

Appel à manifestation d'intérêt

Projet de requalification et d'occupation : Maison Blanche du monastère des Ursulines de Trois-Rivières



Type d'avis : Appel à manifestation d'intérêt (AMI)

Propriété : Ville de Trois-Rivières

Date limite de dépôt : 31 décembre 2026 à 23h59

La Ville de Trois-Rivières invite les organismes, les entités publiques et parapubliques ainsi que les investisseurs et promoteurs à manifester leur intérêt pour un projet de requalification et d'occupation d'une partie de la Maison Blanche du monastère des Ursulines, un lieu emblématique situé au cœur du Vieux-Trois-Rivières. Guidée par la vision d'en faire un lieu emblématique renouvelé misant sur l'innovation en matière de culture, d'éducation et de développement social, dans le respect de l'histoire, de l'esprit du lieu et au bénéfice de la communauté trifluvienne, la Ville souhaite susciter des projets porteurs et structurants.

Ce bâtiment de valeur patrimoniale exceptionnelle et témoin précieux de l'histoire de la ville présente un fort potentiel de requalification, tant sur le plan architectural, culturel, éducatif, social que communautaire. Depuis le départ des sœurs ursulines en 2021, certains espaces, notamment le 2^e et 3^e étage de la Maison Blanche et de l'aile Saint-Joseph, demeurent vacants et disponibles pour accueillir de nouveaux usages.

L'objectif de cet appel d'intérêt est d'identifier des idées et des projets innovants, viables et respectueux du patrimoine, susceptibles de redonner vie au site au bénéfice de la collectivité trifluvienne.

1. Description de l'immeuble et de son site

Adresse : 676A à 786A, rue des Ursulines

Lot : 6 635 163 – P1

1.1 Historique et localisation

Arrivée en 1697 à Trois-Rivières, la communauté des sœurs ursulines a grandement participé au développement de la ville. Ayant fondé la première école pour jeunes filles de Trois-Rivières et le premier hôpital de la ville en 1697, les ursulines ont été des pionnières du développement social, médical et éducatif de la région.

Le monastère occupe une position stratégique dans l'ancienne ville fortifiée, à proximité du fleuve Saint Laurent et au cœur du pôle touristique du Vieux Trois Rivières. L'axe de la rue des Ursulines, reliant la rue des Forges à l'amphithéâtre, accueille chaque année plusieurs milliers de visiteurs.



1.2 Valeur et statut patrimonial

L'ensemble monastique des Ursulines possède une valeur patrimoniale exceptionnelle, définie par son importance historique, sa grande variété de typologies architecturales, son caractère paysager distinctif et son potentiel archéologique. En raison de son importance patrimoniale, la Maison Blanche possède un triple statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel :

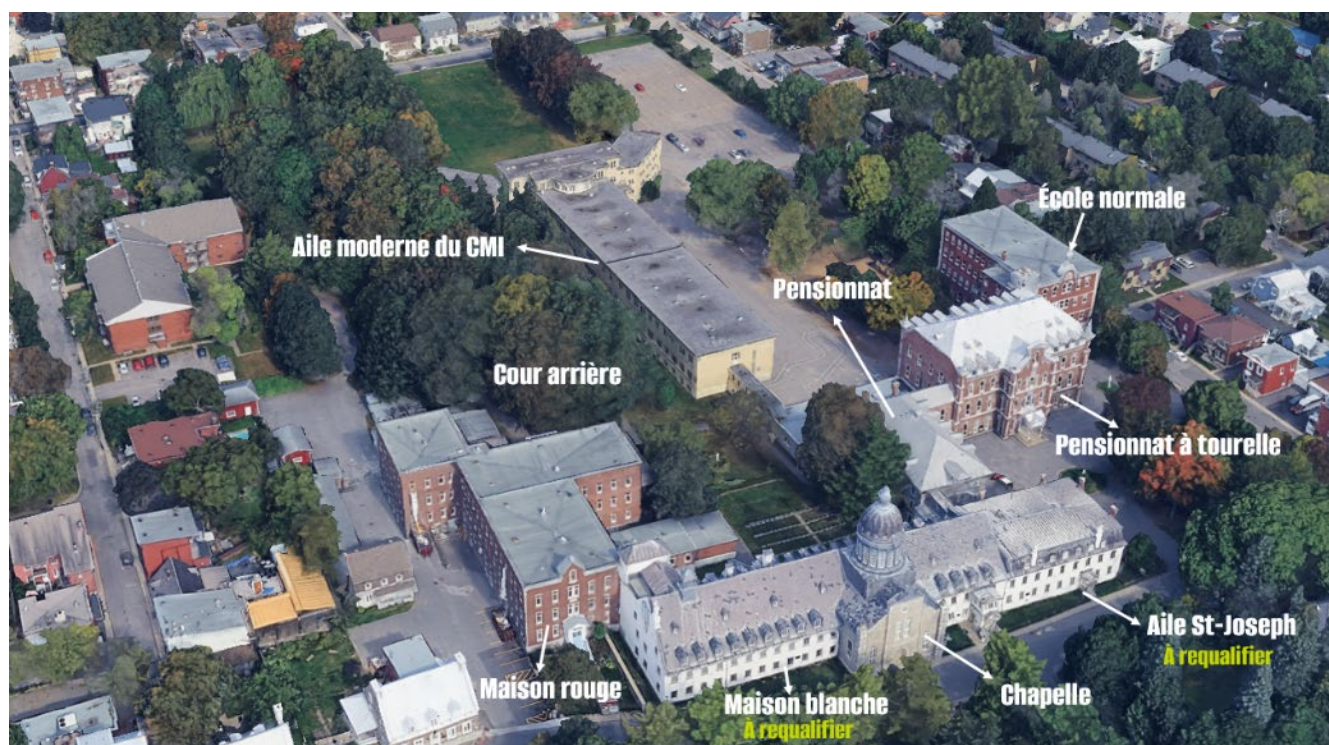
- **1964** : Site patrimonial déclaré de Trois-Rivières;
- **2017** : Site patrimonial classé des Ursulines;
- **2017** : Maison Blanche classée immeuble patrimonial (extérieur et intérieur).

À noter qu'en raison de son statut légal, toute intervention, intérieure ou extérieure, devra faire l'objet d'une autorisation préalable du ministère de la Culture et des Communications du Québec.

2. Description architecturale

Le bâtiment initial est érigé vers 1700 et agrandi à plusieurs reprises pour former l'actuelle Maison Blanche. Pour sa part, l'aile Saint-Joseph ajoutée du côté de la Maison Blanche a été construite de 1870 à 1873. Finalement, la chapelle qui se distingue visuellement du reste du bâtiment a été construite entre 1714 et 1897. La Maison Blanche présente un plan rectangulaire à deux étages et demi, tandis que l'aile Saint-Joseph présente un plan rectangulaire à trois étages.

Sur le plan constructif, l'édifice reflète les méthodes de construction du début de la colonie et se trouve aujourd'hui dans un excellent état de conservation, ayant préservé de nombreuses traces de ses différentes phases d'évolution. Sa structure repose notamment sur des planchers en bois massif, un mur porteur central et des murs de refend en maçonnerie ainsi que des colonnes et des solives de toit en bois massif. La Maison Blanche est de construction combustible et n'est présentement pas protégée par un système de gicleurs.



2.1 Espaces vacants à requalifier

Les espaces vacants à requalifier sont situés au 2^e et 3^e étage de la maison Blanche et de l'aile Saint-Joseph. Également, une partie de la cour arrière pourrait être partagée avec les autres occupants.

