

Commentaire sur le projet de l'Entrepôt Van Horne

Déposé par Héritage Montréal à l'OCPM

14 octobre 2025

1. Présentation de l'organisme
2. Intérêt pour le site de l'entrepôt Van Horne
3. Commentaires
4. Conclusion
5. Annexe

1. Présentation de l'organisme

« Encourager et promouvoir la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des communautés de la province de Québec. »

Lettres patentes, 15 octobre 1975

Héritage Montréal est un organisme à but non lucratif indépendant qui œuvre à la reconnaissance et à la protection du patrimoine bâti et paysager. De portée nationale par sa constitution et son rayonnement, il intervient surtout dans la région métropolitaine de Montréal. Héritage Montréal regroupe environ 700 membres et rejoint une communauté numérique de quelque 25 000 personnes qui suivent ses activités sur les médias sociaux. Nous fondons nos interventions sur cinq principes à savoir la pertinence et la recevabilité, la prise en compte du patrimoine et du contexte, l'exemplarité du processus, l'innovation et le legs.

2. Intérêt pour le site de l'entrepôt Van Horne

Héritage Montréal s'intéresse à plusieurs titres au site de l'ancien entrepôt St. Lawrence Warehousing, plus communément appelé l'entrepôt Van Horne. D'abord, le patrimoine industriel montréalais a fait l'objet de publications et d'activités variées de la part de l'organisme : expositions, articles, charrette architecturale, visites, etc. Signalons en particulier qu'en plus d'avoir contribué aux consultations sur les ensembles industriels d'intérêt patrimonial organisés par la Ville de Montréal en 2021, nous avons suivi de

nombreux dossiers de requalification d'ensembles industriels au fil du temps. Pensons par exemple au projet d'écoquartier de Lachine-Est et à la requalification du site de la Molson en cours.

Dans les dernières années, Héritage Montréal a aussi adopté bon nombre de résolutions annuelles pertinentes dans le cadre de la présente consultation. Notamment :

1. Résolution 2022-03 sur les ajouts et agrandissements de bâtiments patrimoniaux
2. Résolution 2018-02 sur l'ensemble historique de la brasserie Molson et les complexes industriels patrimoniaux
3. Résolution 2017-02 sur les processus de concertation et de planification en amont pour améliorer les projets de développement immobilier
4. Résolution 2014-03 sur la préservation et la mise en valeur des panoramas publics.

Quant au site de l'entrepôt Van Horne, Héritage Montréal s'est d'abord opposé, en 2013, à un projet de redéveloppement mixte, résidentiel et commercial, qui proposait des façades presque entièrement vitrées. L'organisation a alors placé l'entrepôt Van Horne dans sa liste de 10 sites patrimoniaux montréalais à surveiller. L'entrepôt se trouve aussi sur notre plateforme Memento sous l'onglet « site prioritaire ». Plus récemment, dans la foulée de la présentation du nouveau projet hôtelier en 2023, Héritage Montréal a adressé une lettre aux élus des arrondissements concernés (Plateau-Mont-Royal et Rosemont–La-Petite-Patrie) questionnant notamment la viabilité d'une vocation hôtelière pour ce site.

Ainsi, le présent commentaire repose sur les principes et positions passés de l'organisme. Il s'appuie aussi sur des réflexions que nous menons depuis plusieurs années sur le thème de la requalification comme stratégie de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti, travaux qui nous ont ainsi amenés à organiser l'un des ateliers de la 5e Agora métropolitaine en 2023 sur ce thème et qui sont le thème privilégié pour célébrer le 50^e anniversaire d'Héritage Montréal.

Enfin, par souci de transparence, nous signalons qu'à leur demande, nous avons rencontré des équipes du promoteur et de l'arrondissement à plusieurs reprises depuis 2022 pour échanger sur les enjeux du projet. Nous comprenons également que celles-ci ont rencontré d'autres parties prenantes dans le cadre de ce processus. Nous apprécions une telle approche qui favorise une prise en compte des enjeux inévitablement multiples d'un tel projet de requalification.

