurité concentrée aux étages supérieurs.
- **Vie communautaire:** permanence à l'animation, moments informels, activités de détente, espaces pour enfants, ancrage dans le quartier.
- **Équipements et aménagements :** matériel de pointe pour activités bimodales, diversification des espaces (coworking, concentration, détente), ouverture entre étages, réorganisation des locaux pour favoriser le partage.
- **Solidarité et accessibilité :** tarification solidaire, politiques anti-oppressives, accès élargi aux lieux communs, stratégie pour accroître le membership.
- **Visibilité et rayonnement:** meilleure présence web, communication des projets, vitrine pour le milieu féministe, influence et reconnaissance auprès de la société et des groupes.
- **Pérennité :** financement adéquat aligné sur la mission, entretien des liens et mise en place de mécanismes pour les préserver.

Atelier 2

25.04.2024

Identifier et renforcer les collaborations existantes, explorer de nouvelles synergies, comprendre les besoins et parcours quotidiens des usagères et définir l'usage optimal des espaces communs de la MPR.

Conclusions sur les aménagements

- **Méconnaissance des espaces et occupants:** Plusieurs représentantes ignoraient les espaces communs des autres étages, la présence d'organismes et l'ampleur de leur occupation. Le stationnement et l'accès au toit étaient aussi méconnus.
- **Circulation et accès:** Les déplacements nécessitent souvent de contourner l'étage, donnant une impression de boucle. Un des escaliers est peu utilisé et même inconnu de plusieurs.
- **Ambiance et visibilité:** Les corridors étroits, sans vue sur l'extérieur ni les bureaux, créent un sentiment d'enfermement. Les murs pleins empêchent de voir qui travaille dans les bureaux, limitant la connaissance mutuelle.
- **Accueil des nouvelles employées:** Depuis la pandémie, la visite d'intégration est difficile à organiser à cause du télétravail. Une meilleure planification permettrait la présence des organismes lors de ces visites.
- **Signalisation insuffisante:** La signalisation manque à l'accueil, devant les bureaux et pour indiquer les escaliers et cheminements.
- **Espaces multifonctionnels mal adaptés:** Certains lieux, combinant cuisine, salle de réunion et passage près des toilettes, nuisent à l'intimité, à la cohésion et à la fluidité des déplacements.

Atelier 3

09.05.2024

Animé par Rayside Labossière

Confirmer les besoins spatiaux et leurs interrelations, évaluer les possibilités de mutualisation et recueillir les préférences d'aménagement des partenaires pour orienter les propositions préliminaires.

Conclusions sur les aménagements

- **Bureaux des organismes** : Volonté de tous de conserver un bureau dédié pour chaque organisme.
- **Espace collectif** : Questionnement sur la pertinence d'aménager une grande salle polyvalente de 350 m².
- **Accessibilité et confidentialité** : Importance de respecter ces valeurs fondamentales et d'intégrer des zones qui les favorisent.
- **Commodités par étage** : Besoin d'une cuisinette à chaque étage pour plus d'autonomie et de convivialité.
- **Espace communautaire** : Intérêt pour la création d'un café féministe porté par la MPR.
- **Accueil et lité** : Volonté d'un grand lobby accessible au rez-de-chaussée, propice aux échanges et à la détente.
- **Flexibilité des espaces** : Souhait que certaines salles de réunion soient modulables afin de s'adapter aux divers besoins.

Atelier 4

13.06.2024

Présenter et valider, avec les membres, le diagnostic préliminaire de la MPR réalisé par MCE Conseils, puis explorer des solutions aux enjeux liés aux espaces communs actuels.

Résumé du diagnostic préliminaire

- **Portrait financier de la Maison Parent-Roback (MPR)**
La MPR dépend largement des loyers pour ses revenus autonomes (85 %). Elle propose deux forfaits : membre (17\$/pi²) et locataire (18\$/pi²). Malgré cela, les revenus actuels ne suffisent pas à couvrir les dépenses, avec un déficit dépassant 20 000\$. Les réserves financières permettent à peine une année de fonctionnement, soulignant un besoin urgent de solutions pour assurer sa viabilité. Une étude est en cours pour identifier des stratégies d'augmentation des revenus, en lien avec les travaux de rénovation.
- **Analyse du marché locatif à Montréal**
La MPR se situe dans les catégories B et C, avec des bâtiments généralement moins centraux et moins rénovés. La pandémie a réduit l'occupation des bureaux, mais l'impact est moins marqué pour ces catégories. La demande se tourne vers des bureaux plus petits (<10 pi²). Le loyer proposé par la MPR est environ 8\$ inférieur à la moyenne des loyers comparables, qui se situent entre 28 et 30\$ dans les quartiers voisins. Malgré un taux d'inoccupation actuel, une hausse est anticipée à cause de l'hybridité du travail et du gel d'embauche.

Projet de modification du modèle de tarification et de diversification des revenus

- **Objectif principal** : Assurer la viabilité financière de la MPR avant de financer les travaux.
- **Étude en cours** : Explorer différentes options pour augmenter les revenus et prendre le pouls des organismes.

Options étudiées

1. Augmentation uniforme des loyers

- . Avantages : Égalité entre tous, simplifie la gestion.
- . Inconvénients : Peut devenir trop cher pour certains, d'autres paient plus que nécessaire.

2. Tarification sociale (multitarifs selon capacité financière)

- . Avantages : Équitable, permet du soutien aux organismes moins fortunés.
- . Inconvénients : Critères difficiles à gérer et à mettre à jour, coût administratif plus élevé, risque de sentiment d'injustice.

3. Tarification selon superficie louée

- . Option 1 : Les grands espaces coûtent moins par pi^2 = moins de gestion administrative.
- . Option 2 : Les petits espaces coûtent moins = avantage pour organismes à faible revenu.
- . Inconvénients : Ne reflète pas toujours la capacité financière réelle, peut pénaliser ceux qui ont besoin de plus d'espace.

4. Augmentation selon type d'espace (bureau, fenêtre, entreposage)

- . Avantages : Adapté aux espaces spécifiques.
- . Inconvénients : Complexité administrative, ne respecte pas la philosophie sociale de la MPR (les petits ou moins lumineux bureaux pour les moins fortunés).

5. Recours aux dons programmés

- . Avantages : Maintiens l'aspect social, les membres plus fortunés contribuent plus.
- . Inconvénients : Revenus variables selon les années.

6. Ajout d'un tarif de membership annuel

- . Avantages : Génère un revenu stable.
- . Inconvénients : Peu d'effet social, tous paient la même somme.

7. Modification du statut en coopérative de solidarité

- . Avantages : Permet soutien externe, combinaison de membres réguliers et de soutien.
- . Inconvénients : Modèle complexe, nécessite une étude de faisabilité.

Atelier 5

20.06.2024

Animé par Rayside Labossière

Présenter et valider la première proposition des blocages des nouveaux espaces de la MPR.

Critères d'aménagement (lignes directrices selon la collecte de données)

1. Faire de l'accessibilité une priorité

- . S'assurer que tout le bâtiment soit accessible.

2. Aménager des bureaux avec fenêtres

- . Implication: disposition des bureaux au pourtour du bâtiment avec les espaces de soutien au milieu, donc sans fenêtre.

3. Créer un lieu identitaire et rassembleur

- . Aménager un RDC attrayant et chaleureux avec une esthétique à l'image de la Maison
- . Créer une présence sur rue, augmenter la visibilité de la Maison dans la communauté
- . Aménager beaucoup d'espaces communs afin de provoquer les rencontres et favoriser la vie en communauté
- . Aménager un espace pour accueillir des visiteurs et faire des expositions

4. Aménager des espaces communs à chaque étage

5. Prioriser les espaces de bureaux

- . Prioriser les espaces de bureaux, les salles de réunion et les espaces communs sur les rangements aux étages
- . Conséquence: les rangements ne peuvent pas toujours être voisins des bureaux

6. Optimiser les espaces

- . Rationalisation des toilettes et des rangements aux étages
- . Rationalisation des bureaux, lorsque nécessaire pour le nombre total d'employés
- . Rationalisation des salles de réunion dédiées
- . Augmentation des salles de réunion mutualisées pour subvenir aux besoins de tous les organismes
- . Aménager des espaces flexibles
- . Rationalisation de la circulation

7. Briser l'effet corridor

- . Aménager des espaces communs ouverts
- . Aménager des espaces avec des cloisons vitrées

8. Apporter de la lumière naturelle dans le centre du bâtiment

- . Aménager des espaces avec cloisons vitrées
- . Aménager de nouveaux puits de lumière

Retour en images sur les ateliers...



Atelier 6

10.10.2025

Clarifier les suites de la démarche Brique et Mortier, présenter le rapport FFMO réalisé par MCE Conseils, et procéder à la clôture de la série d'ateliers du Comité des représentantes.

Résumé de l'atelier

1. Bilan de la démarche Brique et Mortier

- . Retour sur l'ensemble du processus réalisé jusqu'à maintenant
- . Clôture de la série d'ateliers du Comité des représentantes.

2. Retour sur les propositions d'aménagement

- . Discussion sur les besoins et préoccupations exprimés par étage.
- . Thèmes récurrents : fonctionnalité, dimension des bureaux, accessibilité, gestion du bruit, lumière naturelle.

3. Présentation du rapport FFOM (MCE Conseils)

- . Mise en valeur des forces : engagement, collaboration, ancrage communautaire.
- . Identification des défis : gouvernance, ressources financières, cohésion interne.

4. Prochaines étapes et échéancier

- . Présentation de la ligne du temps 2025.
- . Étapes à venir : consultations, décisions organisationnelles, démarches de financement.

5. Suite de l'implication des membres

Atelier 7

18.02.2025

Discuter des différentes catégories de membership avec les membres et tester différentes idées pour le membership afin d'alimenter les réflexions du conseil d'administration à cet égard.

Résumé de l'atelier

1. Démarche des ateliers 2025

- . Format plus court et ciblé, visant à soutenir la réflexion stratégique du CA.
- . Rappel du processus de clarté stratégique :
 - . Alignement des actions sur la mission et les impacts.
 - . Communication claire du « pourquoi » et du « pour qui » de la MPR
- . Retombée clé : la MPR favorise les synergies, les collaborations et le partage d'expertises entre groupes

2. Catégorie des publics

- . Publics principalement féministes et communautaires.
- . Intérêt à inclure des organismes culturels (ex. Festival Filministes) et d'alphabétisation.
- . Importance de maintenir des loyers accessibles pour les groupes vulnérables à l'expulsion.
- . Refus d'accueillir des organismes offrant des services directs sur place pour des raisons de sécurité et de logistique.
- . Nécessité de mieux communiquer les critères d'adhésion et de préserver le sentiment communautaire de la MPR

3. Catégories de membres

- . Trois types : membres actives, locataires, membres alliées
- . Discussion sur leurs droits, obligations et avantages distincts.

Résumé de l'atelier (suite)

a) Membres actives

- . Conservent le droit de vote et la priorité sur les locaux et salles.
- . Souhait de maintenir des loyers avantageux, mais avec engagement accru.
- . Proposition : modèle où «tu paies plus cher si tu t'impliques pas»

b) Locataires

- . Pas de droit de vote, mais possibilité d'implication dans les comités
- . Souhait d'une différenciation claire entre le statut de membre et celui de locataire (loyer, priorité, accès).
- . Idée d'une période de probation avant d'obtenir le statut de membre
- . Importance de définir le féminisme dans le contexte de la MPR

c) Membres alliées

- . Soutiennent la mission sans occuper de local.
- . Possible renommage en "membres de soutien".
- . Pas de droit de vote, mais ouverture à leur présence au CA ou aux comités (ex. 1 membre de la communauté + 2 alliées).
- . Difficulté à identifier la valeur ajoutée pour ces membres

4. Avantages et contreparties

- . Discussion reportée faute de temps.
- . Importance de clarifier les obligations et l'implication (temps, coûts) des membres, jugées floues actuellement

5. Points transversaux

- . Volonté de garder un équilibre entre inclusion et cohérence féministe
- . Nécessité d'une vision commune de la mission et d'une souplesse dans la participation.
- . Reconnaissance de la diversité des réalités organisationnelles des membres.

Atelier 8

20.03.2025

Faire un retour sur les impacts visés et clarifier la notion de membership. Explorer la vie associative à la MPR : activités, espaces, attentes et responsabilités des membres.

Résumé de l'atelier

1. Retour sur l'atelier du 18 février

- . Présentation de la théorie du changement : distinction entre impacts visés (mission) et impacts ultimes (vision).
- . Accent sur la collaboration et la solidarité entre groupes féministes
- . Reconnaissance du partage d'expertises comme valeur centrale
- . Soulignement de la disparité entre les intentions et la participation réelle des groupes

2. Catégories de membres

a) Membres actives

- . Appui à la régulation de l'usage des salles (nombre limité, pénalité pour absence).
- . Proposition : faire payer les "no-show" et promouvoir la location à des groupes externes.
- . Nécessité d'un équilibre entre engagement volontaire et obligations claires

b) Membres alliés (individuelles ou organisations)

- . Volonté de développer cette catégorie et d'attirer des expertes
- . Revaloriser l'appartenance au réseau MPR au-delà d'un simple rabais locatif.
- . Objectif : renforcer le sentiment d'appartenance à la communauté féministe québécoise

Résumé de l'atelier (suite)

c) Groupes locataires

- . Maintien des groupes actuels, mais sélection plus rigoureuse des futurs selon les critères d'adhésion féministe.
- . Volonté d'encourager la transition des locataires vers un statut de membre à part entière

1. 4. Vie associative à la MPR

- . Difficultés notées dans la participation des groupes à la vie collective
- . Besoin de tâches et rôles plus clairs pour les implications.
- . Importance d'adapter les activités aux réalités des travailleuses (temps, ressources, intérêts).
- . Nécessité d'un équilibre entre ce que les membres donnent et ce qu'elles reçoivent

2. Besoins et souhaits

- . Refuser que la vie associative devienne « sociale seulement » (ex. 5@7)
- . Favoriser des activités en journée, liées au travail et à la mission
- . Valoriser la mutualisation et la mise en commun des ressources
- . Proposer des activités culturelles ou thématiques collectives (ex. théâtre, sport, rencontres)

3. Freins et frictions

- . Enjeux de participation liés au temps, à la clarté des communications et au manque d'animation.
- . **Idées proposées :**
 - . "Lunch and Learn" thématiques (ex. féminisme, activisme).
 - . Affichage central et babillard près de l'ascenseur pour les nouvelles
 - . Réduction des courriels; meilleure visibilité sur place.
 - . Encourager la socialisation par expertise ou poste au sein des équipes

4. Vie associative et déménagement temporaire

- . Préserver la présence physique et le lien humain durant les travaux
- . **Solutions proposées :**
 - . Activités dans d'autres lieux partenaires pendant la fermeture.
 - . Maintenir la liste MPR, infolettre et communications régulières
 - . Accessibilité hybride et inclusion des personnes avec contraintes familiales

5. Idées d'avenir

- . Mettre en valeur un « organisme du mois » dans l'infolettre.
- . Créer un balado sur la MPR et ses membres.
- . Consolider le rôle du poste "Développement et Vie associative" pour amplifier la portée des initiatives

Atelier 9

15.05.2025

Faire un retour sur les impacts visés et la notion de membership et explorer ce qu'on entend par vie associative à la Maison Parent-Roback.

Résumé de l'atelier

1. Lien avec le quartier

- . Les travailleuses de la MPR ont peu de lien direct avec Parc-Extension.
- . Besoin d'ancrer davantage la Maison dans son milieu par des gestes concrets (approvisionnement local, dons alimentaires, participation à la vie du quartier).
- . Reconnaissance des défis : mandats provinciaux, télétravail, barrières linguistiques.

2. Vie associative et appartenance

- . Volonté de renforcer la vie collective à la MPR et de clarifier le rôle des membres.
- . Importance de favoriser un sentiment d'appartenance à la Maison, au-delà du simple lieu de travail.

3. Positionnement et alliances

- . La MPR souhaite se positionner politiquement de façon plus structurée dans le quartier.
- . Recommandation : dresser une carte des partenaires et clarifier son rôle comme actrice du changement social.

Résumé de l'atelier (suite)

4. Image et rayonnement de la MPR

- . La MPR doit être perçue comme un espace féministe vivant et accueillant.
- . Propositions : événements rassembleurs (Foire féministe, expositions), tarifs préférentiels pour groupes locaux, et valorisation visuelle du lieu.

5. Sécurité et accessibilité

- . Sentiment général de sécurité, mais procédures à clarifier
- . Besoin d'un espace d'attente, d'une signalétique améliorée, et d'une meilleure gestion des accès.
- . Importance d'un cadre clair pour les locations externes afin de préserver l'esprit féministe du lieu.

6. Prochaines étapes

- . Renforcer l'approvisionnement local.
- . Mettre en place des procédures anti-gaspillage alimentaire
- . Poursuivre le dialogue sur la mission et l'identité communautaire de la MPR.



