

CONSULTATION PUBLIQUE – ENTREPÔT VAN HORNE

Mémoire présenté à l'Office de Consultation Publique de Montréal par :

MÉMOIRE DU MILE END ET DE LA MAIN

soumis le 9 octobre 2025

REQUALIFICATION DE L'ENTREPÔT VAN HORNE : UN PROJET INSPIRANT ET AMBITIEUX NOS FÉLICITATIONS, INQUIÉTUDES ET PISTES DE SOLUTIONS

1. Préambule

Mémoire du Mile End et de La Main est une société d'histoire locale engagée, créée par la fusion récente des organismes *Mémoire du Mile End* et *Les Amis du Boulevard Saint-Laurent*. Notre mission est d'offrir au public des clés de lecture du passé pour mieux s'impliquer aujourd'hui dans la vie du quartier. Nous contribuons à la mise en valeur de notre patrimoine bâti et à sa conservation, mais aussi plus largement à mettre en évidence et valoriser la culture locale, développée par et pour les citoyens du quartier et qui donne sa couleur au quartier.

Conséquemment, c'est sur les impacts que le projet du 1 Van Horne aura sur le patrimoine bâti et la culture locale que nous nous concentrerons ici. Les conséquences potentielles sur les questions de mixité sociale et d'enjeux socio-économiques sont aussi à considérer; mais puisqu'elles ne font pas l'objet de notre mission, nous laissons à d'autres le soin de les aborder.

2. Notre enthousiasme face au projet

Au fil de ses 200 ans d'histoire, le secteur où se situe le projet de transformation projeté a dû faire preuve de flexibilité pour s'adapter aux nombreuses vagues de changement qu'il a traversé. Dans cette perspective, nous saluons l'intelligence avec laquelle l'architecte du projet permet au bâtiment de répondre avec élégance aux réalités du XXI^e siècle tout en conservant son identité propre, son unicité et son caractère singulier qui contribuent à sa valeur patrimoniale exceptionnelle.

Nous tenons à féliciter, non seulement l'architecte pour sa proposition créative et ingénieuse qui témoigne de sa sensibilité pour le caractère unique de ce bâtiment, mais aussi le promoteur pour son ouverture et sa volonté de contribuer à la sauvegarde de notre patrimoine bâti.

Dans le même esprit que les avis exprimés par le Comité consultatif d'urbanisme (séance du 8 avril 2025) et par le Comité mixte (Conseil du patrimoine de Montréal & Comité Jacques-Viger, 17 juin 2025) que nous partageons de façon générale, nous soulignons ainsi notre appréciation positive du traitement architectural du projet, de la mise en valeur du château d'eau, de la restauration des enseignes peintes,

de la conservation des vues panoramiques, et de l'importance d'une approche multipartite quant à l'intégration urbaine du projet dans son contexte.

Il est vrai que le changement d'usage, qui abandonne la fonction entreposage, appelle inévitablement l'ajout de surfaces vitrées et exige le percement de nouvelles ouvertures. À cet égard, nous apprécions la qualité et la pertinence de la stratégie développée par l'architecte; celle-ci a d'abord recours à des motifs de maçonnerie ajourée permettant à la partie visible de la fenêtre de conserver sa forme horizontale, et en contraste, à de nouvelles fenêtres installées en affleurement des murs préservant ainsi la continuité de la surface du volume.

Conséquemment, nous nous opposons à l'avis du Comité consultatif d'urbanisme qui « émet des questionnements par rapport à l'alternance des deux types d'ouvertures proposés » (Recommandation du CCU, Traitement des façades, compte-rendu de la séance du 8 avril 2025).

Nous tenons plutôt à souligner la subtilité et l'élégance de cette intervention qui a justement le grand mérite de maintenir le rythme original de la façade existante qui présente en alternance, d'une travée structurale à l'autre, deux traitements distincts.

À notre avis, le projet architectural proposé répond aux exigences spécifiques dictées par le caractère patrimonial du bâtiment. Il lui permet de maintenir sa valeur patrimoniale et conserver son âme.

3. Nos inquiétudes face au projet

3.1 La faisabilité du projet

Autant nous saluons les nombreuses qualités du projet proposé, 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. Toutefois, l'abandon du bâtiment en cours de chantier serait un scénario catastrophique qu'il faut éviter à tout prix.