3. Commentaires

3.1. Sur la requalification de l'entrepôt Van Horne

Alors que Montréal et, plus largement, la région métropolitaine et le Québec comptent de nombreux sites patrimoniaux désaffectés ou en voie de l'être, le besoin de les requalifier de façon économiquement viable et utile à la vie collective se fait urgent. D'où l'intérêt de propositions comme celle-ci pour l'ancienne Entrepôt Van Horne dans le Plateau Mont-Royal. Dans son ensemble, Héritage Montréal reçoit ainsi positivement la proposition de requalification de l'entrepôt Van Horne.

3.2. Sur les usages

Héritage Montréal reconnaît également les efforts du promoteur dans la diversification programmatique de son projet et salue l'intégration d'ateliers d'artistes. Il s'agit d'une avancée positive qui contribue à préserver l'identité et la vocation artistique du Mile-End. Cela démontre une volonté d'aligner le projet sur l'identité du bâtiment et l'esprit du secteur. Nous pensons toutefois qu'il sera nécessaire de garantir la mixité fonctionnelle du site à long terme, et plus précisément sa vocation culturelle, par des mesures concrètes et des engagements contractuels, et ce, avant même que le projet soit entamé. Au fil des dernières décennies, les artistes et citoyen.ne.s du quartier ont perdu plusieurs lieux de production et de diffusion en raison de la hausse des prix des loyers et d'une gentrification à la fois résidentielle et commerciale. Il est donc impératif de trouver des solutions pour assurer l'abordabilité de ces espaces et la maintenir dans le long terme.

3.3. Sur la viabilité du volet hôtelier

Malgré l'intérêt de ce projet, Héritage Montréal continue toutefois de s'inquiéter vivement de la viabilité du volet hôtelier de ce projet. D'abord, aucun fournisseur de service n'est encore officiellement partie prenante. De plus, si le montage financier du projet a été soumis à l'arrondissement, ce dernier ne fait pas mention, dans les documents rendus publics, d'une analyse à cet égard. Nous estimons pourtant qu'avant d'octroyer les permis qui permettront au promoteur d'engager des transformations irréversibles, il est impératif qu'on s'assure de la viabilité financière du projet. Enfin, par leurs impacts sur la qualité de l'environnement et sur l'accessibilité au site, les interventions projetées sur le domaine public dans le secteur, que nous abordons plus loin, risquent de fragiliser à court terme la viabilité d'une vocation hôtelière.

3.4. Sur la facture architecturale

Héritage Montréal apprécie tout particulièrement l'attention portée à l'architecture du projet, soulignant que la proposition s'est nettement améliorée depuis 2022. Tel que le signale justement l'énoncé patrimonial du site, complété en juillet 2023, l'entrepôt « est l'un des points de repère les plus connus du territoire montréalais. Son haut volume dominant son environnement, sa matérialité brute, sa tour d'eau et l'unicité de sa forme le rendent

reconnaissable tout en suscitant la curiosité. » Respectueuse de la valeur paysagère du site exceptionnel, la proposition assure la préservation et la restauration de plusieurs éléments caractéristiques, tels que le château d'eau et les enseignes peintes. L'agrandissement proposé se conjugue également élégamment au bâti d'origine sans l'envahir ou l'éclipser.

L'Entrepôt est en outre connu pour ses imposants murs de brique seulement percés de petites ouvertures. Avec un changement d'usage, il était bien sûr difficile de penser préserver une telle opacité, mais il fallait trouver le moyen d'assurer un certain maintien des caractéristiques qui en font tout l'intérêt. Héritage Montréal apprécie le souci porté à la fenestration, au rythme et à la matérialité de la façade.

