

PRÉSENTATION DES OPINIONS

PIERRE GAUTHIER, président de la consultation

Je vais passer à l'accueil de la première participante. Il s'agit de Madame Taika Baillargeon d'Héritage Montréal. J'espère qu'elle est déjà en place. Merci.

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Merci. Bonjour Monsieur le Président, Madame, Monsieur, les commissaires. Merci de m'accueillir et de m'entendre aujourd'hui pour cette consultation sur l'entrepôt Van Horne.

Avant de commencer, juste rappeler rapidement, Héritage Montréal, c'est un organisme indépendant qui est dédié depuis 50 ans, c'est d'ailleurs officiellement notre 50e demain, à la reconnaissance et à la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la région métropolitaine.

Nous tenons dans un premier temps à saluer la tenue d'une consultation publique pour ce site. Le site de l'entrepôt Van Horne, anciennement le Saint-Lawrence Warehouseing, est un lieu de mémoire important. C'est aussi un repère majeur du paysage montréalais. Il se situe par ailleurs à un endroit névralgique de la ville qui marque la frontière entre le plateau Mont-Royal et Rosemont-La-Petite-Patrie, le long de la voie ferrée, un secteur en transition où se croisent plusieurs enjeux urbains importants.

Ce territoire méritait donc un examen collectif, attentif et ouvert comme celui que permet une consultation de l'OCPM. Nous rappelons d'ailleurs que ce n'est pas la première fois que ce site est soumis à une consultation publique. En 2013, un projet de redéveloppement mixte y avait été proposé et refusé à la suite d'un processus de l'OCPM.

Ce précédent montre bien la pertinence et la valeur du regard citoyen dans l'évolution des projets urbains complexes. Depuis plus d'une décennie, Héritage Montréal s'intéresse à ce site-là de différentes façons. On l'a notamment inscrit sur notre liste de sites patrimoniaux à surveiller dès 2014 et il figure aujourd'hui sur notre plateforme Memento parmi nos sites prioritaires.

Depuis l'annonce du projet en 2022, on a suivi de près les démarches de requalification et rencontré à plusieurs reprises les équipes du promoteur et de l'arrondissement dans un esprit de dialogue. Nous saluons d'ailleurs cette approche concertée qui correspond à notre vision d'une planification urbaine fondée sur la collaboration et la transparence.

Allons au vif du sujet maintenant. Donc, de manière générale, nous accueillons positivement le principe de requalification de l'entrepôt Van Horne. Montréal et sa région comptent de nombreux bâtiments industriels désaffectés. Les réhabiliter, c'est une nécessité. C'est aussi une formidable occasion d'innovation et de durabilité. Le projet présenté aujourd'hui témoigne d'une réelle amélioration par rapport aux versions précédentes, notamment sur le plan architectural. Nous saluons le respect du bâtiment existant, la conservation du château d'eau et des enseignes peintes, le respect de la matérialité de la brique et le traitement sobre de l'agrandissement. Ces éléments assurent une continuité visuelle et symbolique alignée avec l'histoire du lieu et du secteur

La question des usages demeure cependant au cœur de nos préoccupations. Nous saluons d'emblée l'intégration d'ateliers d'artistes, une avancée importante qui y reconnaît le rôle du Mile End comme quartier créatif et culturel. Mais pour nous, cette vocation doit être garantie dans le temps. Trop souvent, les espaces culturels créés dans les projets de requalification finissent par disparaître ou devenir inaccessibles en raison de la pression immobilière. Pour éviter cela, il faut mettre en place des mécanismes concrets, des ententes contractuelles à long terme, des clauses d'abordabilité et/ou des outils fiscaux adaptés.

Nous recommandons d'ailleurs que la Ville explore pleinement les possibilités offertes par le congé de taxes municipales pour les projets culturels, un outil qui permettrait d'assurer une certaine pérennité économique des ateliers d'artistes.