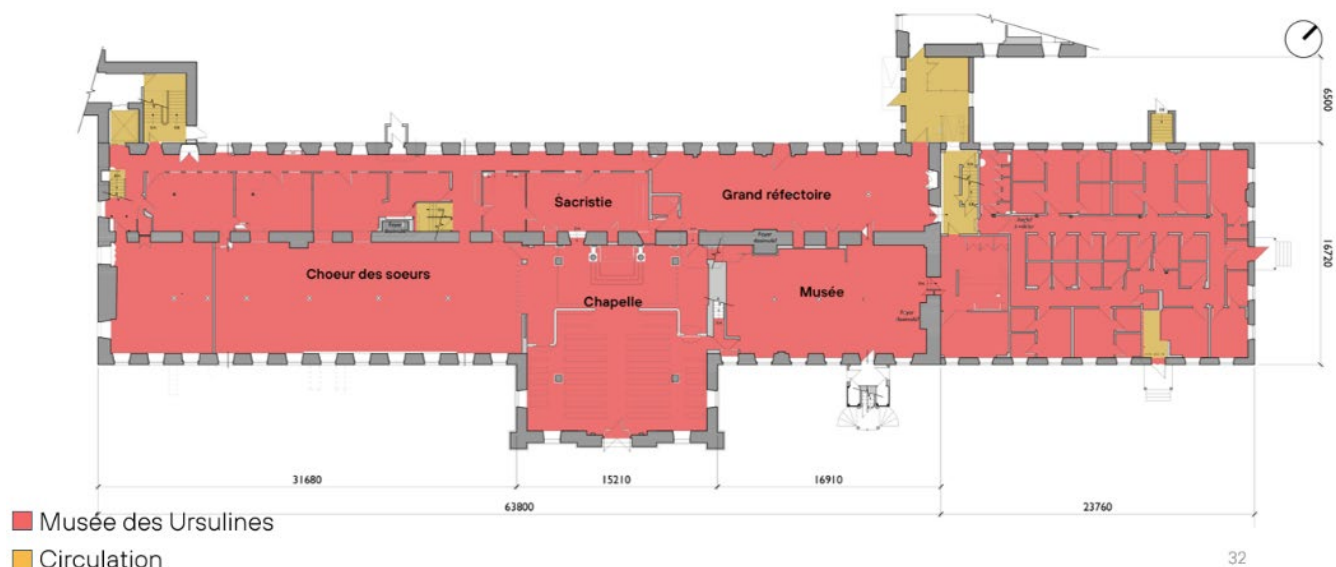
Espaces à requalifier	Superficies brutes approximatives
2 ^e étage – Maison Blanche	8 600 pi ²
2 ^e étage – Aile Saint-Joseph	3 900 pi ²
3 ^e étage – Maison Blanche	8 600 pi ²
3 ^e étage – Aile Saint-Joseph	3 900 pi ²
Cour arrière	11 000 pi ²

Les espaces disponibles pour un projet de requalification sont identifiés en bleu sur les plans de la page suivante.