3.5. Sur l'intégration urbaine — viaduc Van Horne et rénovation Bellechasse

Héritage Montréal s'inquiète toutefois de l'impact des travaux attendus dans le secteur d'insertion dans les prochaines décennies. On sait par exemple que le viaduc Van Horne aura bientôt atteint sa fin de vie utile et que des travaux importants ont déjà été annoncés dans la prochaine décennie et même au-delà. De plus, le secteur adjacent Bellechasse connaît un redéveloppement majeur qui s'étendra encore sur plusieurs années. Dans ce contexte, il nous semble important d'assurer une coordination d'ensemble pour le développement des secteurs situés de part et d'autre de la voie ferrée.

À l'instar du comité mixte de la Ville de Montréal (avis du 17 juin 2025), nous pensons qu'il serait important d'« élaborer une vision d'ensemble du milieu d'insertion du projet pour assurer son intégration harmonieuse et guider les projets immobiliers à venir et la requalification des friches bordant les voies ferrées du secteur ». Il serait alors pertinent de réfléchir sur les continuités piétonnes, les connexions avec les réseaux cyclables, les aménagements paysagers, le mobilier et le verdissement, le traitement des façades, etc. Le tout en relation et en concordance avec les infrastructures et aménagements qui remplaceront le viaduc actuel. Il pourrait également être pertinent de penser ce redéveloppement en phasage et de séquencer les travaux de manière à minimiser les impacts des chantiers sur le milieu et notamment sur le projet hôtelier lui-même.

On comprend que tant l'arrondissement du Plateau Mont-Royal que l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie de même que les équipes de la ville centrale font actuellement des études sur les divers projets envisagés dans le secteur. Héritage Montréal souhaite que le promoteur collabore à ces démarches et que les acteurs locaux soient consultés afin de mieux articuler le projet au redéveloppement du secteur.

3.6. Citation

À la lumière des nombreux impondérables de ce projet, Héritage Montréal s'inquiète que cette complexité ne mette à risque le bâtiment d'intérêt qu'est l'entrepôt Van Horne. Aussi

croyons-nous qu'il serait pertinent et utile d'en optimiser la préservation par le biais d'un règlement de citation. En plus de permettre l'accès à du financement supplémentaire, un tel règlement donnerait à la municipalité des leviers pour exiger l'entretien et éviter la dégradation. Puisque le projet dont il est question ici se réfère déjà aux valeurs présentes dans l'énoncé patrimonial, ce règlement ne serait pas contraignant pour le projet actuel et il assurerait en outre le maintien de certaines dispositions dans le long terme. Il est entendu qu'un tel règlement porterait sur le 1 Van Horne et non sur le 55 dont Héritage Montréal appuie la démolition.

4. Conclusion

Pour conclure, Héritage Montréal salue les améliorations de conception et la présence d'usages culturels au sein du projet du 1 Van Horne. Pour que ce projet soit exemplaire sur le plan de la requalification d'un site d'intérêt du patrimoine industriel, il est toutefois indispensable d'acter par écrit les garanties suivantes : protections concrètes pour les ateliers d'artistes, dispositifs de flexibilité pour le volet hôtelier, et une coordination urbaine renforcée avec le remplacement du viaduc et le redéveloppement du secteur Bellechasse.

Héritage Montréal suivra de près les prochaines étapes de ce projet et se met à la disposition du promoteur et de l'arrondissement pour toute collaboration visant à préciser des solutions techniques et programmatiques afin d'assurer la réussite patrimoniale et urbaine de cette opération.

5. Annexe



Conseil d'administration
Board of Directors

Le 13 février 2023

Carole Deniger
Présidente du Conseil
Consultante

Robert Y. Girard
Vice-président du Conseil
Associé
Fasken

Bruce McNiven, C.M.
Secrétaire du Conseil
Conseil – DS Avocats
V.-P. directeur, affaires légales
et affaires de l'entreprise
MMI Montréal Medical International inc.

Pierre Taillefer
Trésorier du Conseil
Associé
BDO Canada LLP/s.r.l. s.e.n.c.r.l.

