

LE PRÉSIDENT

Je vais inviter les personnes suivantes : Monsieur Joshua Wolfe et Madame Nathalie Tremblay, de l'organisme Mémoire du Mile End, à venir nous présenter leur mémoire. Merci. Quand vous serez prêts.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

Merci. Bonjour Monsieur le Président, Madame, Monsieur le Commissaire. Mon collègue, Joshua Wolfe et moi-même sommes membres du Conseil d'administration de Mémoire du Mile End et de la Maine, je précise, parce qu'il y a eu fusion entre les deux organismes. C'est dorénavant le nom qu'on emploie, qui est une société d'histoire locale, mais aussi une société d'histoire engagée.

Donc, nous contribuons à la mise en valeur de notre patrimoine bâti, à sa conservation, mais aussi plus largement à mettre en évidence et à valoriser la culture locale développée pour et par les citoyens. Et c'est ce qui donne sa couleur au quartier du Mile End.

C'est donc sur les impacts que le projet du 1 Van Horne aura sur le patrimoine bâti et la culture locale que se concentrent nos commentaires. Nous sommes à la fois enthousiastes et inquiets face au projet de requalification du 1 Van Horne. Ces deux réactions pourraient sembler, à prime abord, en opposition, mais tout au contraire, elles sont indissociables, car toutes deux intimement liées au succès du projet que nous souhaitons. J'ai fait partie du groupe de travail qui a rédigé l'énoncé de valeur patrimoniale de l'entrepôt Van Horne.

Sa valeur patrimoniale est incontestable et reconnue de tous, autant pour son architecture unique et particulière, sa présence marquante dans le paysage urbain, le témoin historique qu'il représente et l'intérêt que cet étrange volume suscite pour les citoyens du quartier et plus largement de la ville.

J'aimerais insister sur le caractère unique de ce bâtiment. Il y a eu relativement peu d'entrepôts de ce type quasi-aveugles à Montréal et c'est, à notre connaissance, le dernier qui reste, un peu le dernier des Mohicans. C'est un bâtiment qui a une valeur patrimoniale encore plus singulière pour cette raison-là.

Ce bâtiment, conçu pour servir à des fins d'entreposage, a conservé cet usage jusqu'à aujourd'hui. Mais maintenant, tout comme, à l'image du quartier qui a su s'adapter aux vagues de changements en cours de son histoire, le 1 Van Horne doit aujourd'hui, s'il veut survivre, également s'adapter à de nouveaux usages. Et c'est justement ce que le projet proposé réussit à faire, à notre avis, très bien.

C'est avec beaucoup d'ingéniosité, d'élégance et d'intelligence que l'architecte du projet permet au bâtiment de répondre à de nouveaux besoins, tout en respectant son identité propre, son unicité et son caractère singulier qui contribue justement à lui conférer la valeur patrimoniale exceptionnelle qu'il a.

Nous saluons aussi le promoteur pour son ouverture, sa volonté de contribuer à la sauvegarde de notre patrimoine bâti qui rend ce projet possible. Nous apprécions le traitement architectural du projet, la mise en valeur du château d'eau, la restauration des enseignes peintes, la conservation des vues panoramiques et le maintien de la présence massive de ce bloc de briques dans le paysage urbain.

Il est vrai qu'il n'y a pas de nouvel usage qui puisse composer, ou enfin, difficilement de nouvel usage qui puisse composer avec la condition singulière de ce bâtiment quasi aveugle. Il faut intervenir sur la quantité d'ouverture, mais il faut le faire avec grand soin pour que le bâtiment conserve sa valeur patrimoniale. À cet égard, nous apprécions la qualité et la pertinence de la stratégie développée par l'architecte qui respecte l'alternance des traitements de façade d'une travée à l'autre qui est existante sur le bâtiment tel qu'il a été dessiné à l'origine.

Par le recours à des motifs de maçonnerie qui cachent la base des fenêtres, on conserve une partie horizontale qui reprend les fenêtres actuelles et dans les travées qui sont actuellement aveugles, une autre stratégie. Cette alternance de stratégie est particulièrement intéressante pour qu'on garde les traces de ce qui était et ce qui a été ajouté.

Donc, à notre avis, en résumé, un projet architectural réussi, car il sait répondre aux besoins dictés par son nouveau programme, tout en permettant au bâtiment de conserver sa valeur patrimoniale. Et autant nous saluons les nombreuses qualités du projet, autant nous souhaitons témoigner de notre inquiétude quant à sa réalisation. Nous savons tous qu'un bâtiment inoccupé va se dégrader beaucoup plus rapidement que s'il est utilisé. Et à cet égard, le projet de requalification du 1 Van Horne est bienvenu.

