

# Pour des sites patrimoniaux vivants et vibrants

Mémoire de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain

.....

Présenté dans le cadre de la consultation publique sur le Projet de Plan d'action en patrimoine 2017-2022  
de la Ville de Montréal

*27 avril 2017*

# Table des matières

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>Contexte.....</b>	<b>3</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Garder les lieux vivants.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Accélérer l'établissement de stratégies de conversion et de partage.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Réunir les acteurs des secteurs privé et public pour faciliter l'actualisation des sites patrimoniaux.....</b>	<b>8</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>8</b>
<b>Synthèse des recommandations.....</b>	<b>9</b>

## Préambule

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain (la Chambre) compte près de 7 000 membres. Elle a pour mission d'être la voix du milieu des affaires montréalais et d'agir pour la prospérité des entreprises et de la métropole. Elle s'engage dans des secteurs clés du développement économique en prônant une philosophie d'action axée sur l'engagement, la crédibilité, la proactivité, la collaboration et l'avant-gardisme. La Chambre offre également une gamme de services spécialisés aux particuliers et aux entreprises de toutes tailles afin de les appuyer dans leur croissance ici et à l'international.

## Contexte

Le 31 mars 2016, la Ville de Montréal amorçait un exercice de concertation visant à élaborer un plan d'action en patrimoine. Cette démarche faisait suite à la révision de la politique Montréal, métropole culturelle de l'automne 2015.

Le 15 février 2017, la Ville dévoilait son Plan d'action en patrimoine 2017-2022. Intitulé *S'ancrer dans l'identité urbaine montréalaise*, ce plan propose une approche s'articulant autour de quatre grandes mesures pour la Ville de Montréal, soit d'agir à titre de propriétaire et de gestionnaire exemplaire, d'assurer la mise en valeur du patrimoine modeste, de soutenir la requalification d'ensembles identitaires ainsi que de diffuser le savoir et d'encourager la reconnaissance.

Ce mémoire présenté à la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports présente les recommandations de la Chambre en lien avec le plan d'action de la Ville.

# Introduction

Montréal est une métropole possédant un patrimoine riche en histoire. Non seulement celui-ci marque la trame urbaine et permet d'ancrer la mémoire de l'évolution de la ville et de ses habitants, mais il contribue aussi au charme de la ville et confère à cette dernière un caractère unique en Amérique du Nord. Ce patrimoine ne s'affirme pas uniquement par les bâtiments historiques témoignant des grandes périodes de l'histoire ancienne de la ville; il comprend également de nombreux symboles du patrimoine moderne. Le Stade olympique, la Biosphère et la Place Ville-Marie sont autant de structures iconiques définissant la métropole.

La Chambre est un témoin privilégié de cette réalité depuis sa fondation il y a près de 200 ans. De par sa vocation, la Chambre a toujours travaillé à créer un environnement propice au développement des entreprises et à l'accroissement de la prospérité de la métropole. Notre appui à des projets stratégiques est bien documenté, qu'il s'agisse de l'aménagement du port, du déploiement de l'aéroport ou encore de la mise en place de quartiers à vocation particulière. Ce qui l'est moins cependant est notre engagement au fil des ans à favoriser un développement économique tenant compte de la création, de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine urbain.

À cet égard, il importe de rappeler l'engagement très actif de la Chambre, au milieu des années 1980, dans le but d'obtenir le dégagement de l'avenue McGill College, position allant à l'encontre des visées du maire de l'époque, M. Jean Drapeau. Sur un mode plus consensuel, la Chambre a aussi appuyé le déploiement du Quartier international, l'un des fleurons du nouveau patrimoine de la ville.

L'an dernier, la Chambre a consacré la dixième édition de son forum stratégique annuel sur les grands projets de la métropole au thème du déploiement de grands projets comprenant des éléments de patrimoine. Les quelque 400 participants ont alors eu l'occasion de réfléchir aux enjeux liés à l'actualisation de l'usage des sites patrimoniaux et aux mécanismes à mettre en place pour faire en sorte que cette actualisation soit réalisée en phase avec la préservation de notre richesse patrimoniale. Les échanges de ce forum ont démontré l'importance de s'ouvrir à cette actualisation et de reconnaître la nécessité de trouver des vocations viables aux édifices patrimoniaux, sans quoi la préservation même du patrimoine sera menacée. La Chambre a réitéré ces propos lors des audiences de l'Office de consultation publique de Montréal sur la Stratégie centre-ville tenues le 3 novembre 2016.