3 analyse fonctionnelle des besoins

3.1 Tableau des espaces

- Toutes les surfaces sont en pi² nets, représentant l'espace mesuré à la surface intérieure des cloisons;
- Les espaces intérieurs identifiés avec leur numéro de local dans les tableaux suivants sont ceux qui feront l'objet de travaux majeurs;
- Les autres espaces intérieurs, répertoriés dans le tableau général ci-contre, ne subiront que le remplacement du revêtement de sol et la peinture;
- Les interventions liées à la sécurité sont indiquées de manière générale et devront être validées lors de l'élaboration des plans.
- Les numéros de locaux indiqués correspondent aux numéros des nouveaux locaux.

| ESPACES | SUPERFICIE EXISTANTE pi ² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi ² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--|--|
| BÂTIMENT | | | | | | |
| Groupe Fenestration | | | | | | |
| n/a | Façades Jean-Talon et Durocher | n/a | inchangé | n/a | Double vitrage, rythme, couleur et proportion identique à l'existant | Remplacement de toutes les fenêtres, amélioration de l'étanchéité et de l'isolation, ragréage des surfaces endommagées par les infiltrations d'eau |
| Groupe Entrée principale extérieure | | | | | | |
| n/a | Façade Jean-Talon | n/a | inchangé | n/a | Améliorer la visibilité de l'organisme sur la rue | Nouvelle enseigne, éclairage, design de façade de l'entrée jusqu'à la salle à manger collective |
| Groupe Sécurité | | | | | | |
| n/a | Accès du bâtiment et des étages | n/a | n/a | n/a | Améliorer la sécurité des usagers et des visiteurs du bâtiment | Prévoir portes d'accès sécurisées pour les escaliers, l'ascenseur et certains secteurs des étages si nécessaire |
| Groupe Espaces bureaux | | | | | | |
| n/a | Tous les bureaux non-répertoriés dans les tableaux suivants | n/a | n/a | F | Améliorer le design intérieur | Revêtement de sol, peinture |

| ESPACES | SUPERFICIE EXISTANTE pi² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS | |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--|--|
| SECTEUR 000 : SOUS-SOL | | | | | | |
| Groupe Espaces pratiques | | | | | | |
| 003 | Salle à déchet | n/a | 338 | F | Doit être maintenu à une température de 2°C à 7°C | Installation d'un système intérieur pour salle à déchet avec évier et avaloir de sol, réfrigération, cloisons, porte, tablettes de rangement |
| 004 | Rangement collectif | 460 + 186 | 762.3 | F | Système de rangement individuel à valider, déshumidification | Cloisons, porte, peinture |
| 007 | Stationnement à vélos | 219 | 476 | S-O | supports à vélos | Cloison, installation des supports à vélos |
| 001 | Stationnement | 4 627.5 | 3 787.1 | O | n/a | n/a |
| Sous-total Techniques | | 5 492.5 | 5 363.4 | | | |
| Total Sous-sol | | 5492.5 | 5 363.4 | | | |
| SECTEUR 100 : REZ-DE-CHAUSSÉE | | | | | | |
| Groupe Espaces bureaux | | | | | | |
| 101 | Bureau | 415.7 | 314.3 | F | Performance acoustique accrue, augmentation de la lumière naturelle indirecte, intimité visuelle | Réaménagement, cloisons insonorisantes, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |

| ESPACES | | SUPERFICIE EXISTANTE pi ² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi ² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS |
|---------------------------|--|---|--|-----------------------|---|--|
| 103 | Bureau | 431 | 282.6 | F | Performance acoustique accrue, intimité visuelle | Réaménagement, cloisons insonorisantes, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 104 | Bureau | 377 | 267.6 | F | Performance acoustique accrue, intimité visuelle | Réaménagement, cloisons insonorisantes, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 105 | Bureau | 362 | 235 | F | Performance acoustique accrue, intimité visuelle | Réaménagement, cloisons insonorisantes, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| Sous-total Bureaux | | 1 585.7 | 1 099.5 | | | |
| Groupe Espaces communs | | | | | | |
| 109 | Salle réunion | 500 | inchangé | S-O (cloison mobile) | Performance acoustique accrue, équipement multimédia (projecteur, écran, microphones, haut-parleurs, ordinateur), intimité visuelle | Cloisons insonorisantes, cloisons mobiles acoustiques en verre, nouveau revêtement de sol, peinture, panneaux acoustiques |
| 114 et 113 | Salles multimédias | 460 + 475 | inchangé | F | Performance acoustique accrue, équipement multimédia (projecteur, écran, microphones, haut-parleurs, ordinateur) | Revêtement de sol, peinture, panneaux acoustiques |
| 106 | Cuisine / Salle à manger / Salle d'évènements / Espace coworking | 157 | 881.8 | O | Cuisine accessible, frigo, fours à micro-onde, cafetière, évier, double, lave-vaisselle, four à confirmer, tables, comptoir, chaises, lumières d'ambiance, prévoir plusieurs prises électriques pour espace coworking | Revêtement de sol, peinture, panneaux acoustiques, design intérieur, mobilier intégré, luminaires |
| Sous-total Communs | | 1 592 | 2 316.8 | | | |
| Groupe Espaces pratiques | | | | | | |
| 107 | Vestibule | n/a | 77.4 | F | Accessibilité, revêtement de sol antidérapant, sécurité renforcée, casiers postaux | Cloisons vitrées, nouvelle porte intérieure, revêtement de sol, système d'intercom, grille gratte-pied |
| 108 | Hall d'entrée | 312.8 | 525.2 | O | Signalétique claire et accessible pour personnes mal-voyantes, rampe accessible, mobilier pour aire d'attente | Revêtement de sol, peinture, panneaux acoustiques, design intérieur, luminaires, signalétique, mobilier mobile et intégré, babillard |

| ESPACES | | SUPERFICIE EXISTANTE pi² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS |
|------------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|--|---|
| 121 | Conciergerie | 180.7 | 118 | F | Évier de sol, rangement, drain, revêtement de sol résistant à l'eau | Revêtement de sol, plomberie, mobilier intégré, peinture |
| Sous-total Pratiques | | 493.5 | 814 | | | |
| Groupe Circulation | | | | | | |
| 100 | Corridor | 994.4 | 1122.3 | O | Accessibilité, signalétique claire et accessible pour personnes mal-voyantes | Cloisons insonorisantes, porte insonorisée, revêtement de sol, peinture, signalétique |
| n/a | Ascenseur | 76.3 | inchangé | F | Ajout d'un arrêt au toit | Remplacement de l'ascenseur, ajout d'un 6e arrêt au toit, travaux connexes |
| 124 | Escalier | 57.25 + 93.4 | 103.8 | F | Signalétique claire et accessible pour personnes mal voyantes | Nouvel escalier métallique, nouvelle cage d'escalier, peinture, signalétique |
| Sous-total Circulation | | 1 221.4 | 1 302.4 | | | |
| Total Rez-de-chaussée | | 4 892.6 | 5 532.7 | | | |
| SECTEUR 200 : 2 ^e ÉTAGE | | | | | | |
| Groupe Espaces bureaux | | | | | | |
| 231 | Bureau | 87 | 188.5 | F | Performance acoustique accrue, augmentation de la lumière naturelle indirecte, intimité visuelle | Réaménagement, cloisons insonorisantes, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| Sous-total Bureaux | | 87 | 188.5 | | | |

| ESPACES | | SUPERFICIE EXISTANTE pi² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|---|---|
| Groupe Espaces communs | | | | | | |
| 200 | Cuisine / Salle à manger | 302.7 | 536.3 | O | Mobilier (comptoir, tables, chaises), mobilier intégré de cuisine accessible, évier, frigo, fours à micro-onde, cafetière, prévoir plusieurs prises électriques pour espace coworking | Nouvelle cuisine, peinture, nouveaux luminaires d'ambiance, mobilier intégré, revêtement de sol |
| Sous-total Communs | | 302.7 | 536.3 | | | |
| Groupe Espaces pratiques | | | | | | |
| 227 | Salle photocopieur | 37 | 95.8 | O | Imprimante photocopieuse, système de rangement | Démolition de la porte et la cloison, revêtement de sol, peinture, rangement intégré |
| 228 | Salle de bain accessible | 68.3 | inchangé | F | Accessibilité universelle | Installation de nouveaux équipements sanitaires accessibles, peinture, ragréage des finis existants |
| 226 | Conciergerie | 43.1 | inchangé | F | Évier de sol, rangement, drain, revêtement de sol résistant à l'eau | Revêtement de sol, plomberie, mobilier intégré, peinture |
| Sous-total Pratiques | | 148.4 | 207.2 | | | |
| Groupe Circulation | | | | | | |
| 220 | Corridor | 938.3 | 734.2 | O | Accessibilité, signalétique claire et accessible pour personnes mal voyantes | Cloisons insonorisantes, portes coupe-feu, revêtement de sol, peinture, signalétique |
| n/a | Ascenseur | 76.3 | inchangé | F | Ajout d'un arrêt au toit | Remplacement de l'ascenseur, ajout d'un 6e arrêt au toit, travaux connexes |
| 221 | Escaliers | 102.7 | inchangé | F | Signalétique claire et accessible pour personnes mal voyantes | Peinture des escaliers existants et des murs, signalétique |
| Sous-total Circulation | | 1 117.3 | 913.2 | | | |
| Total 2^e étage | | 1 655.4 | 1 845.2 | | | |

| ESPACES | | SUPERFICIE EXISTANTE pi ² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi ² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS |
|------------------------------------|--------|---|--|-----------------------|---|---|
| SECTEUR 300 : 3 ^e ÉTAGE | | | | | | |
| Groupe Espaces bureaux | | | | | | |
| 302 | Bureau | 221 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 303 | Bureau | 190.3 | 192 | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 305 | Bureau | 160.6 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 306 | Bureau | 76 + 60.8 | 166.1 | F | Intimité visuelle | Réaménagement, cloisons insonorisantes, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 307 | Bureau | 160.4 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 308 | Bureau | 231.9 | 208.5 | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 309 | Bureau | 284.3 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 313 | Bureau | 147.5 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 314 | Bureau | 147.7 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 315 | Bureau | 121.6 | 183.5 | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 316 | Bureau | 96.9 | 116.6 | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |

| ESPACES | | SUPERFICIE EXISTANTE pi ² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi ² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS |
|-----------------------------|--------------------------|---|--|-----------------------|---|---|
| 317 | Bureau | 147.5 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 318 | Bureau | 147 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 323 | Bureau | 110.7 | 151.7 | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 324 | Bureau | 148.7 | 166.1 | F | Intimité visuelle | Réaménagement, cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 335 | Bureau | 214.8 | 157.3 | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| Sous-total Bureaux | | 2 667.7 | 2 757.8 | | | |
| Groupe Espaces communs | | | | | | |
| 337 | Cuisine / Salle à manger | 88.1 | 356.8 | O | Mobilier (comptoir, tables, chaises), mobilier intégré de cuisine accessible, évier, frigo, fours à micro-onde, cafetière, prévoir plusieurs prises électriques pour espace coworking, panneaux acoustiques | Nouvelle cuisine, peinture, nouveaux luminaires d'ambiance, mobilier intégré, revêtement de sol |
| Sous-total Communs | | 88.1 | 356.8 | | | |
| Groupe Espaces pratiques | | | | | | |
| 334 | Salle de bain accessible | 54.6 | inchangé | F | Accessibilité universelle | Installation de nouveaux équipements sanitaires accessibles, peinture, ragréage des finis existants |
| 330 | Conciergerie | 33.5 | inchangé | F | Évier de sol, rangement, drain, revêtement de sol résistant à l'eau | Revêtement de sol, plomberie, mobilier intégré, peinture |
| Sous-total Pratiques | | 88.1 | 88.1 | | | |

| ESPACES | | SUPERFICIE EXISTANTE pi ² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi ² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS |
|------------------------------------|-----------|---|--|-----------------------|--|---|
| Groupe Circulation | | | | | | |
| 300 | Corridor | 1290.3 | 1155 | O | Accessibilité, signalétique claire et accessible pour personnes mal voyantes | Cloisons insonorisantes, portes coupe-feu, revêtement de sol, peinture, signalétique |
| n/a | Ascenseur | 76.3 | inchangé | F | Ajout d'un arrêt au toit | Remplacement de l'ascenseur, ajout d'un 6e arrêt au toit, travaux connexes |
| 328 | Escaliers | 102.7 | inchangé | F | Signalétique claire et accessible pour personnes mal voyantes | Nouvel escalier métallique, nouvelle cage d'escalier, peinture, signalétique |
| Sous-total Circulation | | 1 469.3 | 1 334 | | | |
| Total 3^e étage | | 4 313.2 | 4 536.7 | | | |
| SECTEUR 400 : 4 ^e ÉTAGE | | | | | | |
| Groupe Espaces bureaux | | | | | | |
| 401 | Bureau | 567.2 | 302 | F | Intimité visuelle | Réaménagement, cloisons insonorisantes, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 402 | Bureau | inclus avec 401 | 268.5 | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 404 | Bureau | 267.8 | 193.8 | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 405 | Bureau | n/a | 268.5 | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |

| ESPACES | | SUPERFICIE EXISTANTE pi² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|--|--|
| 407 | Bureau | 100.2 + 96.3 | 202.5 | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Réaménagement, cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 410 | Bureau | 254.2 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 411 | Bureau | 145.7 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 414 | Bureau | 218.9 | inchangé | F | Intimité visuelle, augmentation de la lumière naturelle indirecte | Cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 415 | Bureau | 147.5 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 416 | Bureau | 187.9 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| 419 | Bureau | 147.8 | inchangé | F | Intimité visuelle, transmission de lumière naturelle indirecte | Cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée insonorisée, revêtement de sol, peinture |
| Sous-total Bureaux | | 2 133.5 | 2 337.3 | | | |
| Groupe Espaces communs | | | | | | |
| 406 | Cuisine / Salle à manger | 106.7 | 602.3 | O | Mobilier (comptoir, tables, chaises), mobilier intégré de cuisine, évier, frigo, fours à micro-onde, cafetière, prévoir plusieurs prises électriques pour espace coworking, panneaux acoustiques | Nouvelle cuisine, peinture, nouveaux luminaires d'ambiance, mobilier intégré, revêtement de sol |
| 420 | Salle de réunion | n/a | 386.5 | F | Performance acoustique accrue, équipement multimédia (projecteur, écran, microphones, haut-parleurs, ordinateur), intimité visuelle | Cloisons insonorisantes, cloisons vitrées, porte vitrée, nouveau revêtement de sol, peinture, panneaux acoustiques |
| Sous-total Communs | | 106.7 | 988.8 | | | |

| ESPACES | | SUPERFICIE EXISTANTE pi ² | SUPERFICIE PROPOSÉE pi ² | ESPACE OUVERT / FERMÉ | ÉQUIPEMENTS, MATÉRIALITÉ, EXIGENCES | TRAVAUX PRÉVUS |
|----------------------------------|--------------------------|--|---|-----------------------------|--|---|
| Groupe Espaces pratiques | | | | | | |
| 400A | Salle photocopieur | 236.4 | 72.1 | O | Imprimante photocopieuse, système de rangement, prévoir prises électriques | Réaménagement, revêtement de sol, peinture, rangement intégré |
| 435 | Salle de bain accessible | 56.9 | inchangé | F | Accessibilité universelle | Installation de nouveaux équipements sanitaires accessibles, peinture, ragréage des finis existants |
| 433 | Conciergerie | 82.5 | inchangé | F | Évier de sol, rangement, drain, revêtement de sol résistant à l'eau | Revêtement de sol, plomberie, mobilier intégré, peinture |
| Sous-total Pratiques | | 375.8 | 211.5 | | | |
| Groupe Circulation | | | | | | |
| 400 | Corridor | 997.5 | 1036.8 | O | Accessibilité, signalétique claire et accessible pour personnes mal voyantes | Cloisons insonorisantes, portes coupe-feu, revêtement de sol, peinture, signalétique |
| | Ascenseur | 76.3 | inchangé | F | Ajout d'un arrêt au toit | Remplacement de l'ascenseur, ajout d'un 6e arrêt au toit, travaux connexes |
| 428 | Escaliers | 102.7 | inchangé | F | Signalétique claire et accessible pour personnes mal voyantes | Nouvel escalier métallique, nouvelle cage d'escalier, peinture, signalétique |
| Sous-total Circulation | | 1 176.5 | 1 215.8 | | | |
| Total 4^e étage | | 3 792.5 | 4 753.4 | | | |

SOMMAIRE INCLUANT TOUS LES ESPACES BUREAUX ET COMMUNS DU BÂTIMENT

| ESPACES | NOMBRE DE LOCAUX EXISTANTS | NOMBRE DE LOCAUX PROPOSÉS | SUPERFICIE TOTALE EXISTANTE pi ² | SUPERFICIE TOTALE PROPOSÉE pi ² | DIFFÉRENCE pi ² |
|------------------------------|----------------------------|---------------------------|---|--|----------------------------|
| Groupe Espaces bureaux | | | | | |
| REZ-DE-CHAUSSÉE | 5 | 4 | 1 763.3 | 1 099.5 | - 663.8 |
| 2 ^e ÉTAGE | 19 | 18 | 2 824.9 | 2 831 | 5.7 |
| 3 ^e ÉTAGE | 25 | 25 | 3 950.9 | 4 059.3 | 108.4 |
| 4 ^e ÉTAGE | 20 | 17 | 4 023.2 | 3 339.8 | - 683.4 |
| Total Espaces bureaux | 69 | 64 | 12 562.3 | 11 329.2 | - 1 233.2 |
| Groupe Espaces communs | | | | | |
| REZ-DE-CHAUSSÉE | 4 | 5 | 1 592 | 2 842 | 1 250 |
| 2 ^e ÉTAGE | 1 | 1 | 302.7 | 536.3 | 233.6 |
| 3 ^e ÉTAGE | 1 | 1 | 88.1 | 356.8 | 268.7 |
| 4 ^e ÉTAGE | 2 | 2 | 319.9 | 988.8 | 668.9 |
| Total Espaces communs | 8 | 9 | 2 302.7 | 4 723.9 | 2 421.2 |

- Le tableau ci-contre présente l'ensemble des espaces de bureaux et des aires communes du bâtiment, afin de comparer les superficies et le nombre de locaux avant et après les travaux. Cette analyse tient également compte des secteurs où seules des interventions légères – telles que le remplacement des revêtements de sol et la mise à jour de la peinture – seront réalisées.