Dans cette perspective, pour assurer la conservation de ce patrimoine bâti significatif, autant à l'échelle locale qu'au niveau de la collectivité montréalaise, le principe de précaution doit s'appliquer. Tout ce qui peut être fait pour assurer la réussite de ce projet doit être fait. Il est impératif que les capacités financières du promoteur et de ses partenaires soient validées et que des études de faisabilité soient soumises pour en confirmer leur viabilité.

Il va de soi qu'il s'agit de données sensibles qui ne peuvent être rendues publiques, mais elles doivent néanmoins être soumises confidentiellement à l'attention des experts de la municipalité pour en évaluer la qualité, la justesse et la pertinence. La Ville de Montréal, en tant qu'instance publique responsable du maintien de l'intégrité de son patrimoine bâti, ne peut pas se permettre de donner le feu vert à un promoteur sans appuyer sa décision sur des documents fiables et valables attestant de la faisabilité du projet soumis.

Cette question a été soulevée à plusieurs reprises lors de rencontres antérieures, et encore une fois lors de la séance publique du 15 septembre dernier, alors que M. Steven Sebag a affirmé avoir remis confidentiellement à l'arrondissement une étude de marché sur le volet hôtelier du projet¹. C'est donc avec surprise que nous apprenons que « Comme il s'agit d'une décision d'affaire du promoteur, l'arrondissement n'a procédé à aucune vérification indépendante pour en examiner les conclusions. », et s'est limité à ses rencontres avec le propriétaire qui « ont contribué à établir un climat de confiance »²

Nous maintenons donc notre demande : Une étude de faisabilité doit être soumise et la Ville, et celle-ci doit procéder à son analyse avant approbation. Il en va de la protection de notre patrimoine collectif.

Dans un autre ordre d'idée, et toujours dans la volonté d'assurer le succès du projet, nous croyons que celui-ci dépend aussi de l'engagement de la Ville et de l'arrondissement à prendre tous les moyens qu'ils possèdent pour appuyer et supporter celui-ci. N'oublions pas que des travaux d'infrastructure seront requis pour adapter les services d'aqueduc et d'égout aux besoins des nouveaux usages du bâtiment. De plus, des interventions majeures sont à venir prochainement avec la reconstruction du viaduc, d'éventuels projets d'aménagement se dessinent aux abords de la voie ferrée, avec les réaménagements éventuels des infrastructures viaires que tout cela suppose.

Compte-tenu de ce branle-bas local à venir, nous pensons que le promoteur ne pourra faire cavalier seul. Une table réunissant le promoteur, ses partenaires et les représentants des services municipaux impliqués devrait être mise sur pieds pour établir une coordination structurée pendant le chantier, mais aussi lors de la mise en service du bâtiment et de ses nouveaux usages.

La Ville a aussi son pouvoir de citation; c'est une occasion presque incontournable qui se présente pour les autorités municipales de l'utiliser, avec tous les bénéfices de support financier et technique que cela apporterait au projet.

3.2 L'abordabilité des espaces réservés aux ateliers d'artistes et d'artisans

Mémoire du Mile End et de la Main étant une société d'histoire engagée, à notre souci pour le patrimoine bâti s'ajoute celui du maintien d'une culture locale qui a toujours su offrir aux artistes émergents des lieux de travail qui sachent répondre à leurs besoins.

Dans ce contexte, nous apprécions lesdites promesses du promoteur et saluons la proposition de dédier 25 % de la superficie totale du bâtiment aux ateliers d'artistes et artisans, pour ainsi offrir 50 espaces d'ateliers abordables.³ Cela est en accord avec le projet de règlement⁴ qui autorise ces usages à tous les niveaux (Section III-Usages, article 7.2.b)) et prescrit qu'un minimum de 25 % de la superficie de plancher du bâtiment y soit consacrée (Section III-Usages, article 8).

¹ 6.1_Transcription de la séance d'information et de questions-réponses du 15 septembre 2025, p.58)

² 7-3-1_2025-10-02_Reponses_arrondissement_Entrepot_Van_Horne, p.5).