La Chambre soutient la Ville dans sa volonté de se doter d'un Plan d'action en patrimoine. Le mémoire de la Chambre vise essentiellement la requalification des ensembles identitaires et des bâtiments d'envergure. Nos recommandations visent à identifier les sphères d'interventions où la Ville peut jouer un rôle de premier plan dans la gestion de son patrimoine et ce, en complémentarité avec les compétences qui relèvent du gouvernement du Québec.

Les bâtiments et les symboles patrimoniaux montréalais sont des actifs stratégiques sur lesquels nous devons collectivement nous appuyer pour développer la métropole. La Chambre croit fermement que ce patrimoine constitue un joyau qui doit demeurer vivant et vibrant. Nous estimons que la protection efficace du patrimoine et sa mise en valeur ne peuvent toutefois reposer uniquement sur des fonds publics. Le milieu des affaires a un rôle important à jouer afin de donner une deuxième vie aux édifices patrimoniaux et d'y attirer une nouvelle génération de résidents ou de travailleurs.

## 1. Garder les lieux vivants

Selon la Chambre, l'approche de la ville doit être favorable à l'actualisation des sites patrimoniaux pour que le plan d'action en patrimoine fonctionne. Cette approche peut être axée sur la vocation de ces sites, leur architecture ou leur intégration à de nouveaux complexes. De plus, une ouverture à la requalification est essentielle afin d'attirer des promoteurs qui viendront insuffler une nouvelle vie à nos immeubles d'exception. Il importe de veiller à ce que cette actualisation soit réalisée selon un processus d'encadrement prévisible et respectueux des étapes de conceptualisation et de déploiement des projets.

L'Histoire a souvent montré qu'une approche trop rigide fige les bâtiments patrimoniaux dans le temps, ce qui peut malheureusement mener à leur détérioration, parfois à un point tel que la seule option réaliste devient alors la démolition du site que l'on voulait pourtant protéger. Des exemples récents en témoignent, comme la Maison Redpath, abandonnée dans les années 1980 et démolie en 2014, ou l'édifice Robillard, abandonné en 2012 et ravagé par un incendie en novembre 2016. Par ailleurs, la spéculation sur la détérioration de bâtiments patrimoniaux doit également être évitée. Pour se faire, la Ville et le ministère de la Culture et des Communications du Québec ont à leur disposition différents outils réglementaires et législatifs et ne doivent pas hésiter à y recourir.

Le message à retenir est qu'aucun lieu, aussi historique et patrimonial soit-il, ne peut survivre sans réinvestissement. Or dans la majorité des cas, ces réinvestissements sont importants et ne sont pas justifiables en l'absence de retombées concrètes. Certains projets de type muséal permettent de maintenir le lieu dans sa forme originelle, mais le plus souvent, même lorsqu'il y a maintien de la vocation, on devra également actualiser le bâti. On ne construit pas un hôpital moderne ou encore une école sans tenir compte de tout le savoir grâce auquel on peut maintenant améliorer la performance et la convivialité. Bref, on ne réhabilite pas un lieu sans d'abord l'actualiser.

Outre ces cas d'exception, il faut admettre que la majorité des bâtiments patrimoniaux nécessiteront le concours de promoteurs privés pour trouver une vocation contemporaine et justifier les investissements requis. Dans la plupart des cas, il y aura vraisemblablement changement de vocation. De nombreux exemples témoignent des succès récents et de l'efficacité de cette approche. La Maison William-Notman, construite il y a plus de 170 ans et résidence du célèbre photographe du même nom pendant les 15 dernières années de sa vie, a été convertie en campus pour propulser l'écosystème montréalais des *start-ups*. La gare Viger, véritable symbole de l'activité ferroviaire du Montréal du XX<sup>e</sup> siècle, est en plein réaménagement pour accueillir des bureaux, des commerces et des résidences. L'Hôtel Windsor, voisin de la gare du même nom, fut l'un des premiers grands hôtels du Canada et a été ouvert pendant plus d'un siècle. Une partie de l'hôtel a été reconvertie en un élégant immeuble commercial il y a plus de 25 ans.

Ces immeubles reconvertis ont tous comme principal élément de réussite le dynamisme qu'on y trouve. Au-delà de la préservation du bâti, l'intégration de ce patrimoine dans la trame contemporaine témoigne de la vitalité de la métropole. Nous devons veiller à ce que notre patrimoine demeure pertinent et vivant.