Mais nous savons aussi trop bien qu'un abandon du bâtiment en cours de chantier pourrait lui être fatal. Et c'est un scénario qu'il faut éviter à tout prix. On a affaire à un patrimoine bâti montréalais significatif. Donc, le principe de précaution doit s'appliquer et tout ce qui peut être fait pour en assurer la réussite doit être fait. À notre avis, il est impératif donc que les capacités financières, on revient un peu sur des idées qui ont déjà été énoncées, mais c'est aussi important pour nous. Les capacités financières du promoteur et de ses partenaires doivent être validées. Quand on parle de partenaires, ça devrait des partenaires crédibles et expérimentés, autant pour le volet des ateliers d'artistes que pour le volet hôtelier.

Il faut aussi que des études de faisabilité soient soumises en bonne et due forme pour en confirmer la viabilité. Ce sont des données sensibles, nous en sommes bien conscients, mais sans être rendues publiques, elles devraient être mises à la Ville par le promoteur pour que des experts à l'interne de la Ville puissent en évaluer la qualité, la justesse, la pertinence.

La Ville est responsable du maintien de l'intégrité de son patrimoine bâti. Elle ne peut pas donner le feu vert à un promoteur sans appuyer sa décision sur des documents fiables, valables, qui attestent de la pertinence et de la viabilité du projet soumis.

En plus de cela, toujours en tant que responsable du maintien de l'intégrité de son patrimoine bâti, la Ville doit aussi voir au succès du projet. Elle doit prendre tous les moyens qu'elle possède pour appuyer celui-ci. En effet, celui-ci se déroulera dans un contexte très complexe. On en a parlé des travaux d'infrastructures qui seront requis pour adapter les services d'aqueduc et d'égout. Des interventions majeures sont à venir pour la reconstruction du viaduc. D'éventuels projets d'aménagements se dessinent

aussi aux abords de la voie ferrée et d'éventuels réaménagements des infrastructures viaires que tout cela va supposer.

Donc, un contexte complexe. Taïka en a parlé tout à l'heure. Compte tenu de ce branle-bas, c'est bien difficile de demander au promoteur de faire cavalier seul avec tous ces conditions externes qui vont influencer le projet.

Donc, on pense nous aussi qu'une table de concertation devrait être mise sur pied, qui réunirait le promoteur, les partenaires, les représentants des services municipaux afin d'assurer une coordination structurée et possiblement phasée aussi. Que tout ça fasse en sorte que le projet réussisse à voir le jour et à bien fonctionner. Et tout ça pour accompagner le projet, non seulement pendant le chantier, mais aussi pendant la mise en service du bâtiment. On va voir ça à long terme.

Et enfin, on pense aussi que la Ville a une très belle occasion d'exercer son pouvoir de citation, qu'elle n'a pas utilisé depuis longtemps. Une occasion incontournable, à notre avis, qui se présente pour les autorités municipales de l'utiliser avec tous les bénéfices de support financier et technique que cela apporterait au projet.

Je vais laisser mon collègue prendre le relais.

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Merci. En effet, nous sommes heureux que monsieur Bellavance va présenter. C'est dommage qu'il va présenter après nous parce que nous avons des questions, et c'est possible que monsieur Bellavance va répondre ou peut-être pas. C'est possible que nous soumettons une annexe à notre mémoire d'ici le 16, ce n'est pas beaucoup de

temps, mais pour l'instant, on a des questions qui ne sont pas répondues dans la documentation.

Je vais commencer pour dire que nous sommes très heureux que le promoteur et ses partenaires sont prêts à dédier 25 pour cent de la superficie du projet aux ateliers d'artistes et d'artisans, à peu près 50 espaces d'ateliers abordables. Mais nous croyons qu'il y a un manque d'exigence municipale.

Les documents qui ont été fourni, le règlement de zonage ne peut pas garantir que ça va rester abordable. Jusqu'à maintenant, dans aucun document qui a été soumis, incluant le projet de convention d'usufruit, il n'y a pas de mention de coût des loyers ni de son contrôle. Il n'y a pas de qu'est-ce qui est abordable ni de disposition qui permettrait l'arrondissement d'en contrôler l'application. Nous pensons qu'il faut avoir une entente entre la Ville et le promoteur et le responsable pour ce volet de projets.