Superficie nette du bâtiment
(incluant escaliers, stationnement et vides techniques)

33 519 pi²

Superficie nette de rénovations
(incluant les espaces d'interventions légères)

27 266 pi²

**La rénovation couvrira
81,3 % de la superficie
totale du bâtiment**

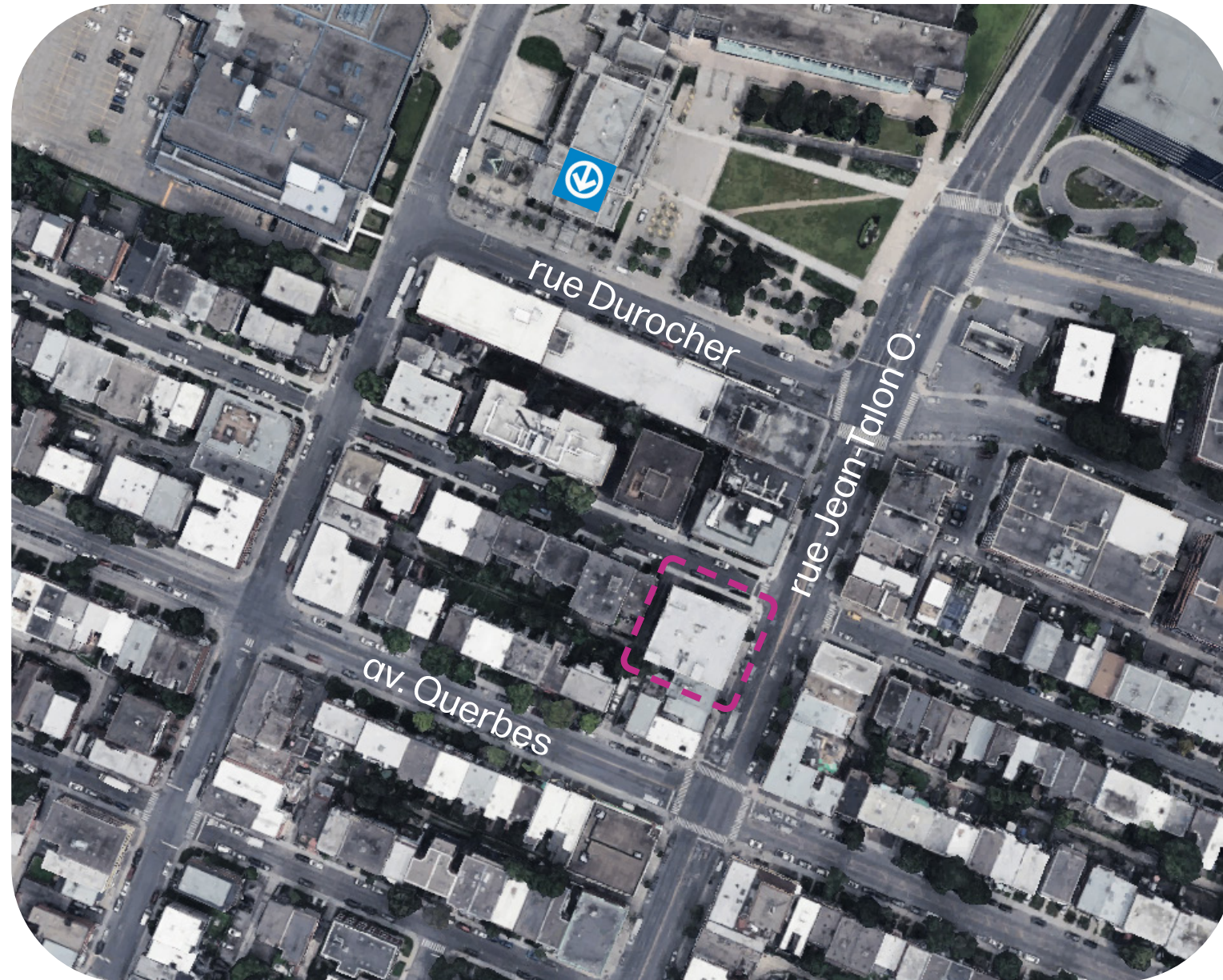
3.2 Faits saillants

- **+2 420 pi² d'espaces communs ajoutés** pour favoriser la collaboration et le sentiment d'appartenance des occupant-es ainsi que l'ouverture à la communauté.
- **Seulement 1 230 pi² (10 %) de réduction d'espace bureaux**, récupérés dans les espaces de coworking et dans des espaces bureaux plus généreux et flexibles, pouvant être partagés.
- **Création d'espaces de coworking dynamiques**, intégrés aux nouvelles zones communes pour maximiser l'usage et la flexibilité.
- **Optimisation des circulations** permettant une récupération d'espace significative tout en augmentant la fluidité et l'accessibilité.
- **Rangement relocalisé au sous-sol**, libérant les étages pour des usages à plus forte valeur ajoutée.
- **Résultat : un environnement plus ouvert, efficient et rassembleur**, aligné sur les meilleures pratiques en aménagement durable et collaboratif.

4 site



4.1 Localisation



469 rue Jean-Talon O., Parc-Extension



Façade Durocher

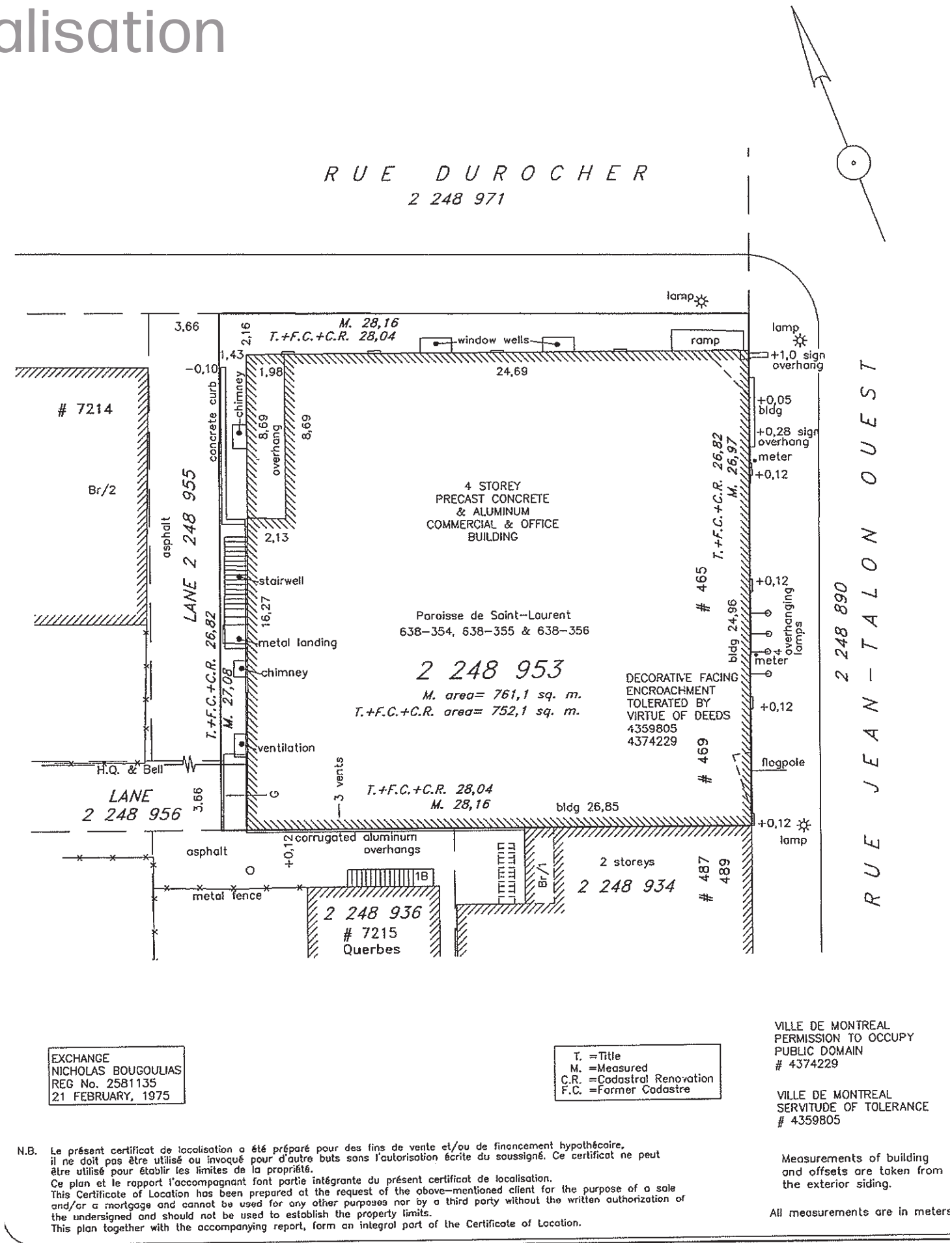


Façade Jean-Talon



Façade ruelle côté Durocher

4.2 Certificat de localisation



4.3 Étude de code

ÉTUDE DE CODE

| | | | |
|---------------|---|---------------|----------------------|
| NOM DU PROJET | Maison Parent-Roback | NO DE DOSSIER | 223249 |
| ADRESSE | 469 rue Jean-Talon Ouest Montréal (Qc) H3N 1R4 | PROPRIÉTAIRE | Maison Parent-Roback |

RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Le bâtiment est assujéti:

- à l'application de la Loi sur le bâtiment, chapitre B-1.1, du Gouvernement du Québec
- au Règlement sur la Construction et la transformation de bâtiment (11-018), de la Ville de Montréal
- au Code de construction du Québec, Chapitre1 - Bâtiment - Canada 2015 (modifié avec la gazette du 2 avril 2025) (CNB 2020), pour un bâtiment de la partie 10 de la division B du CCQ
- Le bâtiment, construit avant 1976, est assujéti au Règlement sur la sécurité dans les édifices publics S-3, r2 (parties existantes non modifiées ou conservées)

DESCRIPTION DU PROJET

Rénovation d'un bâtiment

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

| | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| NOUVELLE CONSTRUCTION | <input type="checkbox"/> | AGRANDISSEMENT | <input type="checkbox"/> |
| BÂTIMENT EXISTANT | <input checked="" type="checkbox"/> | TRANSFORMATION/RÉAMÉNAGEMENT | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ANNÉE DE CONSTRUCTION | 1975 | PARTIE | 3 et 10 |
| USAGES PRINCIPAUX | D Bureaux | USAGES AUXILIAIRES | |

| | | | |
|--------------------------|----------|-------------------|-----------|
| AIRE DE BÂTIMENT PROJETÉ | inchangé | BÂTIMENT EXISTANT | 646,17 m2 |
| | | NOUVEAU | 0 m2 |
| | | TOTAL | 646,17 m2 |

| | | | | |
|-------------------------|----------|------------------|---------------------------------|-----|
| HAUTEUR BÂTIMENT | HORS-SOL | 4 étages | MEZZANINES | Non |
| | SOUS-SOL | 1 niveau | AIRES COMMUNICANTES | Non |
| HAUTEUR EN ÉTAGES | | 4 étages | BÂTIMENT DE GRANDE HAUTEUR | Non |
| NOMBRE DE VOIES D'ACCÈS | | 2 | MUR COUPE FEU | Non |
| | | Art. 3.2.2.10.4) | MUR PRIVATIF (SUR LIGNE DE LOT) | Oui |

TYPE DE CONSTRUCTION EXIGÉ SELON LA SOUS-SECTION 9.10.8

| | | | |
|----------------------|---------------|-------|-----------|
| ARTICLE APPLICABLE | 3.2.2.20 | USAGE | D Bureaux |
| TYPE DE CONSTRUCTION | Incombustible | | |

| | EXIGENCES | DRF |
|--------------------------------|--|--------------|
| PLANCHERS | Séparation coupe-feu | 1h min. |
| MEZZANINES | Degré de résist. au feu requis | 1h min. |
| TOIT | — | 1h min. |
| CORRIDORS CUMMUNS | Degré de résist. au feu requis | 45 min. min. |
| MURS, POTEAUX ET ARCS PORTEURS | Degré de résist. au feu et type de construction au moins égal à la | 1h min. |

* Notez qu'une mise à niveau selon le CCQ 2020 sera nécessaire si les travaux débutent après le 17 octobre 2026.

PROTECTION INCENDIE DU BÂTIMENT

| | EXIGENCES | ART. |
|---|-------------------------|--------------|
| PROTECTION PAR GICLEURS | Non | 3.2.2.18.1) |
| | Sous-sol seulement | 3.2.2.18.2) |
| SYSTÈME DE DÉTECTION ET D'ALARME INCENDIE | Non | 3.2.4.1. |
| | signal simple ou double | 3.2.4.3.1)d) |
| RÉSEAU DE CANALISATION INCENDIE | Requis | 3.2.5.8.1) |
| PRISES DE REFOULEMENT | Requis | 3.2.5.10.1) |
| ANNONCIATEUR | Requis | 3.2.4.8. |
| DÉTECTEUR INCENDIE | Requis | 3.2.4.11. |
| DÉTECTEUR FUMÉE | Requis | 3.2.4.12. |
| DÉCLENCHEURS MANUELS | Requis | 3.2.4.16. |
| AVERTISSEUR SONORE | Requis | 3.2.4.17-18 |
| AVERTISSEUR DE FUMÉE | Non-requis | 3.2.4.20 |
| AVERTISSEUR VISUEL | Requis | 3.2.4.19.1) |

COMPARTIMENTATION REQUISE

| | DRF REQUIS | DRF DISP. OBT. | ART. |
|--|------------|--------------------------------------|-------------|
| PLANCHERS ET TOITS | | | |
| TOITS NE SUPPORTANT PAS D'USAGE ET SES ÉLÉMENTS PORTEURS | 1h | 45 min., portes 20 min. 3.1.8.12.1a) | 3.2.2.56 |
| TOITS SUPPORTANT UN USAGE ET SES ÉLÉMENTS PORTEURS | 1h | 45 min., portes 20 min. 3.1.8.12.1a) | 3.2.2.13.1) |
| PLANCHERS | 1h | 45 min., portes 20 min. 3.1.8.12.1a) | 3.2.2.56 |
| MEZZANINES ET SES ÉLÉMENTS PORTEURS | 1h | 45 min., portes 20 min. 3.1.8.12.1a) | 3.2.2.56 |
| MURS, POTEAUX ET ARCS PORTEURS | 1h | 45 min., portes 20 min. 3.1.8.12.1a) | 3.2.2.56 |
| PLANCHERS AU-DESSUS D'UN SOUS-SOL ET SES ÉLÉMENTS PORTEURS | 1h | 45 min., portes 20 min. 3.1.8.12.1a) | 3.2.1.4 |
| MOYENS D'ÉVACUATIONS | | | |
| ISSUES | 1h | 45 min., portes 20 min. 3.1.8.12.1a) | 3.4.4.1 |
| ISSUE TRAVERSANT UN HALL | 1h | 45 min., portes 20 min. 3.1.8.12.1a) | 3.4.4.2.2) |

COMPARTIMENTATION DES AIRES DE PLANCHERS

| | | | |
|-------------------|---------|--------------------------------------|-------------|
| CORRIDORS COMMUNS | 45 min. | 45 min., portes 20 min. 3.1.8.12.1a) | 3.3.1.4. 2) |
|-------------------|---------|--------------------------------------|-------------|

4.3 Étude de code

VIDES VERTICAUX

| VIDES TECHNIQUES VERTICAUX | 1h | — | 3.6.3.1 |
|---|----|---------|------------|
| PUIT D'ASCENSEUR OU MONTE-CHARGE S-S @ RDC | 1h | 45 min. | 3.5.3.1. |
| LOCAL DE MACHINERIE D'ASCENSEUR OU MONTE-CHARGE | 1h | 45 min. | 3.5.3.3.1) |