³ 7-5_Compte-rendu de la rencontre entre l'OCPM et Les Ateliers Belleville (LAB)

⁴ 1-1-3-1_Règlement art 89-2

Cependant, nous tenons à exprimer notre inquiétude devant le manque de critères qui nous semblent essentiels pour assurer le succès et la pérennité de cet incontournable volet du projet qui participe à la création du patrimoine du futur.

Certes le projet de règlement exige que le quart de la superficie soit alloué aux ateliers d'artistes, mais jusqu'à maintenant, dans aucun document (incluant notamment le projet de Convention d'usufruit) n'est-il fait mention du coût des loyers, ni de son contrôle, ni de critères d'abordabilité, ni de dispositions qui permettraient à l'arrondissement d'en contrôler l'application. Sans être experts de ces questions, nous doutons toutefois que ce genre de dispositions puissent être intégrées au règlement; le cas échéant, une autre formule d'entente entre la ville et le promoteur et le responsable pour ce volet du projet devrait être envisagée pour atteindre les mêmes objectifs.

Quant au principe d'abordabilité même, nous reconnaissons qu'il a été mentionné verbalement à plusieurs reprises, mais nous nous questionnons avec scepticisme quant au type de mécanisme ou d'entente qui pourrait assurer que ces ateliers soient loués à des prix en permettant l'accès aux artistes et artisans.

Le seul document soumis qui mentionne l'abordabilité de ces espaces est le Résumé des termes et conditions de l'accord entre le Développeur et Les Ateliers Belleville. Mais encore une fois, rien ne définit le terme « abordable » ni de mécanismes pour en déterminer la valeur.

À cet égard, les informations contenues dans le Compte-rendu de la rencontre entre l'OCPM et Les Ateliers Belleville (LAB), ne sont pas rassurantes. On y retrouve que des suppositions. Le coût des loyers « ... devrait se situer autour de 130 dollars le m²... »⁵, et l'offre de loyers abordables sera rendue possible grâce à d'éventuelles subventions et exemptions de taxes municipales qui restent à définir, pour défrayer les coûts d'aménagement de ses propres locaux.

Dans ce contexte, nous nous questionnons aussi sur la structure financière et organisationnelle des Ateliers Belleville. Cet organisme, fondé en 2015, qui prévoit cet automne l'ouverture de son deuxième local situé au 545 Legendre Ouest, a encore peu d'expérience à son actif. Pour cette raison, le fait que le promoteur n'ait pas prévu de plan alternatif dans l'éventualité où, malgré toute sa bonne volonté, ce partenaire viendrait à lui faire défaut, ajoute à nos préoccupations. En effet, dans sa lettre de réponses aux questions de la commission de l'OCPM transmises le 26 septembre 2025, le promoteur ne répond pas à cette question qui lui était clairement adressée, à savoir s'il avait « envisagé d'autres scénarios qui permettraient la réalisation de cette composante du programme, jugée très importante par le milieu »⁶.

Nous nous questionnons également sur la durée du contrat qui lie le promoteur aux Ateliers Belleville, sur les clauses de renouvellement de ce contrat, et sur la potentielle cession de cette entente envers un autre organisme avec la même mission. L'Item 8 du projet de Convention d'usufruit Version GR-2023-09-15⁷ n'apporte pas de réponse à ces questionnements, et laisse la porte ouverte à d'éventuelles dispositions qui pourraient mettre en péril la survie de locaux abordables pour artistes et artisans.

⁵ 7.5 Compte-rendu de la rencontre entre l'OCPM et Les Ateliers Belleville (LAB), p.3

⁶ 7-4-1_Consultation publique sur l'entrepôt Van Horne Réponses promoteur 20251003, p.3

⁷ 7-4-1_Consultation publique sur l'entrepôt Van Horne Réponses promoteur 20251003, Annexe

Étant donné ce contexte, et pour assurer la faisabilité et le maintien de ce volet essentiel du projet, **nous demandons à l'arrondissement et aux instances centrales de la ville de :**

- **S'engager à soutenir le projet d'offre d'ateliers d'artiste et artisans à prix abordables par la mise en œuvre des programmes et leviers municipaux sur lesquels le promoteur compte pour permettre aux Ateliers Belleville de répondre à ses engagements, et ce, pour toute la durée du contrat d'usufruit.**
- **Ne pas donner de permis au promoteur tant et aussi longtemps que les termes du contrat d'usufruit n'auront pas été clairement établis : la définition de « loyer abordable », son mécanisme de fixation et d'indexation, le terme de l'entente, les conditions de renouvellement et/ou sa cession à un autre organisme qui prendrait le relais.**