On y trouve des suppositions dans les documents. Notre mémoire écrite vous donne des exemples. Je ne vais pas passer le temps maintenant de le dire, mais il y a juste des suppositions. Nous demandons à l'arrondissement et aux instances cette instance centrale de la Ville de s'engager à soutenir le projet, d'offrir des ateliers à prix abordables. Sinon, on n'aura pas l'acceptabilité sociale, parce que ça fait des années que les citoyens, les résidents, les artistes du Mile End et du reste de l'arrondissement demandent quelque chose qui être une contribution à la communauté, une contribution à la Ville. Les ateliers seraient ça, mais il n'y a pas de garantie et ça peut arriver. Vous pouvez recommander que la Ville ou l'arrondissement signent une entente et aussi que le contrat d'usufruit, les termes soient clairement le terme soit clairement établi dedans. Qu'est-ce qui est la définition de loyers abordables? Comment ça va être fixé et indexé pour l'avenir? Le terme de l'entente qui a juste 20 ans comme madame la représentante d'Héritage Montréal a fait allusion. Et on veut aussi d'avoir une certaine flexibilité, une

certaine reconnaissance des difficultés pour être un artiste, surtout les artistes émergents.

Alors, nous avons proposé plusieurs choses. Oui, je vais finir dans deux minutes. Qu'une proportion définie soit réservée à des artistes émergents. Il faut penser à la relève. Même l'idée de créer un programme d'artistes en résidence, qu'un artiste au début de sa carrière, pourra profiter gratuitement d'un atelier pour une période d'un ou deux ans.

Aussi, ce serait intéressant, nous proposons dans notre mémoire que la Ville, l'arrondissement s'engage, ça veut dire financièrement à supporter le projet, mais aussi un pendant caritatif de permettre d'amasser des fonds pour garantir que les loyers resteraient abordables.

Un autre thème, je n'ai pas le temps de mentionner que l'espace communautaire, qui est à notre volet, n'a pas du tout défini qu'est-ce que c'est l'espace communautaire. Pour nous, il faut que ça soit réservé. Nous pensons que ça serait très bon que ça soit dédié aux besoins de la communauté et aussi aux artistes. Nous retournons à notre question d'études de faisabilité, ça me fait penser à l'époque de Jean Drapeau. Lorsque j'ai commencé dans le domaine du patrimoine dans les années 70, l'administration de Jean Drapeau nous a dit: c'est un marché privé de décider ce genre de choses. Je pense qu'on a avancé.

Je pense que si un promoteur soumet une étude, et comme nous avons déjà dit, on aimerait bien que d'autres études plus détaillées soient faites, que l'arrondissement, la Ville ait l'expertise d'analyser ce genre de choses, non seulement de recevoir. Ce n'est pas à nous, ce n'est pas à Héritage Montréal de répondre à toutes vos questions. Nous ne sommes pas des experts dans les questions économiques.

Alors, je termine. Si jamais vous avez besoin de plus d'informations, nous sommes libres disponibles. Et aussi la citation, oui, vous ne le connaissez pas parce que ça fait 20 ans que la Ville ne le fait plus. Mais la citation, il y a des documents qu'Héritage Montréal a publié, voilà longtemps, qui expliquent les bénéfices pour les promoteurs et aussi pour la Ville de Citer des bâtiments Merci.

LE PRÉSIDENT

Question?

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

J'en ai quelques-unes. En fait, quand vous parlez d'études de faisabilité, je sais que vous ne pouvez pas tout détailler, mais de manière à ne pas compromettre le projet, ce serait quoi les études principales que vous pensez?

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Je suis urbaniste de formation, mais je n'ai pas étudié ce genre de choses. Je sais qu'il y a quelque chose qui existe qui s'appelle un pro forma. Je suggère que vous faites des recherches. Il y a d'autres villes qui demandent ce genre de documentation, qui expliquent la faisabilité en détails. Malheureusement, je ne suis pas économiste, je ne peux pas vous donner plus cette information.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

J'ajouterais juste peut-être que pour des projets de cette importance-là, je suis architecte de formation, donc j'accompagne des projets de construction. Un promoteur ne se lancera pas dans un projet avant d'avoir fait ce genre d'études-là. Évidemment, tout le monde veut s'en sortir sans perdre sa chemise. Donc, des études sont faites. Je suis persuadée. L'idée, c'est qu'elles puissent être étudiées par les instances municipales Merci.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Une autre question en termes de... Vous avez parlé d'une table de concertation. Ça serait quoi le premier dossier dans le dossier qui est là actuellement, que vous voudriez travailler? Le premier thème, comme tel, le thème le plus important.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

Je pense qu'il y a pas mal de choses qui sera à voir un peu en parallèle. Travaux publics ont leur projet. Je n'ai même pas parlé des autres arrondissements, mais effectivement, madame Baillargeon en a parlé dans le mémoire d'Héritage Montréal. Il y a d'autres arrondissements aussi qui sont impliqués. Donc, d'une part, ça. D'une part, il y a un hôtel qui peut fonctionner, qui ne peut pas attendre qu'il y ait une nouvelle. On s'entend qu'il se rend jusqu'à 2030, la viabilité du viaduc. Donc, le projet hôtelier ne peut pas attendre 10 ans.