Nous demeurons également préoccupés par la viabilité du volet hôtelier. À ce jour, aucun exploitant n'a été confirmé, et les données financières disponibles ne permettent pas vraiment d'en évaluer la solidité. Il nous semble qu'avant d'autoriser des transformations irréversibles sur le bâtiment, il est essentiel que la Ville dispose de garanties claires sur la faisabilité du projet hôtelier. Nous comprenons la volonté du promoteur d'introduire une forme de flexibilité, mais celle-ci doit être encadrée pour éviter qu'elle ne se traduise par un glissement vers des usages strictement commerciaux ou résidentiels, au détriment de la vocation culturelle.

La question de la coordination avec le redéveloppement du secteur nous semble aussi importante. On l'a dit plus tôt, le site du 1 Van Horne est un territoire de frontière au sens physique et symbolique. Il se trouve à la jonction de deux arrondissements, de deux dynamiques urbaines et dans un secteur appelé à être profondément transformé. Le viaduc Van Horne arrive à la fin de sa vie utile et devrait être reconstruit dans les

prochaines décennies. Parallèlement, le secteur Bellechasse tout près, fait lui aussi l'objet d'un vaste redéveloppement. Il va sans dire que ces chantiers auront un impact majeur sur le projet lui-même, notamment sur le projet hôtelier, mais aussi sur la qualité de vie du milieu, la qualité du milieu de vie, sur la mobilité et sur la perception du site. Dans ce contexte, il est indispensable d'assurer une coordination d'ensemble entre ces projets, comme l'a d'ailleurs recommandé le comité mixte de la ville. Il faut élaborer une vision unifiée du corridor Van Horne-Bellechasse, incluant la continuité piétonne et cyclable, le verdissement, les qualités des aménagements et peut-être un phasage des travaux réfléchi pour minimiser les nuisances.

La requalification du Van Horne ne peut être pensée de manière isolée. Elle doit devenir le catalyseur d'un aménagement cohérent pour le grand secteur métropolitain. Finalement, compte tenu de la valeur patrimoniale du bâtiment, mais surtout de la complexité du projet et notamment des nombreux facteurs d'influence externe, nous recommandons d'envisager un règlement de citation pour le 1 Van Horne.

Ce statut offrirait à la Ville des leviers supplémentaires pour assurer l'entretien et éviter la dégradation et permettre l'accès à des sources de financement dédiées. Un tel règlement ne serait pas forcément contraignant dans ce cas-ci. Il ne serait pas nécessairement, surtout si on s'appuie sur l'énoncé patrimonial qui est déjà fait. Il viendrait plutôt renforcer la garantie de préservation à long terme.

Pour conclure, Héritage Montréal souhaite que la requalification de l'entrepôt Van Horne devienne une référence exemplaire de conversion du patrimoine industriel montréalais. Pour cela, il faudra garantir des protections concrètes et durables pour les usages culturels et les ateliers d'artistes soutenus par des ententes et des mesures fiscales adaptées, des dispositifs de flexibilité encadrés pour le volet hôtelier, une coordination urbaine renforcée avec le viaduc Van Horne et le secteur Bellechasse et à

terme, un règlement de citation pour sécuriser la préservation du 1 Van Horne. Cette consultation est une occasion précieuse de démontrer qu'à Montréal, le patrimoine bâti peut être un moteur d'innovation, de cohésion et d'équité urbaine. Nous espérons que le processus permettra d'arriver à un projet ambitieux, viable et exemplaire. Merci.

LE PRÉSIDENT

Donc, soit dit en passant, des fois, nous avons lu les mémoires, et j'ai une copie devant moi. Quand je baisse les yeux, c'est parce que je lis en même temps, je vous écoute.