***Recommandation n° 1 : Montréal doit privilégier une approche axée sur l'intégration de son patrimoine dans la trame contemporaine de la ville et ouverte à la requalification et à la reconversion des bâtiments patrimoniaux.***

La définition précise de ce qui peut être actualisé et de ce qui doit être préservé constitue un autre élément essentiel à la réussite des projets de reconversion. En effet, tout n'est pas nécessairement patrimonial dans un bâtiment historique et ne mérite pas d'être conservé tel quel. À l'opposé, il y a le risque de sombrer dans une approche dite de « façadisme », qui consiste à préserver les façades sans qu'il n'existe de lien avec la fonctionnalité du lieu. La préservation de façades le long du Palais des congrès sur le boulevard Saint-Antoine en est un exemple.

Dans certains cas, il serait même préférable d'explorer d'autres avenues. Il est ainsi possible de mettre en valeur une portion d'un bâtiment sans y consacrer l'ensemble de sa superficie, et de créer des espaces de mémoire urbaine. Des vidéos à l'entrée ou des centres d'interprétation pour des immeubles au cachet plus marqué dans l'histoire de la ville constitueraient à l'occasion une bonne réponse à l'évolution des vocations et à la modification des lieux.

Dans cette optique, le cas de la Maison Alcan est particulièrement intéressant. Il s'agit d'un bel exemple de bâtiment qui se devait d'être étudié avec discernement, d'abord parce que l'un des déterminants de sa valeur patrimoniale réside dans le concept de complexe urbain contemporain, intégrant des maisons patrimoniales et des nouveaux édifices. Ce concept devait être préservé. En outre, certaines maisons et pièces possédaient en elles-mêmes une valeur patrimoniale. Or malgré cette valeur, l'ensemble ne correspondait plus aux exigences d'un milieu d'affaires moderne. En appliquant des contraintes trop rigides, on courait le risque de confiner l'usage des lieux à une banale occupation anonyme, voire à une

banalisation complète des lieux. Dans le pire des cas, on aurait pu se retrouver avec un complexe vide pendant des années, comme l'a été l'édifice Simpson dans les années 1990.

Heureusement, pour ce qui est de la Maison Alcan, il y a eu consensus pour créer un milieu de vie actuel et dynamique, en permettant l'actualisation de certains de lieux du complexe. La Chambre a participé au processus ayant mené à ce consensus. Nous en tirons les leçons ci-dessous.

Afin de favoriser une approche vivante dans le cadre du déploiement de son plan d'action en patrimoine, la Chambre estime que la Ville, en collaboration avec le ministère de la Culture et des Communications du Québec, devrait adopter des processus clairs lorsque des projets touchant des lieux patrimoniaux potentiels lui sont présentés.

- 1- **La Ville doit déterminer ce qui est réellement patrimonial et ce qui ne l'est pas.** Le Carré Saint-Laurent constitue un bon exemple. Dans ce cas-ci, l'un des éléments centraux du patrimoine repose sur la vie et l'ambiance qui animaient le secteur à l'époque du « red light », plutôt que sur ses bâtiments physiques comme tels. Dans cet exemple, c'est l'essence du lieu et sa fonctionnalité qui devraient primer plutôt que la reconstitution des façades défraîchies qui prévalaient à la fin du 20<sup>e</sup> siècle.
- 2- **Dans le cas où un édifice serait déclaré patrimonial, la Ville doit déterminer ce qui peut être actualisé.** Pour ce qui est de la Maison Alcan, il a été déterminé que certaines portions du bâtiment ne présentaient pas de cachet particulier selon un point de vue patrimonial. Il devient alors possible de considérer séparément différents éléments du bâtiment, qu'il s'agisse de leur vocation, des matériaux utilisés ou de l'architecture. Parfois, seuls certains attributs d'un bâtiment peuvent être considérés comme ayant une valeur patrimoniale, comme ce fut le cas pour l'enseigne des farines Five Roses.
- 3- **La Ville doit veiller au respect des conditions à l'égard du patrimoine et agir avec diligence lorsque des promoteurs enfreignent ces conditions.** L'actualisation des lieux patrimoniaux exige des compétences et une expertise particulières. Prenons l'exemple récent du Mount Stephen Club. La Ville a mandaté une firme d'architectes spécialisée en patrimoine afin de superviser les travaux réalisés par le promoteur propriétaire des lieux. Cette décision découlait d'erreurs dans les travaux relevées quelques mois plus tôt. Cet exemple témoigne de la nécessité d'effectuer un suivi serré des conditions de réalisation des projets impliquant des sites patrimoniaux. Au besoin, des pénalités dissuasives devraient être possibles lorsqu'il y a dérogation vis-à-vis des plans approuvés.