Et pour que les ateliers prévus soient accessibles à la plupart des artistes, et afin d'assurer que ceux-ci soient vraiment « durables et propices à la créativité », **nous proposons que l'entente entre le promoteur et les Ateliers Belleville intègre les modalités suivantes :**

- **Qu'une proportion définie soit réservée à des artistes émergents**
- **Qu'une durée maximale de bail soit prévue, afin de permettre la relève**
- **Que soit créé un programme d'« artiste en résidence », permettant à un artiste en début de carrière de profiter gratuitement d'un atelier pour une période 1 ou 2 ans.**
- **Que soit prévu un lieu d'exposition et de vente des œuvres des artistes**
- **Que les Ateliers Belleville créent un pendant caritatif afin de permettre d'amasser des fonds qui serviraient à maintenir les loyers abordables**

3.3 L'aménagement d'un espace communautaire

La proposition d'aménagement d'un espace réservé à un usage communautaire reste floue, et ce malgré le fait que les citoyens aient soulevé la question dès l'annonce du projet, et ensuite à chacune des rencontres de consultation organisées par l'arrondissement ou par le promoteur.

En effet, le résumé des termes et conditions de l'accord entre le Développeur et Les Ateliers Belleville parle d'un espace polyvalent « Conçu pour accueillir une variété d'activités collectives, culturelles et communautaires »⁸. Mais par ailleurs, le compte-rendu de la rencontre entre l'OCPM et Les Ateliers Belleville (LAB) évoque la présence d'un lieu qui pourrait, en l'absence d'événement, « servir de comptoir offrant divers services (ex. : café ou de réparation de vélos) »⁹.

La définition d'espace communautaire mérite certainement d'être précisée pour assurer aux citoyens l'accès à un lieu exclusivement dédié aux besoins de la communauté, et éviter le genre de glissement qu'un vague élargissement des utilisations admissibles pourrait engendrer.

⁸ 3-8_1VH_Ateliers Belleville_ Résumé des Termes et Conditions de l'accord

⁹ 7-5_Compte-rendu de la rencontre entre l'OCPM et Les Ateliers Belleville (LAB)

4. Conclusion

Nous avons devant nous une proposition d'une grande qualité, grâce auquel un bâtiment iconique, marqueur significatif dans la ville, s'adapte aux réalités contemporaines sans renier sa valeur patrimoniale. À notre souhait de succès du projet est liée l'inquiétude d'un abandon en cours de chantier; tout doit être mis en œuvre pour éviter ce scénario.

Nous saluons aussi l'intégration au projet d'ateliers abordables pour artistes et artisans, mais déplorons le manque de mécanismes de contrôle de leur coût et de leur pérennité.

Conséquemment, nous demandons à la Commission que celle-ci recommande que soient remplies **certaines conditions préalables à l'émission de tout permis de démolition/modification/rénovation :**

- **Que le promoteur dépose à la Ville une étude de faisabilité de l'ensemble du projet, incluant ses partenaires (Atelier d'artistes et artisans abordables et Hôtel, Les Ateliers Belleville).**
- **Que cette étude soit analysée par les experts de la Ville, et à leur satisfaction.**
- **Que la Convention d'usufruit soit dûment signée, qu'elle contienne les dispositions assurant le maintien de l'abordabilité, en termes de coût et de durée, et qu'elle soit préalablement approuvée par la Ville, ou qu'une entente avec les mêmes effets soit signée entre le promoteur et la Ville.**
- **Que les engagements du promoteur et de ses partenaires — spécifiquement quant à la fourniture d'ateliers abordables et de locaux communautaires — soient assurés, soit par l'intégration de dispositions au règlement, soit par une entente entre la Ville et le promoteur à cet effet.**

Nous demandons enfin à l'arrondissement et à la Ville-centre de s'engager à soutenir le projet, et son volet particulier, avec tous les moyens (allègements fiscaux, subventions ou autres dispositions) dont ils pourraient disposer.