Nous allons passer aux questions des commissaires, et je me tourne vers ma collègue.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Sur l'intégration urbaine, vous avez mentionné que pour assurer une coordination d'ensemble pour le développement du secteur, d'avoir... Comment ça peut se faire cette coordination d'ensemble selon vous?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

C'est sûr que ce n'est pas tout à fait... Je n'ai pas réfléchi nécessairement à tous les détails, mais forcément, une des choses qu'on pense qui est nécessaire, c'est d'avoir vraiment la collaboration d'emblée, d'avoir un regard ensemble en incluant d'emblée le promoteur, les divers arrondissements.

Comme là, on a fait des rencontres vraiment avec l'arrondissement du Plateau, mais ça concerne aussi nécessairement Rosemont-La-Petite-Patrie. Donc, il y a vraiment quelque chose de multiparties à mettre en place pour que les choses puissent être bien coordonnées.

On est notamment un peu inquiets, puis on les trouve un peu courageux, même, je dirais, les promoteurs d'aller dans un projet comme celui-là où forcément, il va y avoir tellement de travaux dans les prochaines années. Puis, on se dit: Ah oui, s'installer dans un hôtel alors qu'il y a comme plein de gros travaux lourds à côté, comme ça met en danger la viabilité du projet.

Clairement, il y a une réflexion d'ensemble à avoir, puis il faut que ça soit coordonné. Après, je ne sais pas exactement quelles formes... Il y a différents outils qu'on peut utiliser, mais idéalement, peut-être ce projet-là aurait été inclus dans un projet plus large... Je ne sais pas, un plan directeur... comme quelque chose de plus large pour pouvoir justement avoir cette cohérence-là.

Là, on fonctionne à l'échelle du projet, puis on se dit: mais il va y avoir trop de facteurs d'influence externes pour que vraiment, on puisse juger de ce projet-là seul. Il y a aussi beaucoup d'éléments que ce projet-là pourrait intégrer, notamment dans les aménagements qui devraient être en coordination visuellement, par exemple physiquement, avec les aménagements du viaduc tel qu'il sera réfléchi. On a des hypothèses, on sait que c'est une réflexion qui est en cours, mais on ne sait pas vraiment.

Là, il y a des dangers aussi de doubler certains travaux, d'ouvrir la rue, de fermer, de réouvrir parce que là, on n'a pas fait de ça, il y a des nouveaux changements. Ça, ça va forcément avoir une mauvaise influence aussi sur l'opinion

qu'on se fait de ce projet-là. Je ne pense pas que c'est quelque chose qu'on veut, si on veut que ça soit un projet qui soit un succès. Merci.

HABIB EL-HAGE, commissaire

Oui, merci. J'ai lu votre mémoire qui est super intéressant, bien détaillé. Comme vous l'avez bien dit, on ressent votre inquiétude aussi, notamment en lien avec la viabilité hôtelière de l'hôtel lui-même. Ma question est la suivante: Quelle analyse ou garantie minimale Héritage Montréal juge nécessaire avant d'approuver la vocation hôtelière de site? Qu'est-ce que vous voulez?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

C'est qu'avoir un plan financier top-notch, ce serait bien. On a compris que l'arrondissement n'est pas quelque chose qu'on va nécessairement aller en profondeur analyser avant d'accepter un projet parce que c'est la responsabilité du promoteur. Il y a des détails que je comprends, mais en même temps, il y a des changements irréversibles aussi sur un bâtiment patrimonial. Et là, si l'hôtel ne marche pas, puis que ça devient rien ou que ça devient autre chose, il va falloir faire d'autres changements. Puis, on n'aura pas de garantie. D'où la citation, c'est une des façons de préserver un certain nombre de choses sur lesquelles on aura avancé, puis sur lesquelles on aurait eu des accords pour ce projet-là, par exemple.

Je pense que de s'assurer qu'il y a un plan financier solide, qu'on a des partenaires ailleurs qui sont solides aussi. Je pense qu'il y a des certains impératifs. Je sais que ce n'est pas dans les habitudes nécessairement, mais ça se voit pour des projets culturels ou communautaires de demander un plan financier solide avant de

développer un projet de requalification. Donc, je pense que ça peut se faire aussi pour un projet privé.