***Recommandation n° 2 : Définir précisément ce qui est d'intérêt patrimonial et ce qui peut être actualisé sur un même site.***

Finalement, il serait judicieux de développer un outil pour mettre en lumière le potentiel des édifices historiques afin d'éviter leur inoccupation prolongée, laquelle entraîne souvent un déficit d'entretien et une hausse considérable des coûts en raison de leur restauration nécessaire. En se basant sur les règles précédemment proposées, il serait souhaitable de mettre au point un outil de partage public d'informations sur les bâtiments classés et les contraintes patrimoniales s'y appliquant. Un tel partage d'information faciliterait les démarches des promoteurs intéressés par l'acquisition ou la location d'un bâtiment patrimonial pour y mener leurs activités.

Ces données pourraient être intégrées à l'outil Zoom Grand Montréal, lancé en février 2017 par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) en partenariat avec la Chambre, Montréal International et CargoM.

***Recommandation n° 3 : Intégrer les édifices historiques et patrimoniaux vacants ainsi que leurs caractéristiques dans l'outil Zoom Grand Montréal.***

## 2. Accélérer l'établissement de stratégies de conversion et de partage

Bon nombre d'immeubles institutionnels et emblématiques de Montréal sont aux prises avec des défis en matière de conservation. Par exemple, le sort des bâtiments constituant l'Hôpital Royal-Victoria demeure encore flou, bien que la fermeture de l'hôpital ait été planifiée et annoncée depuis des années. L'Hôpital de la Miséricorde est également vacant depuis de nombreuses années, tout comme le Planétarium Dow dont on vient tout juste d'annoncer le projet d'actualisation.

Une planification efficace de ces fermetures et déménagements aurait nécessité un appel de propositions avant même que ces derniers soient terminés. Le déménagement de l'Hôtel-Dieu est déjà commencé. Pourtant, l'usage futur de cet immense bâtiment situé au pied du mont Royal demeure encore incertain et aucun appel de propositions officiel n'a encore été lancé.

Le plan d'action de Montréal établit de façon très juste l'importance de soutenir la requalification d'ensembles identitaires et de trouver des solutions ciblées qui redonneront une vocation à divers lieux collectifs. Il importe de préciser dès lors que cette réflexion doit s'amorcer en amont, afin de limiter au maximum le temps d'inoccupation des espaces libérés. À cet égard, la Ville se doit d'exercer un leadership proactif.

***Recommandation n° 4 : Établir en amont des stratégies de reconversion d'immeubles et de valorisation de lieux lorsqu'il est su à l'avance que des espaces patrimoniaux seront libérés.***

Dans cette optique, la Chambre invite la Ville de Montréal à évaluer le plus rapidement possible le potentiel économique et touristique d'une portion de son patrimoine religieux, ainsi qu'à considérer dès maintenant son potentiel de reconversion.

Le processus enclenché par la Ville pour le site des Religieuses Hospitalières de Saint-Joseph constitue un bon exemple à suivre. La Chambre a d'ailleurs participé aux réflexions de la Ville sur le volet commercial du projet en étant l'hôte d'une séance de réflexion et de consultation réunissant des membres de la communauté d'affaires s'intéressant à la reconversion du site. Cet exemple est évocateur à bien des égards, puisque différents édifices à vocation religieuse dans la métropole sont susceptibles d'être sous-utilisés, voire carrément abandonnés, au cours des prochaines années. Il est indéniable que ceux-ci sont souvent situés sur des sites de grande valeur pouvant susciter de l'intérêt dans le cadre de divers projets. Il est donc important pour la Ville de se doter d'un plan afin que ces édifices puissent trouver rapidement une nouvelle fonction.

Il existe déjà à Montréal et ailleurs au Québec des exemples de reconversion réussie. Des centres communautaires, des centres de la petite enfance ou des musées se sont ainsi établis dans des églises ayant cédé leurs espaces à des vocations communautaires, commerciales ou éducatives. Au centre-ville de Montréal, l'intégration de l'église Saint-Jacques au campus de l'Université du Québec à Montréal constitue un excellent exemple de reconversion d'immeuble religieux. Cette intégration ainsi que la préservation du clocher de l'église représentent des comparatifs enviables pour d'éventuels projets de reconversion.