Il faut imaginer comment est-ce qu'un projet hôtelier peut fonctionner et que tout ça se passe en même temps. Donc, il y a de la coordination à avoir, de la coordination aussi avec tout ce qui relève de l'arrondissement. On sait que le bâtiment est construit à la limite zéro de son lot, donc tout ce qui dépasse les murs ne lui appartient pas. Il va falloir qu'il y ait des ententes aussi avec l'arrondissement, comment est-ce qu'on amène.

Je ne dirais pas que c'est une chose en priorité. Évidemment, on nous a dit que pour tout ce qui est aqueduc et égout, il n'y a pas ce qu'il faut pour l'instant pour supporter le projet. Ça, c'est vraiment... Si on parle de priorité, c'est la première quelque chose à faire pour que le bâtiment puisse être mis en usage, mais ça ne peut pas se faire sans penser au reste des travaux qui vont suivre dans les prochains 10, 15, 20 ans. Donc, j'ai l'impression que ce n'est pas une question vraiment de mettre une priorité avant l'autre, mais plutôt de regarder l'ensemble pour que ça se fasse de façon intelligente.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Dernière question. Vous avez parlé du volet d'un espace communautaire. Ça serait quoi vos critères? Ou peut-être en dire un petit peu plus, c'est quoi pour vous l'espace communautaire? Comment il peut se rattacher au projet?

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Nous avons comme lancé des idées. Ce n'est pas nécessairement des opinions personnelles que ça peut être quelque chose, un espace qui est flexible pour avoir des rencontres publiques, peut-être une salle de réunion, aussi une galerie d'art pour les

artistes qui sont là. Des choses qui pourraient être un espace ce qu'il pourra être utilisé pour la communauté et demander à la communauté qu'est-ce qu'on aura besoin.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Merci.

LE PRÉSIDENT

Oui, très bien, merci.

HABIB EL-HAGE, commissaire

Dans votre mémoire, à la page 4, vous parlez des ateliers Belleville. En fait, ce que je comprends, c'est que vous questionnez sur la structure financière organisationnelle des ateliers Belleville. Un peu plus loin, au paragraphe 6, vous dites aussi: on questionne la durée du contrat avec les ateliers Belleville. Est-ce que vous avez d'autres propositions? Est-ce que vous avez une proposition, un plan B?

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Pour un plan B, non. Sauf que C'est sympa. Peut-être que vous n'étiez pas là. La Ville Montréal avait une coopération qui était à arm's length, qui travaillait pour des promoteurs, qui a fait intervenir dans la Vieux-Montréal, qui pourrait être un volet un peu plus large que ce serait un organisme paramunicipal qui s'en occupe ou qui soutient des espaces culturels. C'est une idée un peu off the top of my head.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

Pour ce qui est des ateliers Belleville, en fait, c'est que si je reviens à ce souci de viabilité du projet, de faisabilité, on dit que ça devrait être soumis. Il faudrait aussi qu'il y ait déjà des partenaires qui ont une certaine crédibilité. C'est important. On pense à des groupes hôteliers connus au Québec qui pourraient par exemple dire: Moi, ce projet-là m'intéresse. Si un groupe comme ça est intégré au projet, ça donne aussi la crédibilité au projet. Même chose pour Belleville. Est-ce qu'ils ont suffisamment... C'est une question qu'on pose. Est-ce qu'ils ont suffisamment d'expérience pour être un partenaire fiable? Je ne doute pas de la bonne volonté de ne lui donner pas l'idée, mais reste-ce qu'il faut être capable de mener à bien le projet. Puis la réussite du projet en dépend. C'est dans ce sens-là qu'on se pose des questions sur Belleville.

HABIB EL-HAGE, commissaire

Je pense que ma collègue a posé la question sur l'usage communautaire. En fait, vous le dites dans votre document. Est-ce que vous êtes inquiets qu'à un moment donné, l'usage communautaire soit changé pour un autre type d'usage?