Ludovic Delrieux
Coordonnateur Philanthropie
La Presse

Nancy Dunton
Consultante
Projets portant sur l'architecture

Hugo Girard-Beauchamp, CPA, CMA
Président-fondateur
Maître Carré

Félix-Antoine Joli-Cœur
Consultant exécutif et entrepreneur
IdéesFX

Olivier Lajeunesse-Travers
Architecte associé
Microclimat

Mary Leslie-Aitken
Architecte

Pierre-André Ouimet
Membre honoraire du Conseil
Consultant

Marie Senécal-Tremblay
Juriste

Marie-Josée Vaillancourt
Directrice générale adjointe
Entremise

M. Luc Rabouin, maire de l'arrondissement du Plateau – Mont-Royal
Mme Marie Plourde, conseillère de la Ville pour le Mile-End
Mme Marie Sterlin, conseillère d'arrondissement pour le Mile-End

Monsieur le Maire et Mesdames les conseillères,

Nous nous adressons à vous à l'occasion de la consultation actuelle pour sonder la population sur l'opportunité et l'acceptabilité du projet de reconversion de l'ancien et emblématique entrepôt Van Horne (1, avenue Van Horne) à des fins d'hôtel, de bureaux et de commerces.

D'emblée, Héritage Montréal est vivement intéressé par l'avenir de cet édifice que nous considérons comme un repère dans le paysage urbain montréalais tout autant qu'à titre de composante marquante du patrimoine industriel de la métropole. Déjà en 2013, un projet précédent avait été révélé à l'occasion de la consultation publique de l'OCPM sur le PDUES Marconi – Alexandra, qui suscita de vives préoccupations pour ses impacts sur l'identité, l'architecture et la présence de cet entrepôt patrimonial.

Plutôt que de laisser surgir de telles propositions polémiques au gré des événements, l'actuelle initiative de l'arrondissement nous semble utile, notamment dans le contexte où aucune consultation publique indépendante n'est prévue. Elle présente l'intérêt de rendre accessibles des documents pertinents comme l'avis du CCU, l'étude patrimoniale et la présentation du projet par le promoteur. Nous avons cependant constaté l'absence d'études sur la faisabilité économique du projet et, en particulier, sa composante hôtelière. Quant à l'énoncé d'intérêt patrimonial de l'immeuble, également absent (ce qu'on s'explique mal à cette étape avancée du projet), nous comprenons que cette lacune sera corrigée ; Héritage Montréal offre d'ailleurs sa collaboration et sa disponibilité pour participer à cet exercice.

Notre Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) a examiné le projet et les documents accessibles. Si nous sommes réceptifs à un projet de requalification pour cet immeuble-phare, nous nous interrogeons sur la viabilité, voire sur la compatibilité, d'une vocation hôtelière à cet endroit, tant sur le plan du réalisme économique d'un tel projet que de l'effet potentiel d'un tel usage sur l'ensemble du quartier avoisinant.

Au-delà de cette remarque portant sur la principale vocation proposée, nos commentaires et préoccupations reposent sur les cinq principes fondamentaux suivants, endossés par l'Assemblée générale de nos membres :

1. Pertinence et recevabilité du projet
2. Impact sur le patrimoine et sur le contexte
3. Exemplarité du processus
4. Innovation
5. Legs et impact à long terme

Dans le cas du projet pour le 1 Van Horne, nous avons interprété ces principes comme suit et suggérons qu'ils guident l'analyse de tout projet sur ce site :