Puis, il y a aussi des accords, je pense. Il y a différentes ententes qui peuvent se faire entre Ville et promoteurs. On délivre les permis si telle ou telle condition est faite, etc. Il y a aussi la question de la flexibilité. Ils ont un peu parlé, bon, tout peut arriver. Ça se peut que ça ne marche pas l'hôtelier. Donc, il faut avoir une logique de flexibilité d'usage. Puis, de plus en plus, on le voit, il y a tellement de bâtiments patrimoniaux vacants parce que les changements d'usage ne sont pas nécessairement propices. Puis de plus en plus, on se dit: OK, on veut avoir des projets de requalification qui sont un peu multifonctionnels ou qui ont cette capacité-là d'être flexibles, mais qu'il y ait un peu cette vision-là dans le plan, qu'on puisse introduire dans le projet une vision un peu flexible de: Si ça ne marche pas, il y a aussi telles ou telles opportunités ou il y aura ces conditions-là qui seront respectées et qui assureront une certaine protection du bâtiment. Est-ce que c'est...

HABIB EL-HAGE, commissaire

Oui, je vois votre inquiétude par rapport à ça. Donc, c'est vraiment cette question-là financière, de montage financier par rapport à cette requalification de site. J'ai une autre question pour vous aussi, si vous le permettez.

Sur la question de l'abordabilité et la permanence aussi. Donc, Quelles mesures concrètes recommanderiez-vous à la Ville ou au promoteur pour assurer à long terme l'abordabilité? Vous le parlez à plusieurs reprises, vous n'êtes pas les seuls à aborder ce sujet-là. Mais on n'a pas d'exemples. Est-ce que vous avez des exemples? Comment assurer cette abordabilité?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Le truc, c'est que c'est un peu encore à explorer. Je pense qu'à Montréal, il y a du travail à faire sur développer des outils aussi pour y arriver. Donc là, les choses qu'on a utilisées, je ne suis pas une experte. L'idée, c'est aussi de pousser la ville à explorer les avenues qu'on pourrait développer pour ça. Parce qu'on le voit actuellement, il y a des projets un peu forts d'ateliers d'artistes qui ont été développés il y a 10, 15, 20 ans qui, justement, sont en fin de contrat. On a dit: On va avoir de l'abordabilité pendant 20 ans, puis c'est la fin de ça. Puis là, il n'y a plus de moyens pour vraiment continuer à être là.

Donc, il y a une réflexion à avoir sur comment on assure justement l'abordabilité de ce genre de lieu-là. Je m'attendais un petit peu à ce que vous me posiez cette question-là. Je sais que c'est vraiment à explorer à Montréal, mais je pense qu'il y a des choses dans... Je sais qu'ici, on travaille beaucoup avec... On subventionne ce genre de projet-là. Mais, il y a des choses à explorer dans le congé de taxes pour la culture, dans les engagements contractuels aussi des différents, que ce soit le contrat de vente ou que ce soit dans les développements d'entente avec les ou avec le promoteur, il y a différentes choses.

Mais je pense que c'est vraiment à explorer encore. Je n'ai pas fait d'études spécifiques sur ça, mais je sais qu'il y a des exemples ailleurs. Je sais qu'il y a d'autres villes qui tendent à régler ce souci-là, mais je sais qu'actuellement, ça se parle beaucoup dans le milieu, puis il y a une crainte. Puis même quand on dit qu'on veut aller chercher comme une sécurité sur 10 ou 15 ou 20 ans. Mais là, on commence à voir la première génération d'ateliers d'artistes qui arrivent à ces 20 ans-là, puis ils sont encore dans la même réalité. Je pense qu'il faut aller un petit peu plus loin que ça, puis trouver des outils où on aurait une pérennité continue.

LE PRÉSIDENT

Je ne vais pas vous bousculer, mais je vois que le temps passe, puis on a au moins une question, peut-être deux.