LOCAUX TECHNIQUES

| LOCAL TECHNIQUE SANS APPAREIL À COMBUSTION | 0h | — | 3.6.2.1 8) |
|--|----|---------|-----------------------------|
| LOCAL TECHNIQUE AVEC APPAREIL À COMBUSTION | 1h | 45 min. | 3.6.2.1 |
| LOCAL TECHNIQUE AVEC CONTENU COMBUSTIBLE | 1h | 45 min. | 3.6.2.1.5) |
| LOCAL CONTENANT ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE | 1h | 45 min. | 3.6.2.1 6) |
| LOCAL DE CONCIERGE | 1h | 45 min. | 3.3.1.21 |
| LOCAUX DE POMPE INCENDIE ET SON ISSUE | — | — | NFPA 20, voir ing. incendie |
| SÉPARATION DU CONDUIT DE GAZ DE LA GÉNÉRATRICE | — | — | CSA C282, voir ing. méc. |
| LOCAUX DES DÉCHETS | 1h | 45 min. | 3.6.2.5 |

EXIGENCES DES ISSUES

| | | EXIGENCES | ART. |
|-------------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| NOMBRE D'ISSUES EXIGÉ | AIRE DE PLANCHER | 2 issues exigées | 3.4.2.1 |
| LARGEUR ACCÈS À L'ISSUE | | 1100 mm min. | 3.4.3.2.-A |
| LARGEUR DES CORRIDORS COMMUNS | | 1100 mm min. | 3.4.3.2.-A |
| LARGEUR DES BAIES DE PORTES | | 800 mm min. | 3.4.3.2.-A |
| DISTANCE ENTRE LES ISSUES | | 9 m min. | 3.4.2.3.1) |
| IMPASSE DANS CORRIDOR COMMUN | | max 6m. | 3.3.1.9. 7) |
| DISTANCE DE PARCOURS | | max. 40m. | 3.4.2.5. 1) b) |
| 1 SEULE PORTE DANS 1 SUITE | | max 25m. et 200m2 et moins de 60 pers | 3.3.1.5. |
| ISSUE TRAVERSANT UN HALL | | Oui | 3.4.4.2. 2) ET 3.4.2.6. 1) |

SÉCURITÉ DES AIRES DE PLANCHER

| | | EXIGENCES | ART. |
|---|----------|---|-------------------|
| HAUTEUR MINIMALE | CORRIDOR | 2050 mm min. | 3.4.3.4. 1) |
| PORTE | | 2030 mm min. et 1980mm min. avec un ferme-porte ou autres dispositifs | 3.4.3.4. 4) et 5) |
| STATIONNEMENT | | — | 3.3.1.8 |
| TRANSMISSION DU SON | | | |
| ITS LOGEMENT / TOUT AUTRE PARTIE BÂTIMENT | | n.a. | 9.11.1.1 1) |

ESCALIERS D'ISSUES

| | | EXIGENCES | ART. |
|---|-----------------------------|---|--|
| LARGEUR | | 1100 mm min. | 3.4.3.2-A |
| LARGEUR SELON NOMBRE DE PERSONNE | | n.a. | 9.8.2.1 3) |
| ÉCHAPPÉE | | 2050mm min. | 3.4.3.4. |
| NEZ DE MARCHE (PROJECTION ARRONDIE) | | 6mm min. @ 13mm max. | 3.4.6.8. 8) |
| GIRON | | 280mm min. | 3.4.6.8. 1) |
| CONTRE-MARCHE | | 125mm min. @ 180mm max. | 3.4.6.8. 2) |
| PALIER | | largeur de l'escalier ou 1100 mm | 3.4.6.4. 2) |
| MAIN-COURANTE | NOMBRE HAUTEUR PROLONGATION | 1 côté (si droit et moins de 1100 mm) 865mm min. @ 1070mm max. 300 mm | 3.4.6.5. 1) 3.4.6.5. 7) 3.4.6.5. 10) |
| EMPIÈTEMENT DE LA MAIN-COURANTE | | 100mm max. sur la largeur totale de l'issue | 3.4.3.3. 4) |
| HAUTEUR GARDE-CORPS | | 1070mm min. | 3.4.6.6. 2) |
| PALIER/DÉBATTEMENT DE PORTE | | 750mm min. | 3.4.3.3. 2) |
| DISTANCE DÉBATTEMENT PORTE ET CONTRE-MARCHE | | 300 mm | 3.4.6.11 1) |

CONCEPTION SANS OBSTACLE

| | | EXIGENCES | ART. |
|------------------------|----------------|---|-----------------------------------|
| ENTRÉE ACCESSIBLE | | au moins 50% des entrées piétonnières incluant l'entrée principale sauf les entrées de service ou technique | 3.8.2.2.1)a) |
| LARGEUR LIBRE | PARCOURS PORTE | 920 mm + aire manœuvre de 1 500 mm 850 mm | 3.8.3.2. 3.8.3.6. |
| PARCOURS SANS OBSTACLE | | oui sur tous les étages | 3.8.2.3.1) |
| STATIONNEMENT | NOMBRE | 1 place | 3.8.2.5.4) |
| SALLE TOILETTE | NOMBRE | 1 par étage avec parcours sans obstacle | 3.8.2.8, 3.7.2.2 3.7.2.2.2) et 6) |

4.4 Étude de réglementation municipale

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

| | | | |
|---------------|--------------------------|---------------|----------------------|
| NOM DU PROJET | Maison Parent-Roback | NO DE DOSSIER | 223249 |
| ADRESSE | 469 rue Jean-Talon Ouest | PROPRIÉTAIRE | Maison Parent-Roback |

RÉGLEMENTATION APPLICABLE

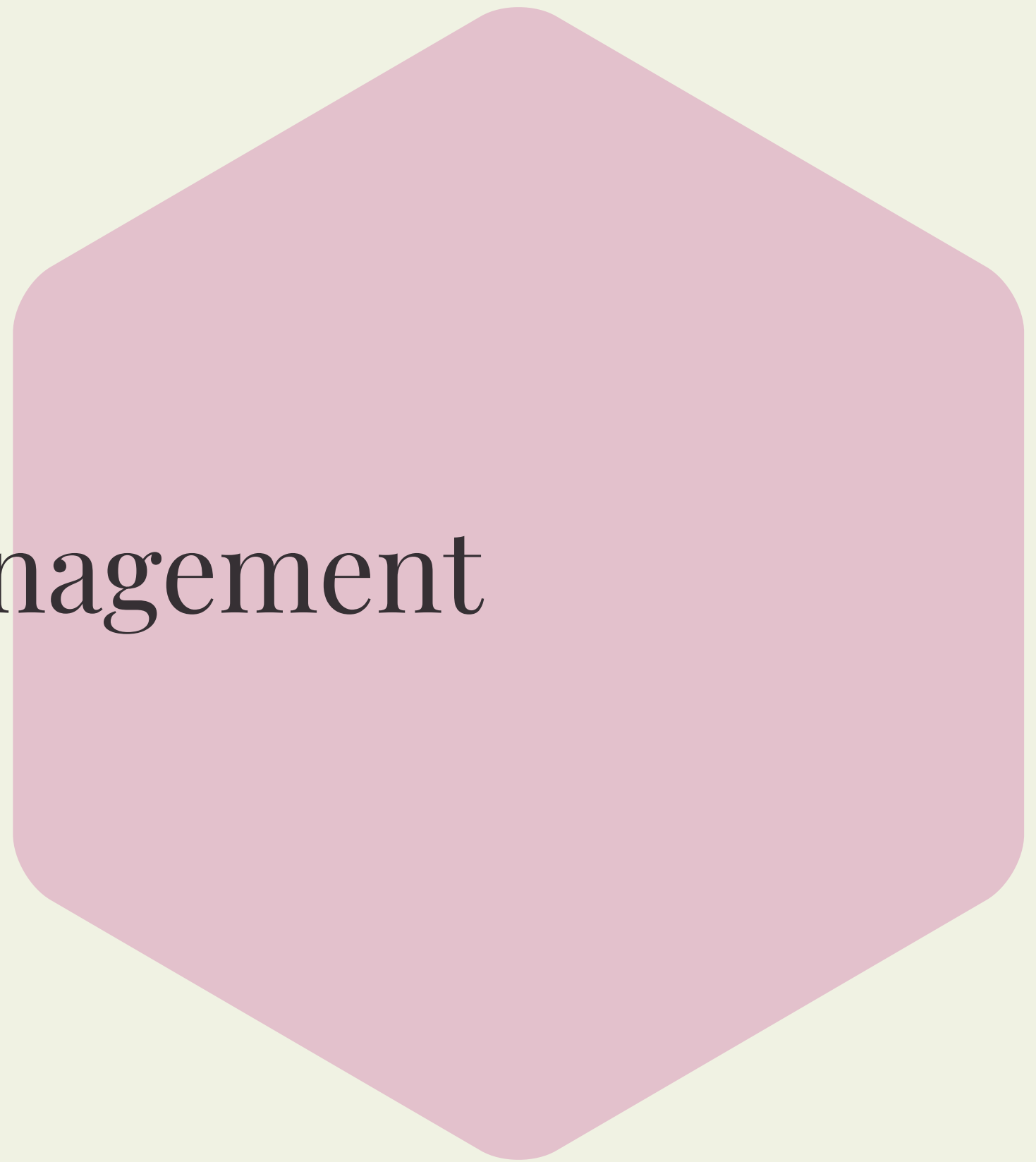
Le bâtiment est assujéti:

- au Règlement sur la Construction et la transformation de bâtiment (11-018), de la Ville de Montréal
- au Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension (01-283)

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

| | RÈGLEMENT D'URBANISME | EXISTANT |
|---------------------------|---|-------------------------------|
| LOCALISATION | | ZONE C01-102 LOT 2 248 953 |
| USAGES | C.4 Commerce sur tous les niveaux Habitations aux étages seulement | C.4 |
| HAUTEUR | 12,5 m max. | environ 12,5 m |
| NOMBRE D'ÉTAGES | 2 min, 3 max | 4 étages |
| DENSITÉ | - | - |
| SUPERFICIE TERRAIN | | 761,1 m ² |
| TAUX D'IMPLANTATION (CES) | 60% min, 85% max. | 84,90% |
| MODE D'IMPLANTATION | CONTIGUE | CONTIGUE |
| MARGE AVANT PRINCIPALE | 2 m max | 0 |
| MARGE AVANT SECONDAIRE | 3 m max | - |
| MARGES LATÉRALES | 1,5 min. | 2,16 m |
| MARGES ARRIÈRE | - | 1,43 m |
| POURCENTAGE D'OUVERTURES | 10% min, 40% max | non-calculé |
| POURCENTAGE DE MAÇONNERIE | 80% min | 100% |
| PATRIMOINE | - | |
| CATÉGORIE D'AFFICHAGE | A-1 | |
| PIIA | 4 | |
| PAE | - | |

5 nouvel aménagement



5.1 Liste des travaux

Travaux en ingénierie mécanique/ électrique

1. Travaux d'urgence

- . Remplacement du robinet évier salle commune 2e étage
- . Réparation des pompes bassin des drains français
- . Nettoyage des margelles et du caniveau de la porte de garage
- . Nettoyage du puisard sanitaire au sous-sol

2. Travaux préventifs

- . Inspection et nettoyage des drains français
- . Inspection de la sortie d'égout
- . Nettoyage des réseaux de conduits de ventilation

3. Sécurité

- . Installation d'équipement de sécurité: quincaillerie avec cartes d'accès, intercom

4. Nouvel aménagement

- . Salles de toilettes adaptées
- . Mise à niveau du système d'éclairage d'urgence
- . Corriger la signalisation des issues (indicateurs de sortie)
- . Pose de scellant coupe-feu plomberie et électricité
- . Remplacement des unités CVCA en fin de vie
- . Remplacement des systèmes de zonage
- . Ajout d'un système VRE
- . Raccordement électrique

Travaux en structure

1. Intervention immédiate

- . Réfection du béton exposé à l'extérieur. Panneaux de béton préfabriqués, poutres, colonnes et murs de fondation
- . Reconstruction des sections de dalle structurales du rez-de-chaussée et dalle sur sol de l'accès au stationnement

2. Travaux réfection ou de maintenance à long terme (5 ans et plus)

- . Rejointoiement des fissures dans les murs de blocs non porteurs

3. Travaux non obligatoire mais recommandés

- . Installation d'une membrane protectrice sur la rampe d'accès tout comme sur la dalle sur sol du garage et la base des colonnes et des murs dans le garage souterrain

Travaux en protection incendie

1. Option 1 : Bâtiment entièrement giclé

- . Démolition pompe incendie et accessoires
- . Réseau de distribution en protection incendie
- . Colonne montante et valve de section
- . Système parasismique
- . Extincteur cabinet

2. Option 2 : Mise aux normes pompe incendie

- . Démolition pompe incendie et accessoires
- . Installation nouvelle pompe incendie
- . Ajout de génératrice électrique
- . Aménagement nouvelle salle de pompe incendie

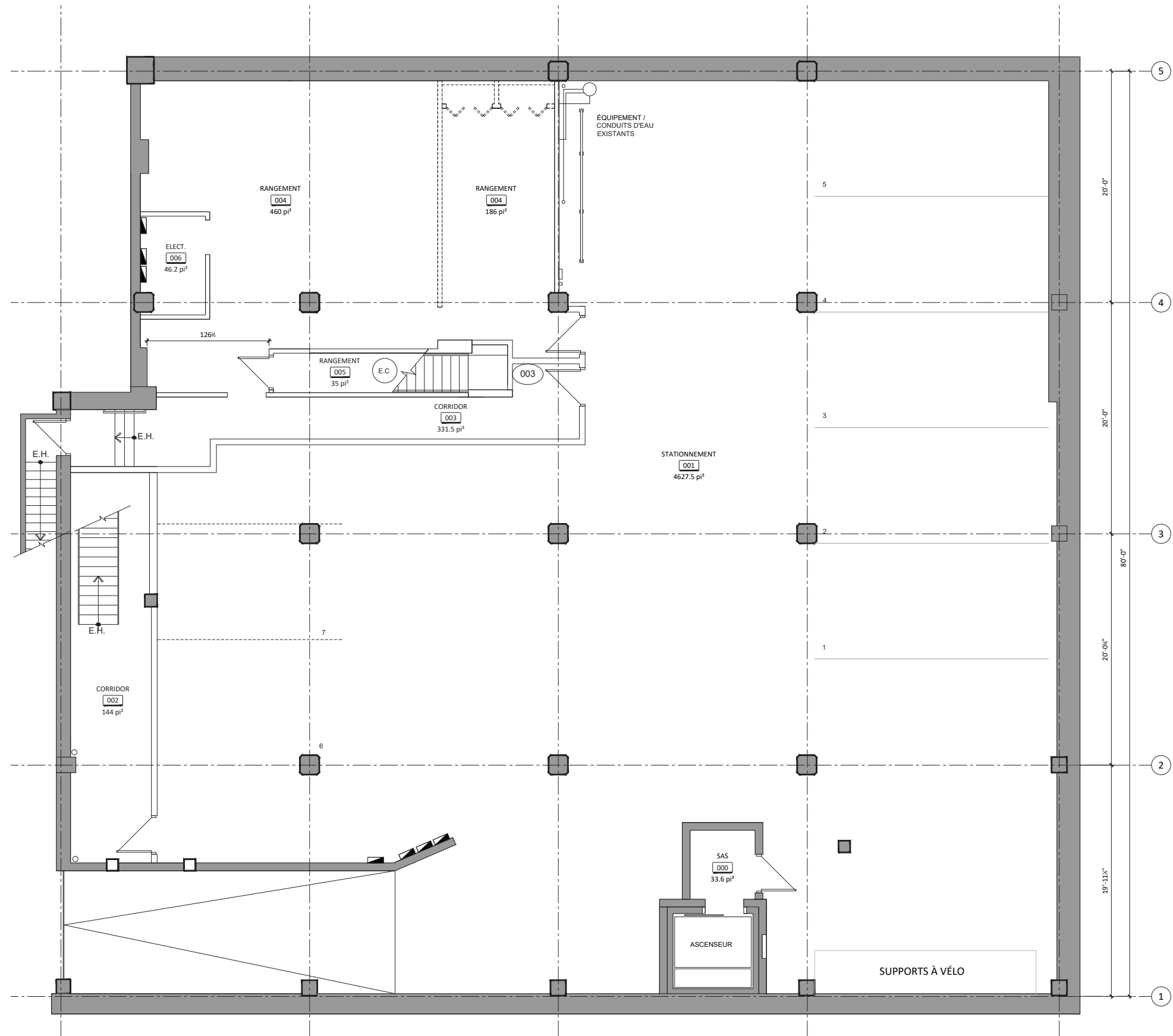
5.2 Plans de démolition

Sous-sol
existant / démolition

rue Durocher

LÉGENDE DE DÉMOLITION:

- ÉLÉMENT EXISTANT
- ÉLÉMENTS À DÉMOLIR
- SURFACE À DÉMOLIR
- BÉTON À DÉMOLIR







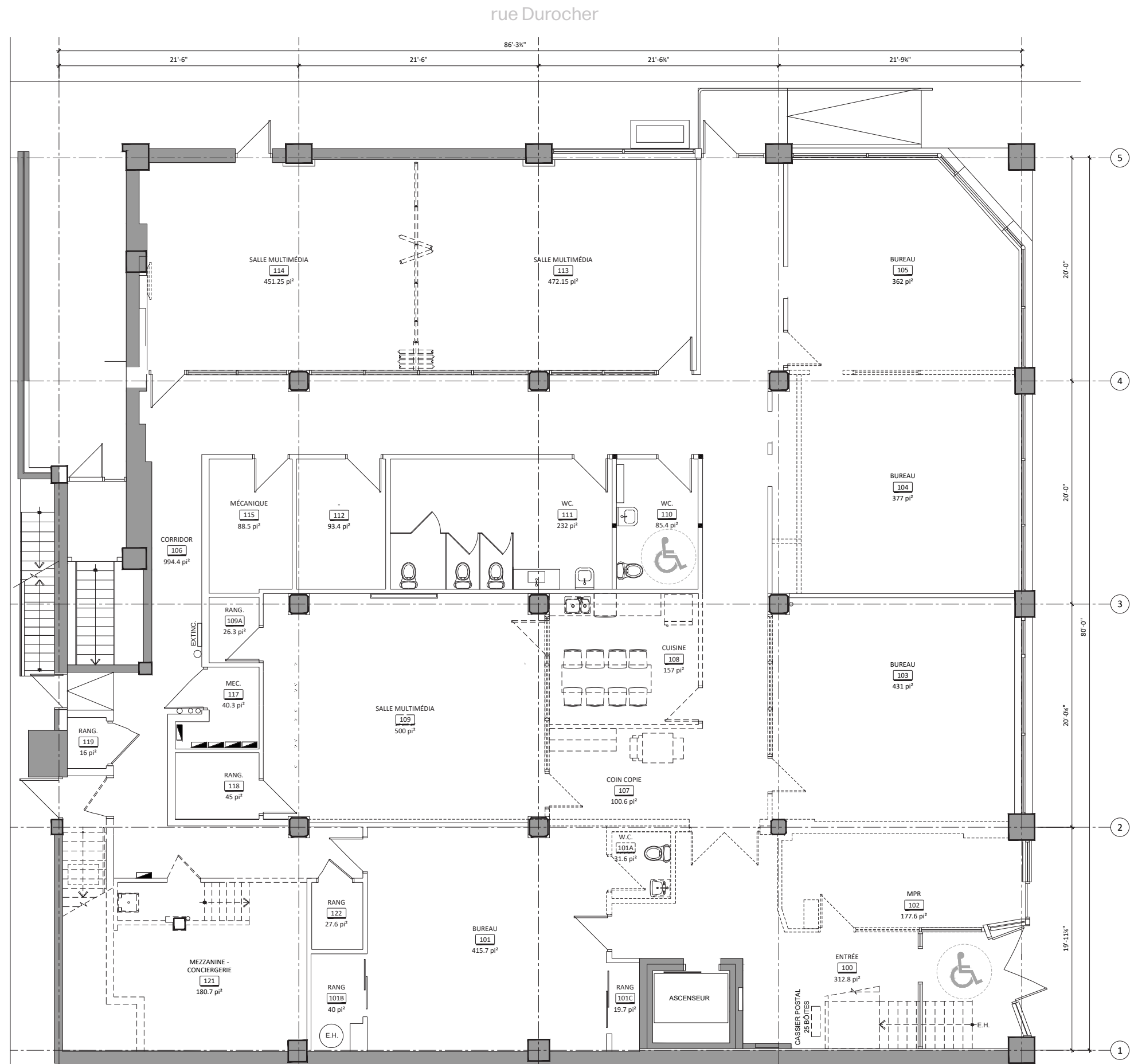
rue Jean-Talon Ouest

Rez-de-chaussée

existant / démolition

LÉGENDE DE DÉMOLITION:





-  ÉLÉMENT EXISTANT
-  ÉLÉMENTS À DÉMOLIR
-  SURFACE À DÉMOLIR
-  BÉTON À DÉMOLIR

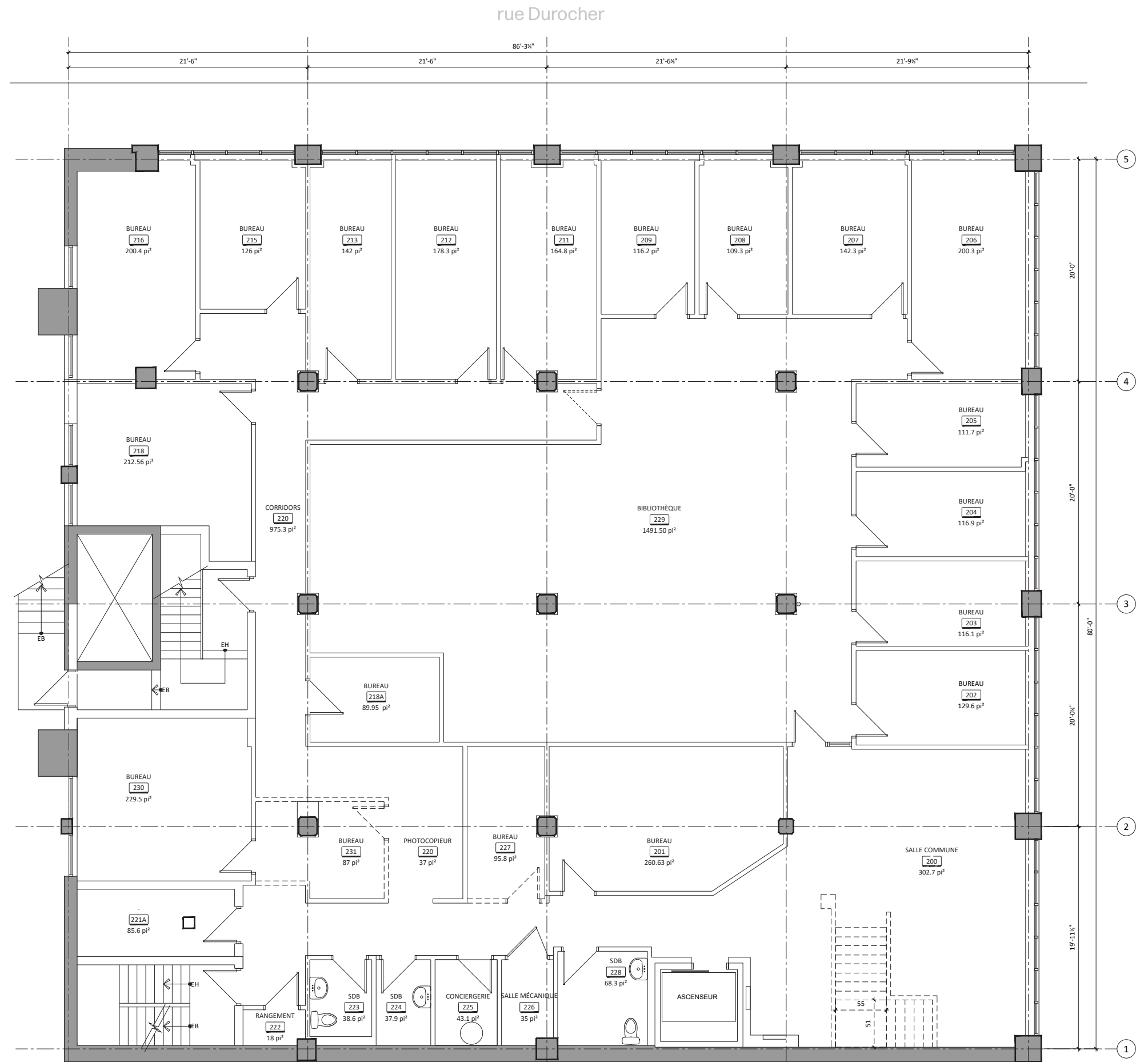


rue Jean-Talon Ouest

2^e étage
existant / démolition

LÉGENDE DE DÉMOLITION:





-  ÉLÉMENT EXISTANT
-  ÉLÉMENTS À DÉMOLIR
-  SURFACE À DÉMOLIR
-  BÉTON À DÉMOLIR

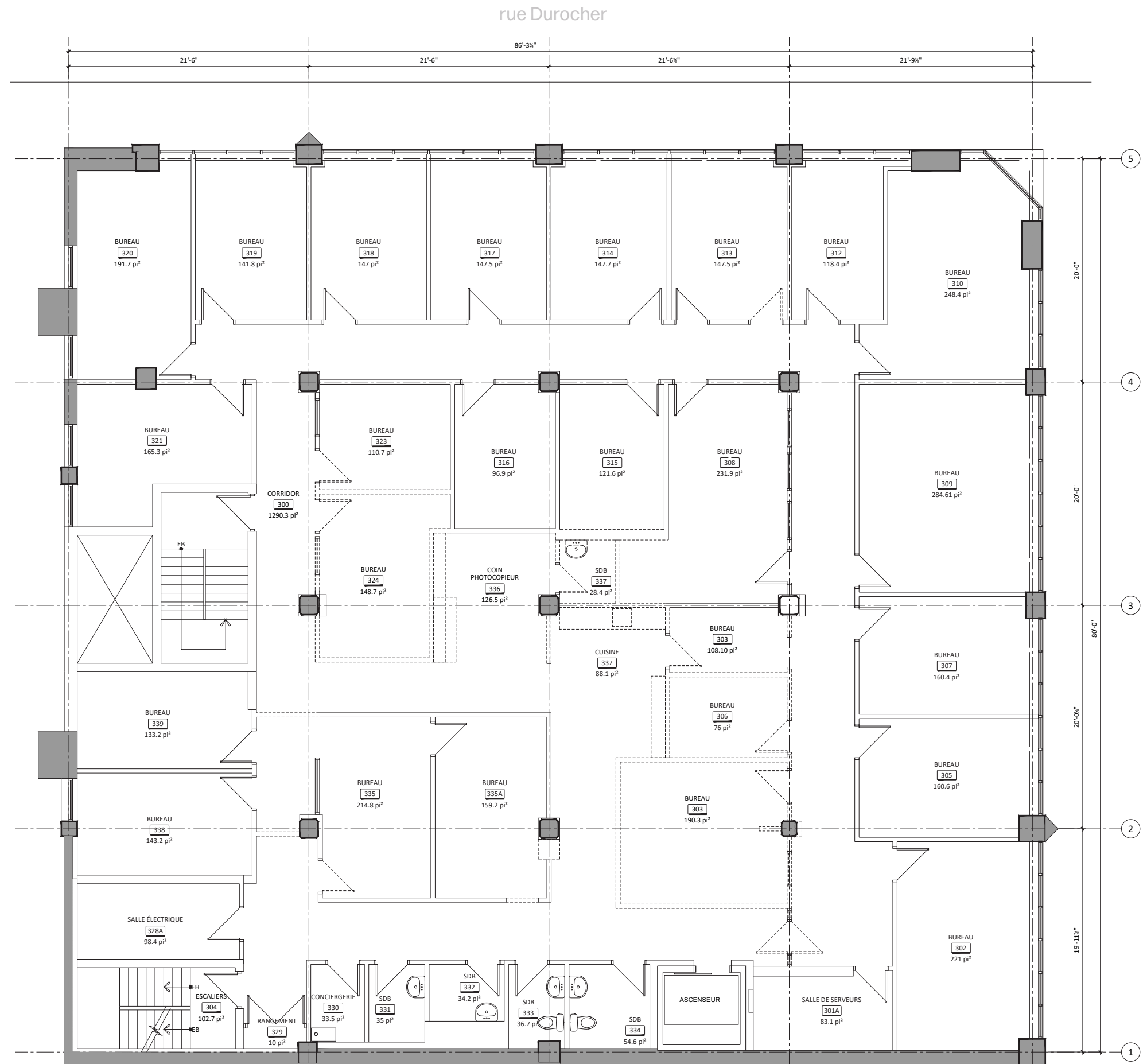


rue Jean-Talon Ouest

3^e étage
existant / démolition

LÉGENDE DE DÉMOLITION:





-  ÉLÉMENT EXISTANT
-  ÉLÉMENTS À DÉMOLIR
-  SURFACE À DÉMOLIR
-  BÉTON À DÉMOLIR

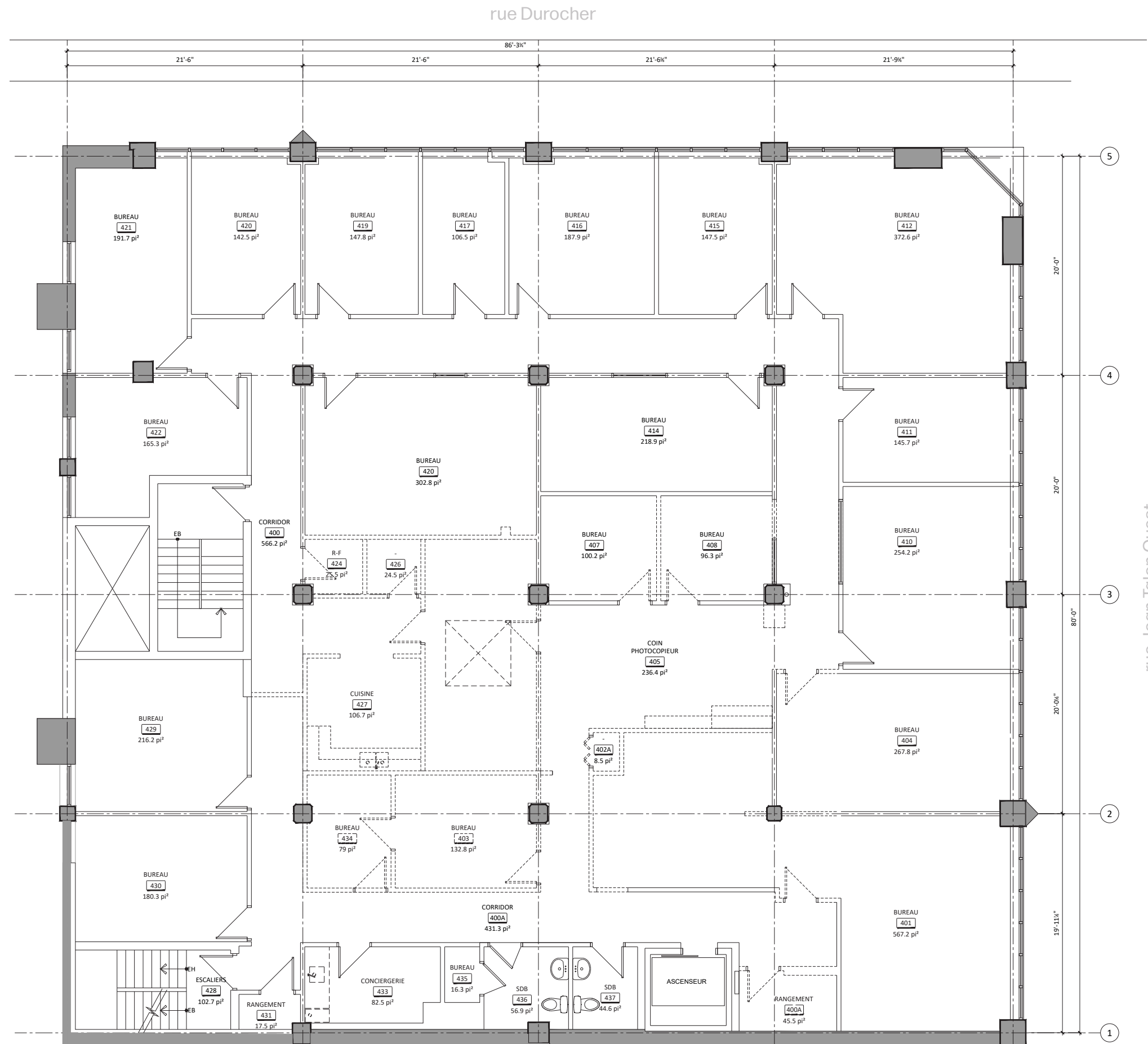


rue Jean-Talon Ouest

4^e étage
existant / démolition

LÉGENDE DE DÉMOLITION:

-  ÉLÉMENT EXISTANT
-  ÉLÉMENTS À DÉMOLIR
-  SURFACE À DÉMOLIR
-  BÉTON À DÉMOLIR



rue Jean-Talon Ouest

5.3 Plans de réaménagement

Sous-sol
nouvel aménagement

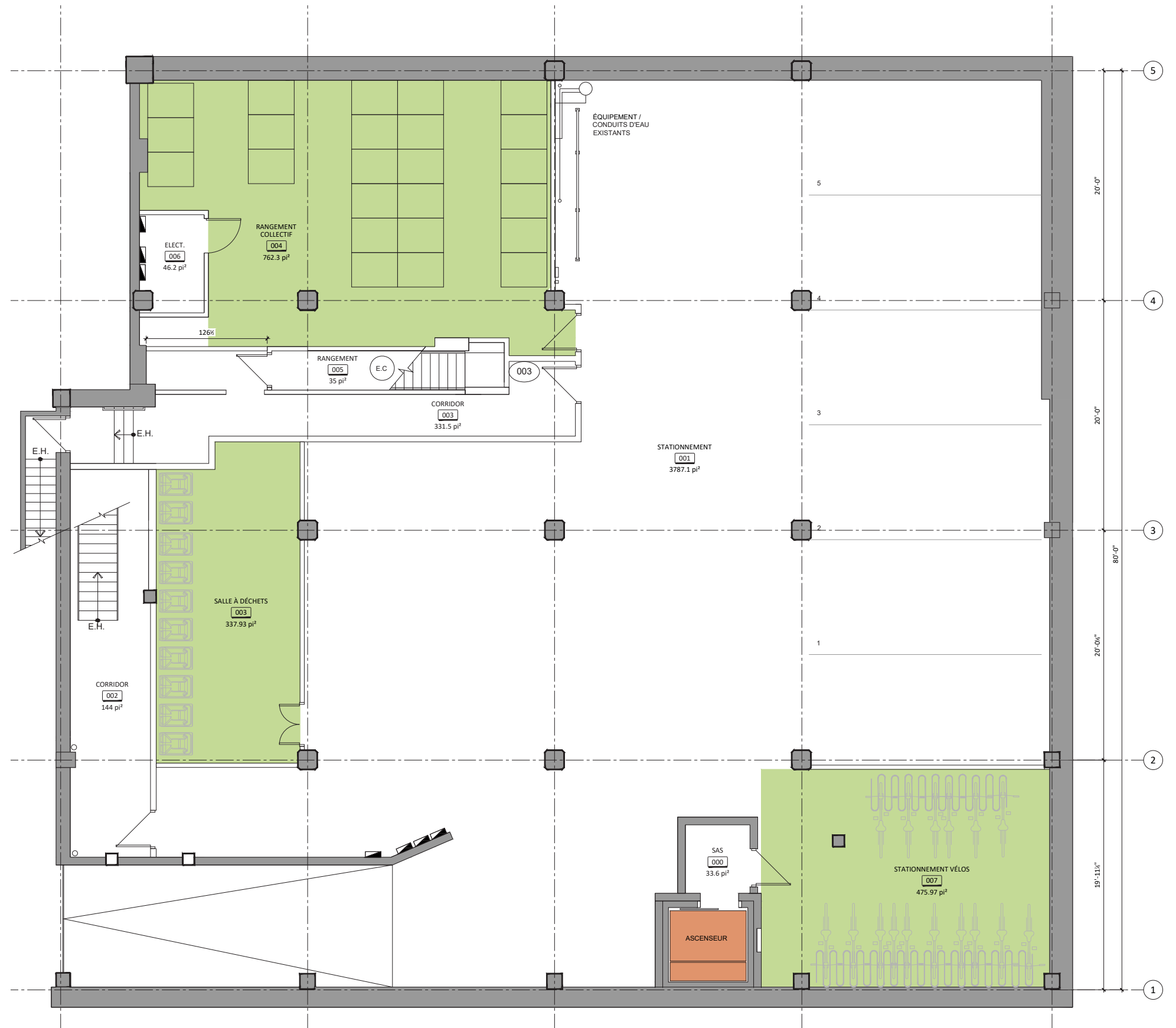
*Les zones illustrées en couleur sur les plans correspondent aux espaces prévus pour être réaménagés. Les bureaux et espaces communs non colorés feront uniquement l'objet d'un changement de revêtement de sol et de peinture.

| LÉGENDE | |
|---|---|
|  | Bureaux réaménagés |
|  | Bureaux - Ajout de cloisons vitrées et design intérieur seulement |
|  | Salle de réunion mutualisée |
|  | Rangement |
|  | Espace photocopieuse |
|  | Espace commun |
|  | Salle de bain |
|  | Salle technique |
|  | Circulation verticale |

Rangement collectif avec espaces individuels

Salle à déchet

Stationnement à vélos



Rez-de-chaussée

nouvel aménagement

Entrée et façades

Remplacement des fenêtres des façades Jean-Talon et Durocher sur tous les étages

Entrée principale extérieure bonifiée: enseigne, éclairage, design de façade

Entrée principale: aménagement d'un SAS et d'un hall d'entrée

Circulation

Amélioration de la circulation

Remplacement de l'ascenseur et rajout d'un arrêt au toit

Démolition des escaliers existants du RDC au 2e étage

Nouvel escalier du RDC au 2e étage en continuité avec l'escalier existant

Aménagement intérieur

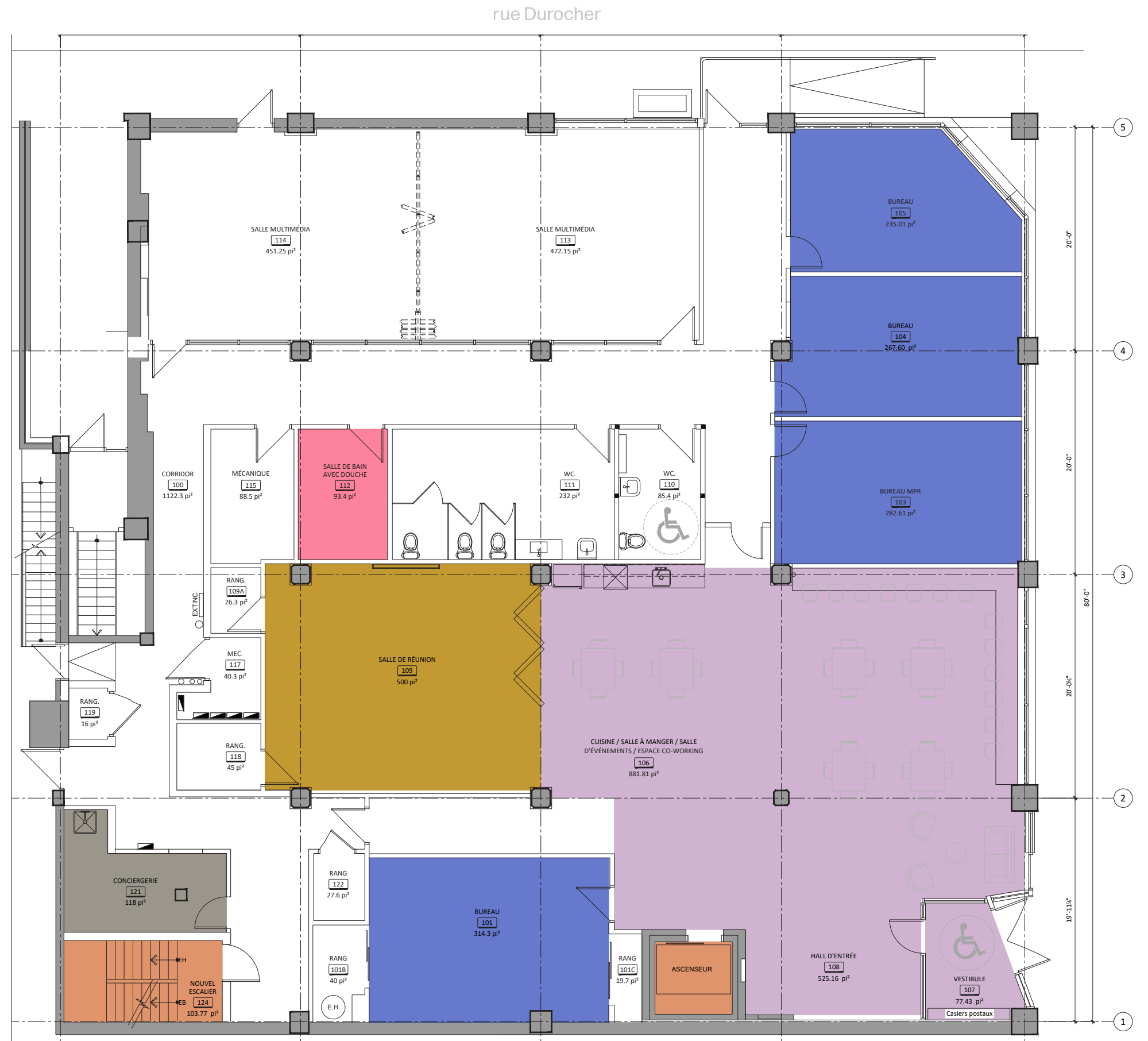
Design intérieur de tout le bâtiment: changement des revêtement de sol, peinture, luminaires, etc.

Aménagement d'un grand espace commun avec cuisine / salle à manger / espace de coworking / salle d'événements

Amélioration de l'acoustique des espaces au RDC et autres espaces communs

Réaménagement de la conciergerie

Aménagement d'une salle de bain avec douche



| LÉGENDE | |
|---|---|
| ■ | Bureaux réaménagés |
| ■ | Bureaux - Ajout de cloisons vitrées et design intérieur seulement |
| ■ | Salle de réunion mutualisée |
| ■ | Rangement |
| ■ | Espace photocopieuse |
| ■ | Espace commun |
| ■ | Salle de bain |
| ■ | Salle technique |
| ■ | Circulation verticale |

2^e étage nouvel aménagement

Circulation

Rationalisation de la circulation :
corridors continus délimitant un
noyau central entouré de bureaux en
périphérie.

Aménagement intérieur

Réaménagement de la salle 200:
nouvelle cuisine, mobilier intégré
pour coworking, etc.

Ajout de cloisons vitrées dans les
bureaux pour luminosité naturelle

Changement des équipements
sanitaires de la salle de bain accessible

Aménagement d'une salle
photocopieur

Nouveaux équipements de conciergerie

Peinture des escaliers existants

Installation de portes coupe-feu dans
les corridors pour les zones de refuge
(exigence d'accessibilité)



LÉGENDE

- Bureaux réaménagés
- Bureaux - Ajout de cloisons vitrées et design intérieur seulement
- Salle de réunion mutualisée
- Rangement
- Espace photocopieuse
- Espace commun
- Salle de bain
- Salle technique
- Circulation verticale

3^e étage nouvel aménagement

Circulation

Rationalisation de la circulation :
corridors continus délimitant un
noyau central entouré de bureaux en
périphérie.

Aménagement intérieur

Réaménagement de la cuisine en
un espace ouvert et décloisonné

Réaménagement des espaces bureaux
pour optimisation de l'espace

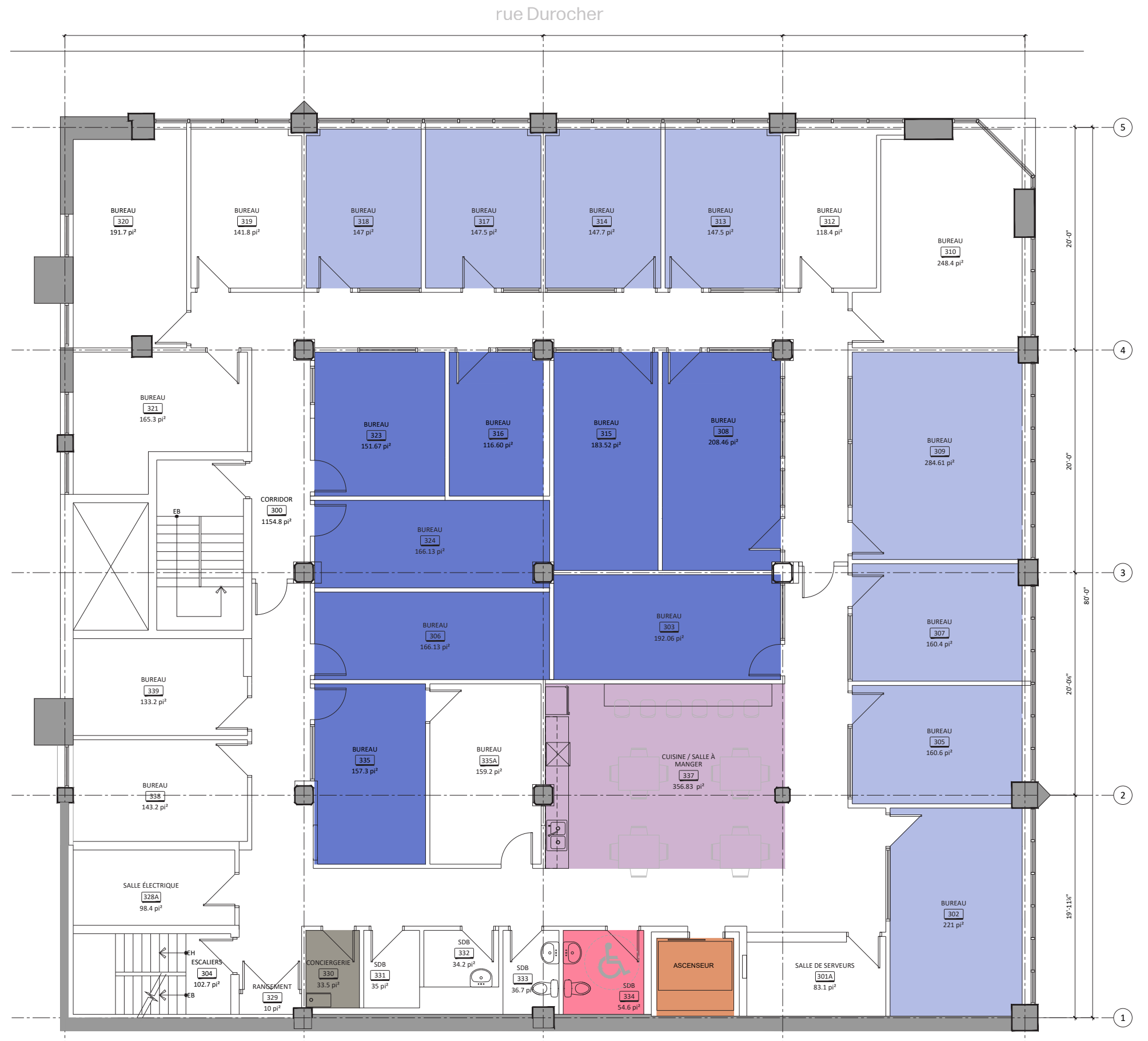
Ajout de cloisons vitrées dans les
bureaux pour luminosité naturelle

Changement des équipements
sanitaires de la salle de bain accessible

Nouveaux équipements de conciergerie

Peinture des escaliers existants

Installation de portes coupe-feu dans
les corridors pour les zones de refuge
(exigence d'accessibilité)



LÉGENDE

- Bureaux réaménagés
- Bureaux - Ajout de cloisons vitrées et design intérieur seulement
- Salle de réunion mutualisée
- Rangement
- Espace photocopieuse
- Espace commun
- Salle de bain
- Salle technique
- Circulation verticale

4^e étage nouvel aménagement

Circulation

Rationalisation de la circulation :
corridors continus délimitant un
noyau central entouré de bureaux en
périphérie.

Aménagement intérieur

Aménagement d'un nouvel espace
cuisine / salle à manger / lounge
/ salle de rencontre informelle / espace
coworking, ouvert et décloisonné

Aménagement d'une nouvelle salle
de réunion mutualisée

Réaménagement des espaces bureaux
pour optimisation de l'espace

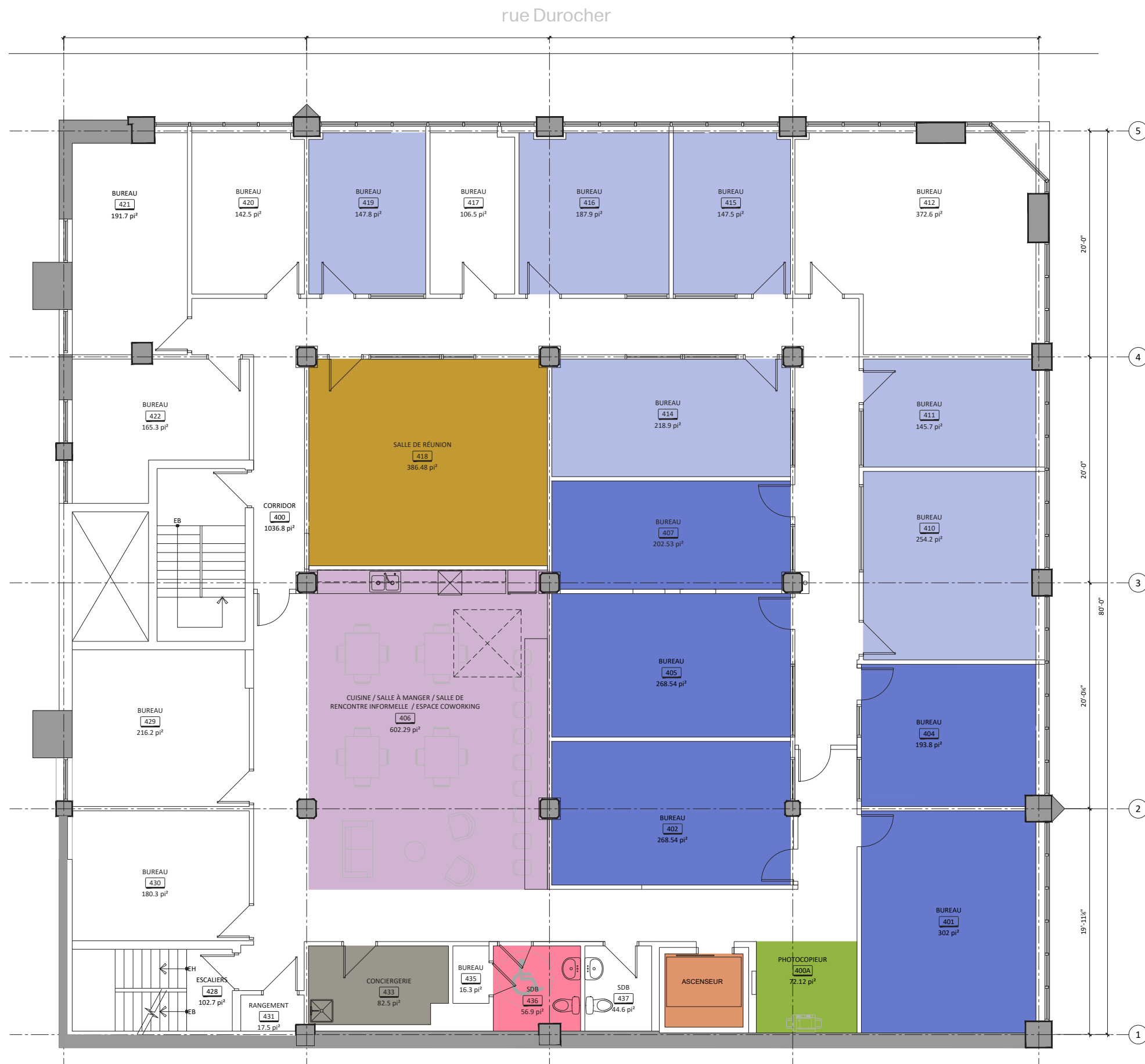
Ajout de cloisons vitrées dans les
bureaux pour luminosité naturelle