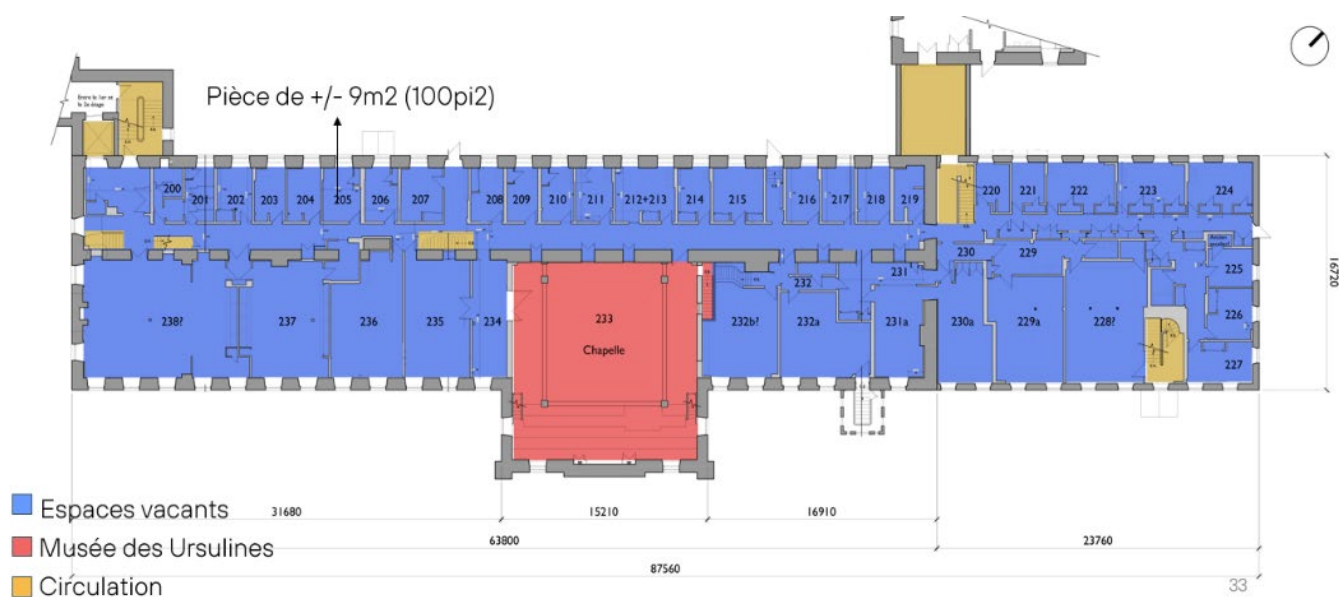
3. Description du bâtiment à requalifier

Les espaces du rez-de-chaussée (1^{er} étage) sont occupés par le Musée des Ursulines. Ces espaces ne sont pas disponibles pour la requalification.



Plan du rez-de-chaussée

Au 2^e étage, on y retrouve une variété de pièces. Du côté nord, les anciennes chambres des sœurs sont encore présentes, tandis que sur la façade sud, on y retrouve la salle de repos et de lecture, le petit escalier de l'aumônier, les jubés, la chapelle et certains meubles intégrés.