***Recommandation n° 5 : Évaluer dès maintenant le potentiel du patrimoine religieux dans une perspective d'éventuelles reconversions.***

### **3. Réunir les acteurs des secteurs privé et public pour faciliter l'actualisation des sites patrimoniaux**

Afin d'inciter le milieu des affaires à participer à la sauvegarde de lieux patrimoniaux et de maximiser les chances de mener à bien des projets prometteurs financés par des promoteurs, la Chambre estime qu'il est primordial de réunir les différentes parties prenantes autour d'une même table tôt dans le processus. L'adhésion des différents acteurs constitue une condition essentielle à la réussite d'un projet dans des délais et des coûts raisonnables. Un processus de suivi du déploiement des projets aurait également avantage à être plus transparent pour s'assurer du respect des plans initiaux et être en mesure de valider adéquatement les ajustements requis en cas d'imprévus. Il faut en effet reconnaître que les projets impliquant des bâtiments patrimoniaux sont plus susceptibles de générer des imprévus en cours de route.

Le classement en février 2017 de la Maison Alcan a bénéficié de la collaboration entre différents partenaires. La participation d'Héritage Montréal aux discussions a permis de dégager rapidement un consensus sur l'essentiel de ce qui méritait d'être classé, tout en reconnaissant l'importance de créer avec la *nouvelle Maison Alcan* un lieu dynamique et vibrant dans la Ville. Cette méthode et sa résultante constituent un modèle qui devrait servir à bien intégrer les impératifs de préservation du patrimoine et d'intégration dans une trame urbaine et économique contemporaine. La Chambre se porte volontaire pour appuyer ce genre de démarche constructive.

***Recommandation n° 6 : Mettre en place un processus de concertation assez tôt à l'étape de l'évaluation de projets touchant des édifices patrimoniaux. Cette démarche devrait s'inspirer de ce qui a été mis en place pour appuyer la classification de la Maison Alcan.***

## **Conclusion**

Un très grand nombre d'édifices à valeur patrimoniale auront besoin de réinvestissements majeurs au cours des prochaines années. Pour justifier de tels investissements, il faudra inévitablement tenir compte de leur nécessaire actualisation dans le temps et dans l'espace moderne. Les lieux à valoriser dans les prochaines années sont nombreux, et les acteurs du secteur et de la communauté d'affaires doivent se doter de mécanismes assurant à la fois la préservation du patrimoine et la réalisation de projets rentables justifiant l'investissement, que celui-ci soit public ou privé.

Nous devons privilégier une approche vivante du patrimoine. Le projet de High Line à New York constitue un très bon exemple à suivre pour l'aménagement urbain et la reconversion des actifs patrimoniaux. Ici à Montréal, le projet Angus témoigne de la même ambition.

Pour que notre patrimoine demeure vivant, les promoteurs devront faire preuve d'audace, les financiers devront reconnaître le potentiel des projets et les responsables du patrimoine à la Ville de Montréal ainsi qu'au gouvernement du Québec devront reconnaître la nécessité d'actualiser la vocation des sites. Cette mise en valeur du patrimoine doit interpeller l'ensemble de la société civile, dont le gouvernement fédéral et ses institutions. À cet égard, l'actualisation au cours des prochaines années du Silo numéro 5 représente un test pour tous.

Maints exemples démontrent qu'il existe entre patrimoine et développement économique une compatibilité pouvant faire de nos sites emblématiques des succès rentables. La Chambre est ouverte à participer au processus de concertation entre le milieu des affaires, les décideurs publics et les organisations de promotion du patrimoine.

## Synthèse des recommandations

**Recommandation n° 1 :** Montréal doit privilégier une approche axée sur l'intégration de son patrimoine dans la trame contemporaine de la ville et ouverte à la requalification et à la reconversion des bâtiments patrimoniaux.

**Recommandation n° 2 :** Définir précisément ce qui est d'intérêt patrimonial et ce qui peut être actualisé sur un même site.

**Recommandation n° 3 :** Intégrer les édifices historiques et patrimoniaux vacants ainsi que leurs caractéristiques dans l'outil Zoom Grand Montréal.

**Recommandation n° 4 :** Établir en amont des stratégies de reconversion d'immeubles et de valorisation de lieux lorsqu'il est su à l'avance que des espaces patrimoniaux seront libérés.

**Recommandation n° 5 :** Évaluer dès maintenant le potentiel du patrimoine religieux dans une perspective d'éventuelles reconversions.

**Recommandation n° 6 :** Mettre en place un processus de concertation assez tôt à l'étape de l'évaluation de projets touchant des édifices patrimoniaux. Cette démarche devrait s'inspirer de ce qui a été mis en place pour appuyer la classification de la Maison Alcan.