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Une des lettres à appui, c'est l'organisme MU, qui fait des choses très intéressantes pour la culture pan-montréalaise, mais il n'y a aucun lien. C'est un organisme qui engage des artistes pour peindre des murales. Mais nous ne voyons pas la pertinence de ce groupe-là, parce que nous avons déjà assisté à d'autres consultations, para consultations par le promoteur dans une panne électrique. Mais je me souviens qu'ils ont déjà évoqué ce groupe-là. Alors on se demande, parce qu'il n'y a

pas de précisions, si pour le promoteur, un organisme qui est quand même culturel va accaparer tout l'espace. Il n'y a rien qui nous dise que ça va être ça, mais il n'y a rien qui nous dise que ça ne serait pas ça.

Pour nous, ça, ce n'est pas communautaire. Ça, c'est un organisme culturel qui a une certaine prestance, probablement un gros budget, je ne connais pas, mais probablement pourrait payer des loyers de marché. Mais ce n'est pas ça que la communauté aimerait. On aimerait des choses pour les artistes qui sont en train d'être évincés ou déjà évincés du quartier. Ce serait important pour l'arrondissement de reconnaître que dans l'ADN du Plateau, on est très fiers d'avoir le plus grand nombre d'artistes dans tous les arrondissements de l'Amérique du Nord, parce qu'on se compare à Brooklyn, qui est aussi un arrondissement, mais ça ne va pas durer si tous les parties, les instances municipales, paramunicipales privées ne font pas quelque chose pour contrer les exigences de marchés privés.

LE PRÉSIDENT

Merci. En complément, on dépasse un peu le temps, mais...

Vous parlez évidemment, vous avez des préoccupations quant au coût des loyers, au contrôle, aux critères d'abordabilité et tout. Puis, vous faites allusion dans votre mémoire à une formule d'entente qui pourrait être utilisée entre la Ville, le promoteur, le responsable du volet atelier du projet, le cas échéant. Est-ce que vous avez connaissance de l'existence d'entente de ce type, que ce soit à Montréal ou ailleurs? Pas nécessairement en lien avec des ateliers d'artistes.

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

On a pensé, lorsque ça a été mentionné by Usufruit, on a pensé que ça serait signé par trois instances: la Ville et le promoteur et le responsable pour les ateliers abordables. Je n'ai pas fait de recherches pour voir si c'est illégal de faire ça, mais il me semble que n'importe qui peut signer un contrat. Il faudra que les deux autres personnes qui sont personnes morales actuellement pour la Ville, pourraient être inclus dans ça ou que ça soit quand même un contrat entre la Ville ou une entente entre la Ville et les promoteurs qui serait séparée. Ce serait plus au service contentieux de répondre exactement à ça.

LE PRÉSIDENT

Mais est-ce que vous n'avez pas connaissance de modèle d'entente, pas d'un point de vue légal, mais d'un point de vue à l'égard de l'approche.

JOSHUA WOLFE, Mémoire du Mile End et de La Main

Le plus facile, mais je ne sais pas si le promoteur aimerait bien ça. Je n'ai aucune idée si ça causerait de problème pour son financement, emprunter de l'argent. C'est pourrait être un transfert de l'espace à la Ville pour un dollar. Et de cette façon, ce serait la question de que Madame la personne d'Héritage Montréal a mentionné des congés des taxes municipales. Si jamais la Ville était propriétaire de ces espaces, évidemment, les taxes municipales ne seraient pas question. Mais c'est juste parce que vous me demandiez deux fois d'avoir une idée. Je ne sais pas si ça serait acceptable pour le promoteur. C'est juste une façon à laquelle j'ai pensé.

LE PRÉSIDENT

Oui, je vous en remercie. On ne veut pas vous mettre sur la sellette, mais c'est sûr que tout un bruit d'informations peut nous être utile éventuellement pour poursuivre la réflexion de notre côté.

NATHALIE TREMBLAY, Mémoire du Mile End et de La Main

Il y a un exemple, ce ne serait pas tout à fait la formule qu'on imagine, mais l'arrondissement a déjà eu une entente avec le grand propriétaire Allied dans Saint-Viateur-Est pour réserver une certaine part de pieds carrés pour des ateliers d'artistes en limitant aussi la superficie maximum de ces espaces-là pour pas que des grandes entreprises puissent s'y installer. C'est une idée, mais ça ouvre la porte à l'imagination. On peut, s'il y a une volonté partagée, je pense qu'on peut trouver des mécanismes. On a beaucoup d'idées, mais on n'a pas la formation pour les mettre en mots plus précis.

LE PRÉSIDENT

C'est bien. Ça fait quand même une belle conclusion qui ouvre sur des perspectives à explorer. Je vous remercie beaucoup pour votre participation. La Commission vous en remercie, moi-même et mes collègues, évidemment.