Plan du 2^e étage



Local 228



Local 238

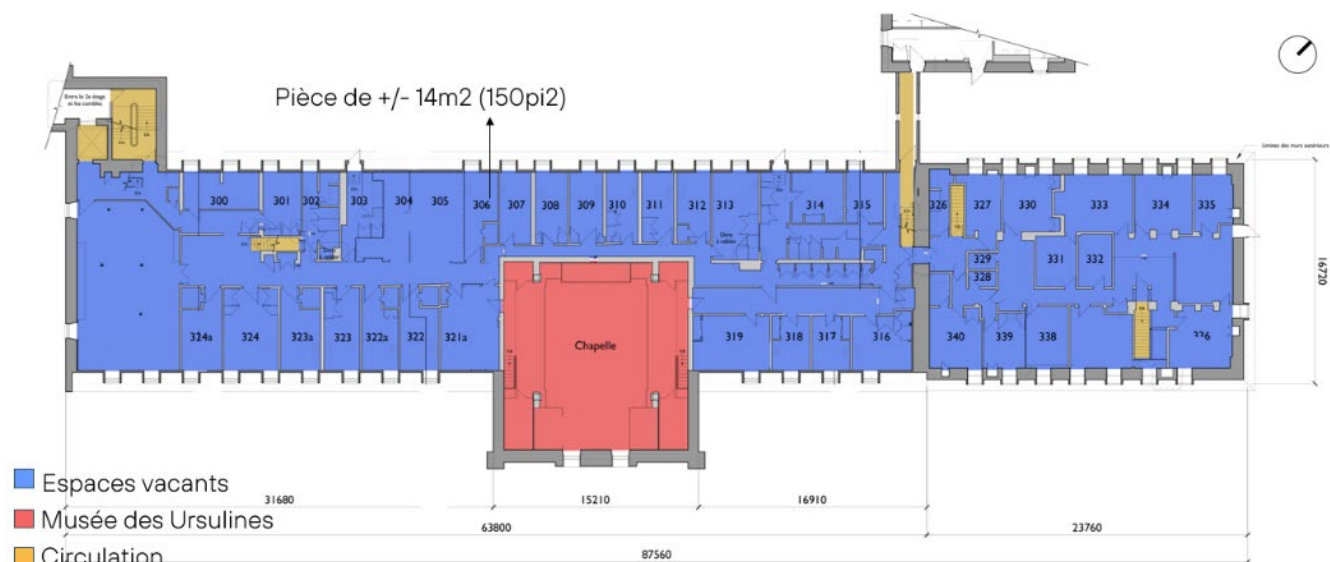


Corridor du 2^e étage



Vue sur la rue des Ursulines depuis le 2^e étage

Le troisième étage, aménagé partiellement dans les combles, est composé de pièces en enfilade, typiques de son usage d'origine. Sur ce même étage, l'aile Saint-Joseph a fait l'objet d'un réaménagement en espaces de bureaux, vers 1995.



Plan du 3^e étage



Local 334



Local 317



Corridor du 3^e étage



Local 32

4. Usagers actuels

L'ensemble conventuel des Ursulines est actuellement occupé par différentes clientèles et organisations. D'abord, près de la moitié du site, soit la portion est, est occupée par le Collège Marie-de-l'Incarnation (CMI), qui y déploie ses installations, notamment ses espaces de stationnement, ses cours et ses aires de jeux.

Le Musée des Ursulines occupe quant à lui l'ensemble du rez-de-chaussée de la Maison Blanche et de l'aile Saint-Joseph, de même que la chapelle du monastère.

La Maison Rouge, récemment requalifiée, accueille plusieurs usages institutionnels et communautaires, dont des bureaux du Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS), la technique d'éducation à l'enfance du Cégep de Trois-Rivières, le Centre de la petite enfance (CPE) La Maison Rouge, ainsi que le musée et les Archives des Ursulines. Une partie de la cour intérieure est utilisée comme espace de jeux pour les enfants du CPE et ceux du CMI, tandis que le cimetière est ponctuellement utilisé dans le cadre de visites guidées.



5. Éléments à prendre en compte pour le dépôt du projet

Les propositions soumises devront répondre aux éléments suivants :

- S'inscrire en cohérence avec la vision pour la requalification : « Un lieu emblématique renouvelé qui mise sur l'innovation en matière de culture, d'éducation et de développement social dans le respect de l'histoire, de l'esprit du lieu et au bénéfice de la communauté trifluvienne »;
- Respecter le caractère patrimonial du lieu, tant dans les usages proposés que dans les interventions architecturales envisagées;
- Tenir compte des usagers actuels du monastère et favoriser une cohabitation harmonieuse des activités;
- Offrir, en tout ou en partie, des usages accessibles au public;
- Être en conformité avec les politiques et grandes orientations municipales;
- Proposer une occupation totale ou partielle des espaces vacants visés par l'appel à manifestation d'intérêt.



5.1 Enjeux à prendre en compte

- Aucun stationnement hors rue n'est disponible sur le site, pour les nouveaux usages;
- Le bâtiment est classé par le ministère de la Culture et des Communications ce qui implique que les travaux d'aménagement effectués devront être approuvés par ce dernier;
- Des travaux majeurs de mise aux normes seront nécessaires pour accueillir le ou les nouveaux usages.

6. Droit de propriété

La Ville de Trois-Rivières souhaite demeurer propriétaire de l'immeuble dans le cadre du projet de requalification. À ce titre, la proposition devra préciser la forme juridique d'occupation et d'exploitation envisagée pour la durée du projet (par exemple : bail à long terme ou autre formule appropriée) et prévoir une occupation à long terme des espaces concernés.

Les projets déposés devront également considérer que des frais d'occupation seront applicables et devront être établis, ultérieurement, en fonction des modalités retenues.