Changement des équipements
sanitaires de la salle de bain accessible

Nouveaux équipements de conciergerie

Peinture des escaliers existants

Installation de portes coupe-feu dans
les corridors pour les zones de refuge
(exigence d'accessibilité)

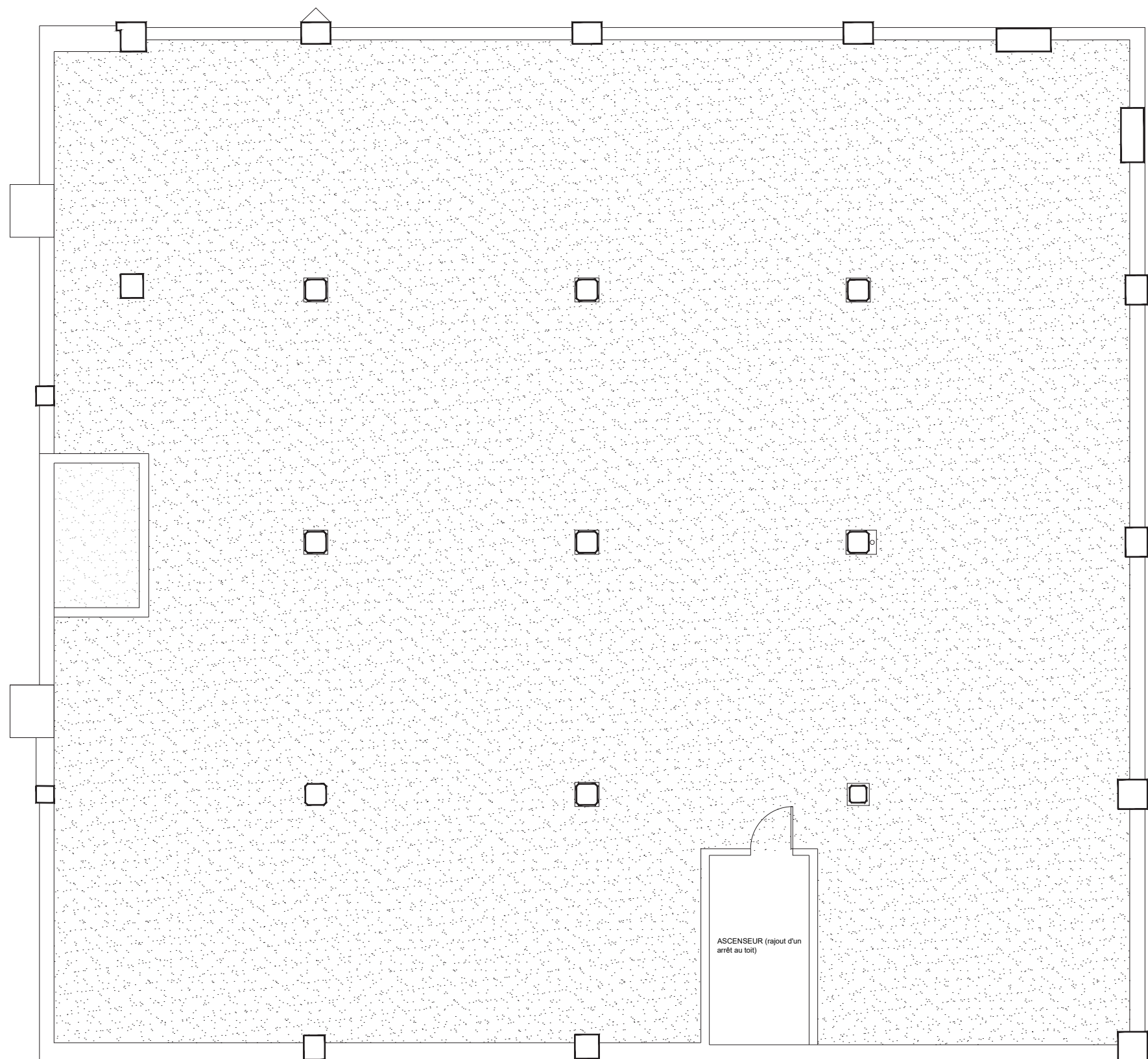


LÉGENDE

- Bureaux réaménagés
- Bureaux - Ajout de cloisons vitrées et design intérieur seulement
- Salle de réunion mutualisée
- Rangement
- Espace photocopieuse
- Espace commun
- Salle de bain
- Salle technique
- Circulation verticale

Circulation

Remplacement de l'ascenseur et rajout
d'un arrêt au toit en prévision d'une
future terrasse



LÉGENDE

- Bureaux réaménagés
- Bureaux - Ajout de cloisons vitrées et design intérieur seulement
- Salle de réunion mutualisée
- Rangement
- Espace photocopieuse
- Espace commun
- Salle de bain
- Salle technique
- Circulation verticale

5.4 Images d'inspiration

Les images suivantes, issues de l'activité « Imaginer son environnement » de l'atelier no 3, ont suscité le plus d'intérêt auprès des participantes pour représenter leur futur milieu de vie.

Bureaux

Lumière naturelle

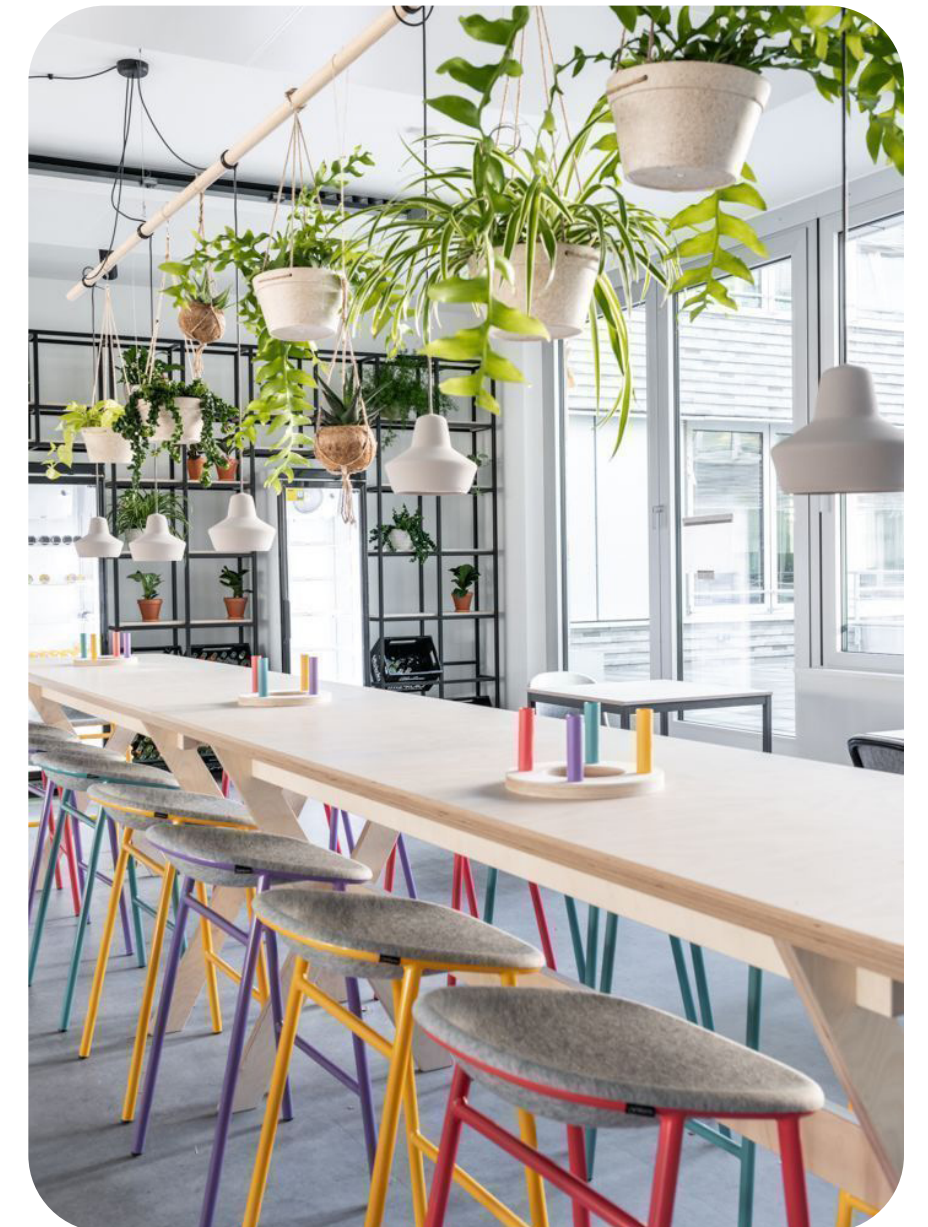
Intimité

Plantes

Mobilier léger, inclusif et ergonomique

Équilibre entre espaces fermés et ouverts

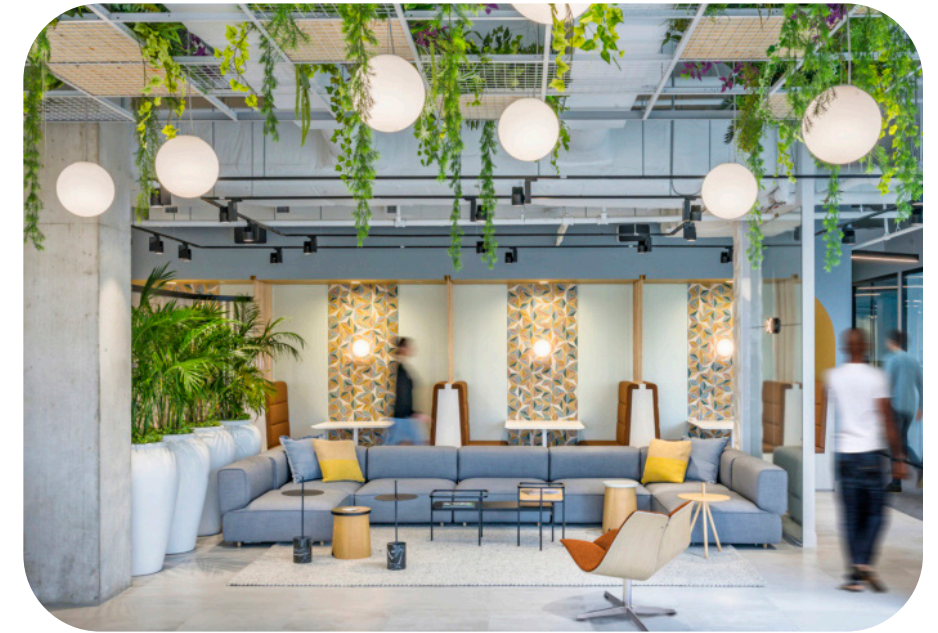
Couleurs douces et pâles





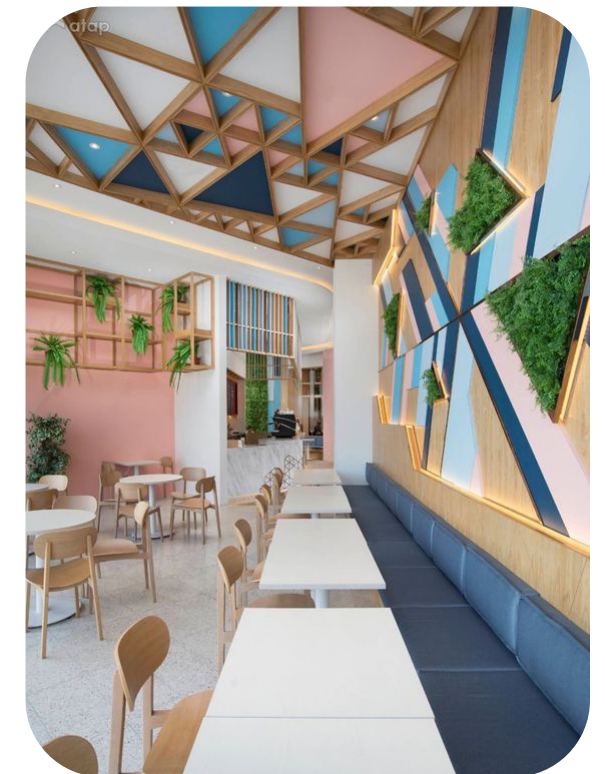
Salles de réunion

- Lumière naturelle
- Mobilier modulable et confortable
- Simplicité
- Ambiance chaleureuse
- Cloisons mobiles / flexibilité de l'espace
- Espaces de rencontre informels
- Salles multifonctionnelles
- Intimité visuelle et acoustique



Cuisine et cuisinettes

Lumineuses
Mobilier inclusif
Équilibre entre tables de différentes dimensions
Espaces intimes
Couleurs, courbes
Style café
Plantes et murs végétalisés





6 estimation & échéancier

6.1 Estimation des coûts

| Estimation préliminaire - Rénovation Maison Parent-Roback | | |
|---|--|----------------------|
| Domaine | Travaux | Coûts |
| COÛTS DIRECTS - CONSTRUCTION | | |
| Ingénierie | | |
| Mécanique et électricité | Salle de toilettes adaptées | 11 980,00 \$ |
| | Mise à niveau du système d'éclairage d'urgence | 11 062,50 \$ |
| | Corriger la signalisation des issues (indicateurs de sortie) | 7 410,00 \$ |
| | Pose de scellant coupe-feu plomberie et électricité | 6 280,00 \$ |
| | Remplacement des unités CVCA en fin de vie | 325 000,00 \$ |
| | Remplacement des systèmes de zonage | 49 650,00 \$ |
| | Ajout d'un système VRE | 176 500,00 \$ |
| | Raccordement électriques | 19 200,00 \$ |
| Travaux d'urgence | Remplacement du robinet évier salle commune 2e étage | 182,50 \$ |
| | Réparation pompes bassin des drains français | 345,00 \$ |
| | Nettoyage des margelles et du caniveau de la porte de garage | 1 800,00 \$ |
| | Nettoyage du puisard sanitaire au sous-sol | 1 500,00 \$ |
| Travaux préventifs | Inspection et nettoyage des drains français | 2 640,00 \$ |
| | Inspection de la sortie d'égout | - \$ |
| | Nettoyage des réseaux de conduits de ventilation | 8 500,00 \$ |
| Sécurité | Installation d'équipement de sécurité: quincaillerie avec cartes d'accès (4 portes), intercom | 40 000,00 \$ |
| Protection incendie | Démolition pompe incendie et accessoires | 5 000,00 \$ |
| | Réseau de distribution en protection incendie | 70 000,00 \$ |
| | Colonne montante et valve de section | 15 000,00 \$ |
| | Système parasismique | 4 500,00 \$ |
| | Extincteur cabinet | 2 000,00 \$ |
| | Documents de chantier | 2 000,00 \$ |
| Structure | Réfection du béton exposé à l'extérieur. Panneaux de béton préfabriqués, poutres, colonnes et murs de fondation | 17 000,00 \$ |
| | Reconstruction des sections de dalle structurales du rez-de-chaussée et dalle sur sol de l'accès au stationnement | 75 000,00 \$ |
| | Rejointoiement des fissures dans les murs de blocs non porteurs | 3 300,00 \$ |
| | Installation d'une membrane protectrice sur la rampe d'accès tout comme sur la dalle sur sol du garage et la base des colonnes et des murs dans le garage souterrain | 56 000,00 \$ |
| TOTAL INGÉNIERIE | | 911 850,00 \$ |
| Architecture | | |
| Démolition | Générale | 123 225,00 \$ |
| Enveloppe | Remplacement des fenêtres façades Jean-Talon et Durocher - double vitrage (incluant démolition et finition) | 341 539,20 \$ |