MARIE CLAUDE MASSICOTTE, commissaire

Oui, j'avais une dernière question. Vous parlez du règlement de citation. Est-ce que vous pouvez nous expliquer qu'est-ce que c'est et en quoi c'est important?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Le règlement de citation, c'est un règlement où on cite finalement un bâtiment, mais dans lequel on peut introduire beaucoup de... Je n'ai pas les termes exacts, mais on peut introduire les raisons d'être qui font que ce lieu-là va être reconnu. Mais souvent, on parle du règlement de citations, justement plutôt comme une reconnaissance seulement. Mais on peut l'utiliser à différentes fins. C'est-à-dire que c'est un règlement qui est assez flexible, en fait, puis très, très peu utilisé par les municipalités, mais il mérite de l'être davantage.

C'est qu'on le perçoit souvent comme un empêchement de tourner en rond. On a peur que ça complique les travaux. Mais si on l'écrit à bon escient, avec des objectifs clairs, le problème du règlement de citation, principalement, c'est que quand on le dépose, notre seul objectif, c'est de contrer la démolition. Mais si on veut l'utiliser pour faciliter une requalification, pour engager du financement, ça peut aller aussi loin

qu'engager des financements... Dans les financements, il y a souvent des étapes qui sont plus financées que d'autres, par exemple. Mais un règlement de citation pourrait assurer qu'on a un financement pré-projet, par exemple. Ça peut aller autant dans le détail que ça.

Il faudrait un règlement de citation qui est réfléchi pour le projet, mais ça se fait. C'est un règlement qui est très, très flexible. C'est un règlement qui reconnaît certains éléments caractéristiques qui doivent être protégés, mais qui donne aussi des possibilités d'outils pour faciliter les projets.

LE PRÉSIDENT

Moi, j'aurais une sous-question. Je sais qu'on va déborder un petit peu, donc une réponse courte là si vous êtes en mesure de fournir une réponse courte à cette question.

Vous parlez de coordination dans le développement du projet, dans sa mise en œuvre, etc... entre les différentes parties prenantes et puis les arrondissements et tout. Mais vous parlez aussi dans votre allusion, puis dans vos travaux, les travaux d'Héritage Montréal, sur la nécessité d'une vision d'ensemble pour ce bâtiment-là dans l'ensemble, par exemple, à l'égard de l'ensemble Bellechasse, du secteur Bellechasse. Mais plus globalement, que seraient les principes à mettre en œuvre pour assurer la mise en valeur, la protection, la mise en valeur de l'héritage de ces grands ensembles industriels, ces grands bâtiments qui sont eux-mêmes partis de grands ensembles industriels? Est-ce qu'il y a une réflexion à cet égard sur la façon de développer?

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Là, vous me demandez une réponse courte. C'est vraiment très difficile. On a beaucoup réfléchi sur le patrimoine industriel dans les dernières années. J'ai le goût de vous inviter à aller puiser dans la consultation qui a eu sur la consultation qui a eu par la Commission des loisirs de la culture de la ville de Montréal sur le patrimoine industriel, justement, dans lequel il y a quand même beaucoup d'outils. Puis qu'on a un peu entendu parler après la consultation, mais qui, à mon sens, devrait être porteuse de comment on peut, justement, comment on devrait avoir une réflexion stratégique sur la requalification industrielle plus globale qu'à la pièce. Parce qu'effectivement, on n'a pas nécessairement de principe établi. Puis, ça serait important qu'on en ait vu le nombre de requalifications de ce type-là.

LE PRÉSIDENT

Vous avez très bien répondu parce qu'évidemment, c'est une grande question, mais en référant à la commission des documents concrets, des choses sur lesquelles, évidemment, vous les portez à notre attention et puis, il nous fera certainement plaisir de s'y pencher. Je vous remercie.

TAIKA BAILLARGON, Héritage Montréal :

Merci.

LE PRÉSIDENT

Merci beaucoup. Au revoir.