7. Accompagnement de la Ville de Trois-Rivières

La Ville de Trois-Rivières, en collaboration avec ses partenaires paramunicipaux, accompagnera le ou les futurs occupants retenus dans les différentes démarches, notamment :

- Le développement ou la consolidation du plan d'affaires;
- L'adaptation du cadre réglementaire en matière d'urbanisme, au besoin;
- Le soutien dans la recherche de financement et la préparation des demandes de subvention;
- L'accompagnement dans les démarches auprès du ministère de la Culture et des Communications et des autres instances décisionnelles concernées.

Par ailleurs, à titre de propriétaire de l'immeuble, la Ville de Trois-Rivières déterminera, selon les modalités retenues avec le ou les occupants, les responsabilités relatives à la conception et à la réalisation des travaux de mise aux normes et de réaménagement, de même qu'au maintien de l'actif du bâtiment.

8. Calendrier du processus

Étape	Date
Lancement de l'appel d'intérêt	8 octobre 2026
Visite du bâtiment	Visite ouverte au public : 1 ^{er} novembre 2026, 10h à 15h (sur inscription v3r.net) Visites supplémentaires sur rendez-vous : sur demande via le 311, jusqu'à la date limite de dépôt des propositions.
Période de questions	En continu via le 311
Date limite de dépôt	31 décembre 2026
Analyse des projets reçus	Janvier à mars 2027
Retour auprès des dépositaires	Mars 2027

9. Dispositions générales

9.1 Modalités

Le présent appel à manifestation d'intérêt ne constitue ni une qualification, ni un appel d'offres, et ne peut d'aucune façon être interprété comme créant un engagement, contractuel ou précontractuel, entre la Ville de Trois-Rivières et les répondants. La Ville n'est aucunement tenue de retenir une proposition ou de s'engager avec l'un ou l'autre des répondants et se réserve le droit de poursuivre le projet par tout autre mode d'approvisionnement, d'entente ou de tenure de propriété qu'elle jugera approprié.

9.2. Dédommagement

Tous les coûts liés à la préparation de la demande sont à la charge exclusive du répondant. Aucune réclamation, compensation ou indemnité ne pourra être exigée de la Ville à cet égard.

9.3 Transmission des réponses

Les répondants doivent transmettre leur proposition en complétant le formulaire de réponses accessible à partir du lien prévu sur la page Web de la Ville de Trois-Rivières, selon les modalités et les échéances indiquées.

10. Critères d'évaluation des propositions

Critères	Description
Cohérence avec la vision du projet et pérennité (25 %)	La proposition devra présenter une vision à long terme pour l'occupation et de la mise en valeur du bâtiment. Le projet devra prévoir des usages pertinents, un concept innovant et compatible avec la vision d'avenir du monastère.
Protection et mise en valeur du patrimoine (25 %)	Les fonctions et utilisations proposées devront respecter les valeurs patrimoniales du bâtiment, son contexte d'insertion ainsi que les usagers déjà présents. Les interventions envisagées devront être réalistes sur les plans techniques et réglementaires et favoriser la conservation ainsi que la mise en valeur des composantes patrimoniales du site.
Retombées collectives (20 %)	Le projet devra générer des bénéfices concrets pour la collectivité et contribuer à l'animation du milieu. Les usages proposés devraient favoriser l'accès du public au site, offrir des services à la population ou enrichir l'offre culturelle, communautaire, institutionnelle ou économique du secteur.
Faisabilité technique et opérationnelle (20 %)	Le projet devra tenir compte des contraintes du site et du bâtiment et prévoir une stratégie d'exploitation à long terme. Le calendrier de mise en place du projet devra être réaliste.
Viabilité et faisabilité financière (10 %)	Le promoteur devra démontrer sa capacité financière à réaliser le projet et à assurer son exploitation à long terme, notamment en précisant les sources de financement envisagées et les revenus anticipés, ainsi que les principales hypothèses qui les soutiennent.

Photos supplémentaires des lieux :