* Veuillez noter que l'estimation a été calculée avec l'option 1 des travaux en protection incendie. Ce choix sera à valider avec les ingénieurs lors de la préparation des plans et devis.

| | | |
|--|---|---|
| Façade - Entrée principale bonifiée | Nouvelle enseigne, éclairage, design de façade de l'entrée jusqu'à la salle à manger collective | 50 000,00 \$ |
| Réaménagement intérieur | Aménagement d'un SAS (cloisons vitrées, revêtement de sol, boîtes postales, portes double automatiques) | 38 000,00 \$ |
| | Sous-sol: rangements grillagés individuels (22), nouveaux supports à vélos (28 places) | 41 000,00 \$ |
| | Salle à déchet - SS | 30 000,00 \$ |
| | Salles de bain accessibles (barres d'appui, accessoires) - 3 sdb | 30 000,00 \$ |
| | Nouvelle douche au RDC | 35 000,00 \$ |
| | Nouvelles cuisines accessibles (4) | 216 000,00 \$ |
| | Nouvelle cloison mobile vitrée | 28 500,00 \$ |
| | Nouvelles cloisons | 51 950,00 \$ |
| | Cloisons vitrées | 155 000,00 \$ |
| | Design intérieur: nouveau revêtement de sol et peinture | 1 052 646,00 \$ |
| | Panneaux acoustiques - Salle à manger RDC | 25 000,00 \$ |
| | Conciergerie à chaque étage - Nouveaux équipements | 16 000,00 \$ |
| | Signalisation | 30 000,00 \$ |
| | Accessibilité | Portes coupe-feu - Zones de refuge (3 étages) |
| Escaliers | Nouvel escalier du RDC au 2e étage | 30 000,00 \$ |
| | Construction d'un nouveau plancher - ouverture de l'escalier | 30 000,00 \$ |
| | Peinture - Cage d'escaliers et escaliers | 40 000,00 \$ |
| Ascenseur | Remplacement de l'ascenseur - 6 étages | 290 000,00 \$ |
| | Travaux connexes | 175 000,00 \$ |
| TOTAL ARCHITECTURE | | 2 828 860,20 \$ |
| COÛT DIRECT POUR LE BÂTIMENT avant contingences de design | | 3 740 710,20 \$ |
| Contingences de design | | 374 071,02 \$ |
| COÛT DIRECT POUR LE BÂTIMENT après contingences de design | | 4 114 781,22 \$ |
| Administration, profits et exigences générales | | 822 956,24 \$ |
| COÛT DU BÂTIMENT avant contingences de mise en œuvre | | 4 937 737,46 \$ |
| Contingences de construction | | 493 773,75 \$ |
| COÛT DU BÂTIMENT avant taxes | | 5 431 511,21 \$ |
| COÛTS INDIRECTS - CONSTRUCTION | | |
| Professionnels | Architectes (incluant surveillance de chantier) | 525 000,00 \$ |
| | Ingénieurs | 135 000,00 \$ |
| Arpenteur | Certificat de localisation | 2 500,00 \$ |
| | Projet d'implantation | 1 100,00 \$ |
| Permis | Construction (montant à confirmer) | 54 107,54 \$ |
| TOTAL - Coûts Indirects | | 717 707,54 \$ |
| TOTAUX - Coûts Directs et Indirects | | 6 149 218,75 \$ |
| INFLATION | 3% par année | 184 476,56 \$ |
| GRAND TOTAL | | 6 333 695,31 \$ |
| Taxes | 15% | 950 054,30 \$ |
| Taxes | Récupération des taxes | -950 054,30 \$ |
| GRAND TOTAL | | 6 333 695,31 \$ |

6.1 Échéancier

| ÉTAPES | DURÉE EN SEMAINES* | DATES APPROXIMATIVES* |
|---|--------------------|------------------------------------|
| FINANCEMENT ET SUBVENTIONS GOUVERNEMENTALES | ? | |
| APPEL DE CANDIDATURES POUR LES PROFESSIONNELS | 5 | Printemps 2026 |
| APPROBATION ET SÉLECTION DES FIRMES | 2 | |
| CONCEPT ET ESQUISSES | 5 | |
| DOSSIER PRÉLIMINAIRE | 8 | Été 2026 à Hiver 2027 |
| PRÉPARATION DU DOSSIER POUR CCU - en parallèle | (3) | |
| DOSSIER DÉFINITIF ET COORDINATION AVEC INGÉNIEURS | 18 | |
| CCU ET OBTENTION DES PERMIS - en parallèle | (12) | |
| APPROBATION FINALE ET CORRECTIONS | 3 | |
| APPEL D'OFFRES DES ENTREPRENEURS | 7 | |
| ÉVALUATION ET OCTROI DU CONTRAT | 2 | Printemps 2027 |
| CHANTIER | 39 | Printemps 2027 à Hiver 2028 |
| CORRECTION DES DÉFICIENCES ET MISE EN SERVICE | 6 | Printemps 2028 |
| TOTAL | | |

* Veuillez noter que ces estimations n'incluent pas les délais imprévus causés par des délais administratifs, d'approbation ou de toute situation imprévue.

7 annexes



7.1 Rapport d'évaluation de l'état du bâtiment

Bâti-Services



Illustration: Mariam Ag Bazet

7.2 Test d'arrosage sur les fenêtres et la fondation

Bâti-Services

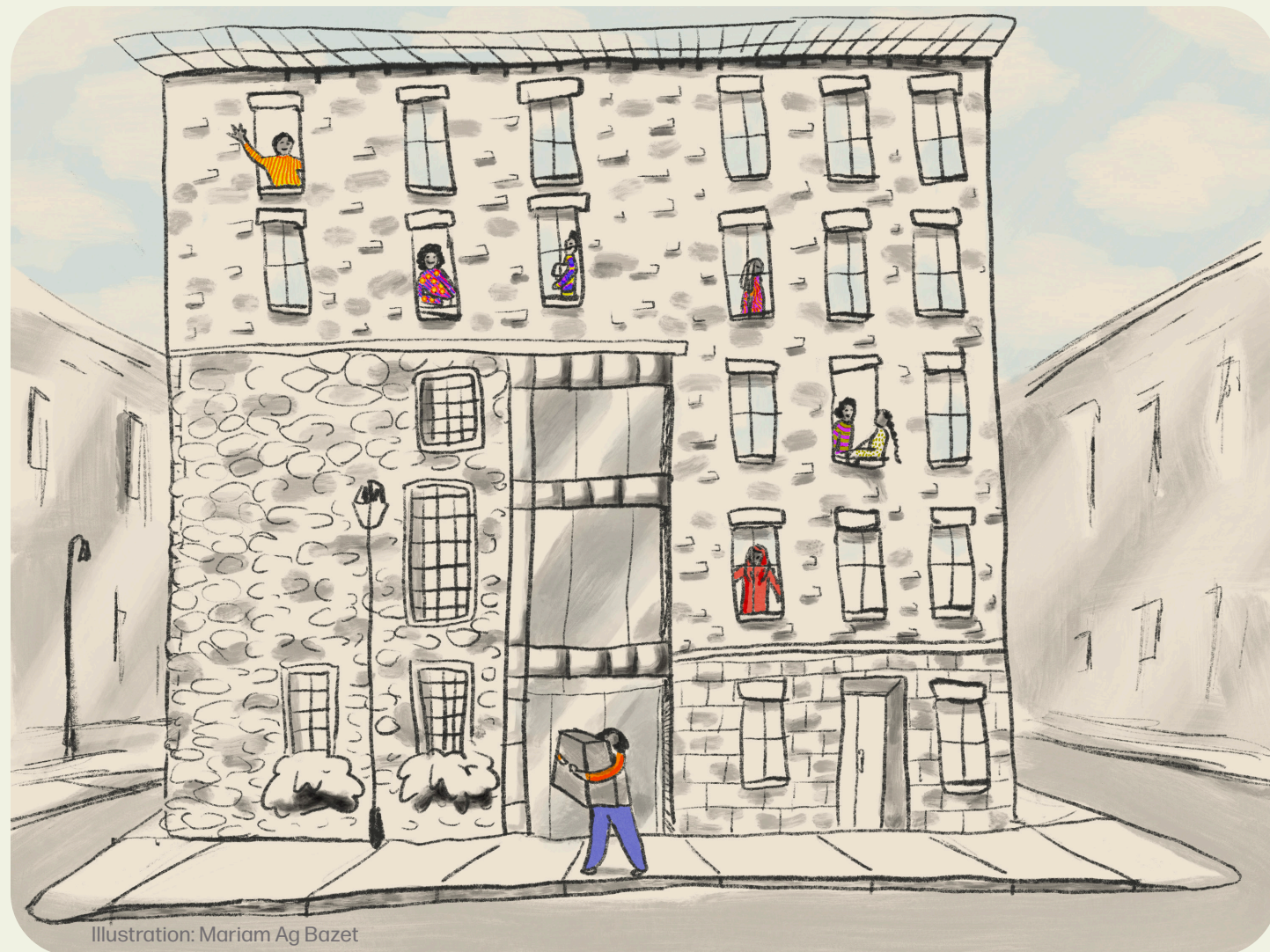


Illustration: Mariam Ag Bazet

7.3 Étude de faisabilité en ingénierie mécanique électrique

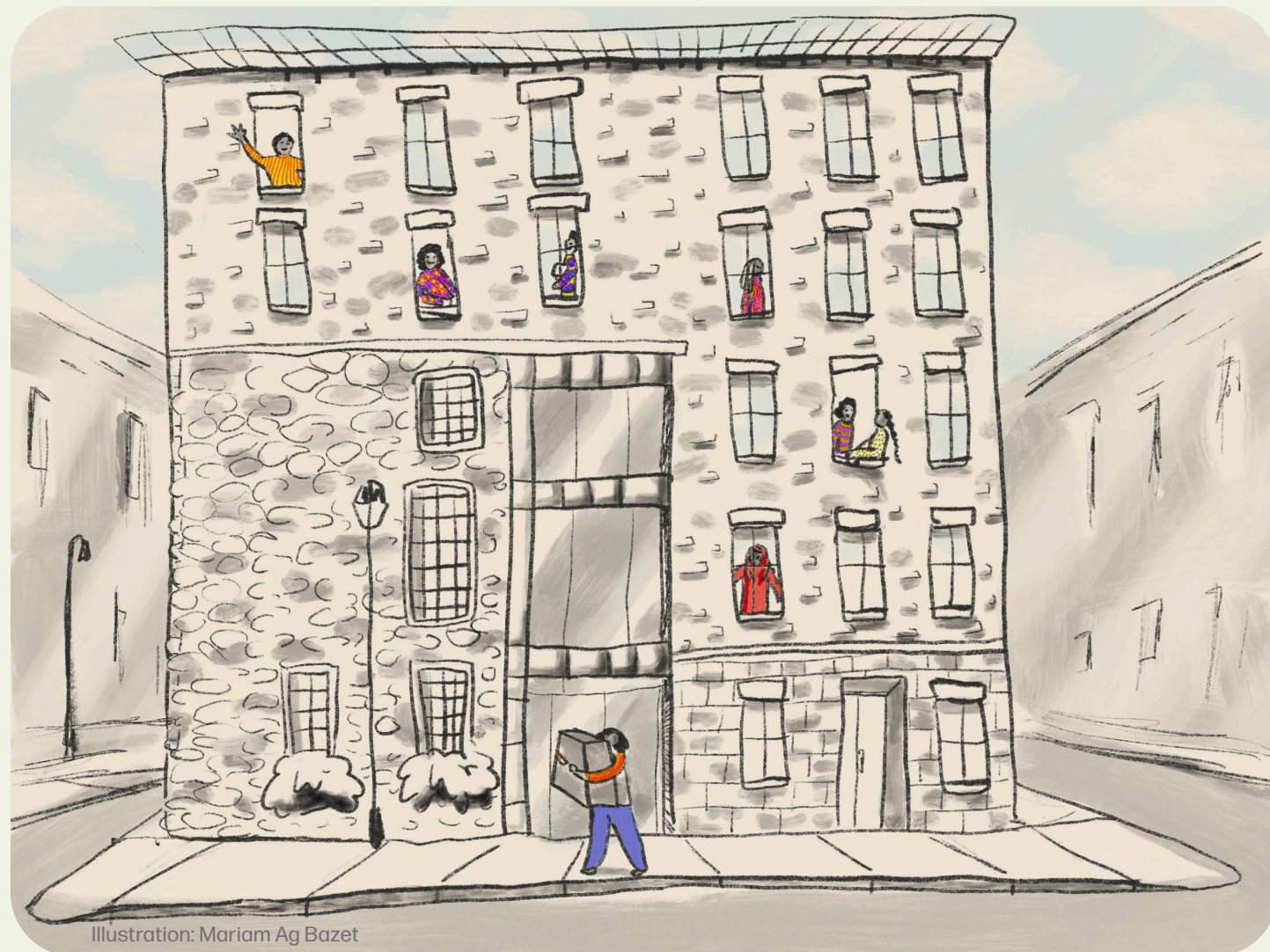
Groupe CÉMEC



Illustration: Mariam Ag Bazet

7.5 Étude de faisabilité en protection incendie

Groupe CDF



7.6 Étude technique ascenseur

Exim



7.4 Inspection de la structure du bâtiment

Géniex

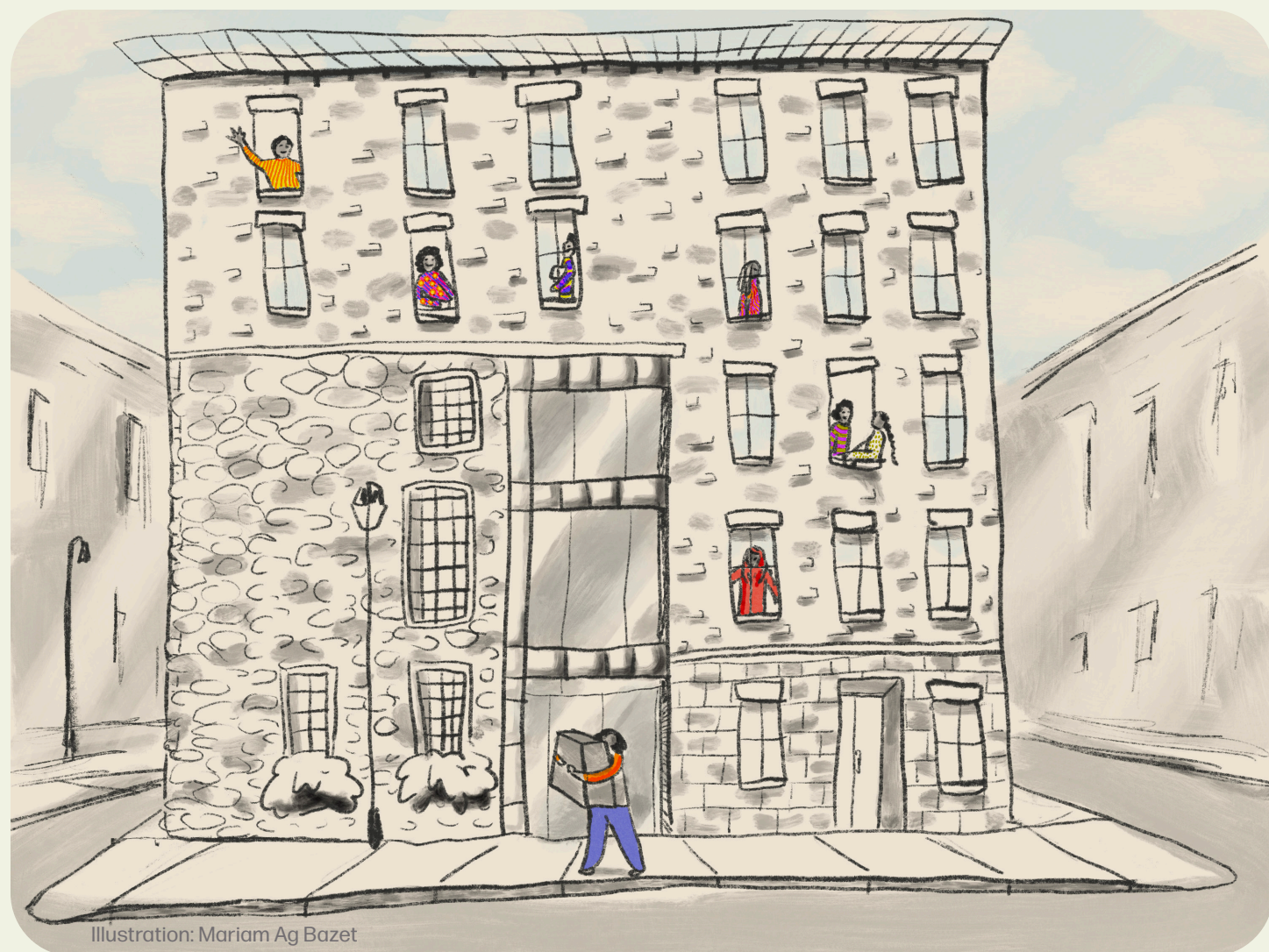


Illustration: Mariam Ag Bazet