- A. Évaluer le réalisme des propositions, tant sur le plan technique que financier. En effet, il nous apparaît que l'abandon ou l'échec d'un projet autorisé puis amorcé mais arrêté et laissé inachevé telle une épave urbaine, aurait des conséquences majeures, menaçant tant l'intégrité et l'avenir de l'immeuble que sa contribution au paysage urbain montréalais et au caractère du secteur. Face à cet enjeu, nous estimons que l'administration municipale doit mener les vérifications appropriées et établir les garanties nécessaires pour protéger l'intérêt public incarné par cet édifice patrimonial.
- B. Tenir compte des spécificités du bâtiment et du site pour évaluer la compatibilité des usages proposés. La géométrie complexe du site, enserré entre une voie ferrée active, un viaduc en voie de reconstruction et des rues en tranchée qui en rendent l'accès difficile, le bruit généré par le passage des trains de même que les exigences parasismiques associées à la réutilisation de l'immeuble doivent impérativement être considérés dans l'évaluation d'un projet réaliste et réalisable. De plus, sans fermer la porte à des propositions novatrices, il est important de privilégier des usages qui répondent aux réels besoins de la communauté et de l'identité du quartier – par exemple, des ateliers d'artistes.
- C. Évaluer l'impact du projet proposé sur les éléments architecturaux et patrimoniaux et privilégier des projets qui respectent au maximum l'intégrité du bâtiment sous sa forme actuelle, notamment son aspect extérieur (par exemple, les ouvertures) et la protection d'éléments iconiques tels que les anciennes enseignes peintes et le château d'eau.

Plus spécifiquement, en ce qui a trait au projet proposé, nous portons à votre attention certains aspects et éléments du design dont l'impact sur cet immeuble patrimonial et sur le secteur nous inquiète. Plusieurs de ces enjeux sont également soulevés dans l'avis du CCU. Ce sont :

1. **La fenestration** : une des caractéristiques majeures du bâtiment est son enveloppe de briques percée de quelques fenêtres étroites à l'horizontale; si nous comprenons que de nouveaux usages demandent une fenestration plus généreuse, nous recommandons que toute proposition maintienne la prédominance de la brique d'origine et s'inspire de l'horizontalité existante plutôt que de tenter de reproduire les formes des ouvertures des anciens édifices industriels logeant des activités manufacturières (ce que n'est pas le 1 Van Horne).
2. **Les enseignes peintes** : nous appuyons l'intention de maintenir et mettre en valeur ces enseignes, comme traces patrimoniales porteuses de la patine du temps, à la condition toutefois qu'on adopte une véritable approche de conservation pour en préserver l'authenticité, contrairement à la proposition de les repeindre ou de les réinterpréter avec le percement de nouvelles fenêtres au dernier étage, qui entraînerait leur perte.
3. **Le château d'eau** : le château d'eau de l'entrepôt est un repère majeur dans le paysage montréalais. La construction d'une serre à son côté Est, affectera sa présence emblématique. Toute construction sur le toit devrait être localisée de façon à ne pas congestionner la « proue » de l'entrepôt, par exemple, sur le toit de l'éventuelle aile Ouest. Par ailleurs, nous nous demandons si des mesures sont prévues dans le projet pour réduire, voire éliminer, les antennes de télécommunication cellulaire installées sur le château d'eau au fil du temps.
4. **La nouvelle aile Ouest** : le volume et l'architecture proposés auront assurément des impacts négatifs sur l'identité et la visibilité du 1 Van Horne. Par ailleurs, l'implantation de cette aile entraînera la perte des arbres le long de l'emprise ferroviaire. Aussi nous recommandons d'en réduire le volume et l'implantation au sol pour dégager davantage le bâtiment d'origine et la silhouette de son élévation Ouest et préserver les arbres près de la voie ferrée.
5. **Le rez-de-chaussée** : nous apprécions l'intention de relier le rez-de-chaussée du projet à l'espace public de la rue Van Horne. Compte tenu de la configuration de cette dernière et la présence dans les environs de plusieurs rues en tranchée, rappelons-le, l'aménagement représente toutefois tout un défi auquel il faudra porter beaucoup d'attention.

Enfin, outre les difficultés pour le projet lui-même, on peut aussi souligner l'impact probable d'une transformation drastique des lieux sur l'appropriation existante des espaces riverains, par les jeunes et les familles du quartier notamment. La Ville gagnerait à mener une réflexion plus large sur l'intégration du projet dans son environnement, incluant également le projet de transformation du site de l'ancien

magasin Millions de tapis et tuiles, avenue Bernard, acquis récemment par la Ville. De fait, nous croyons que la tenue d'une consultation publique de l'OCPM une fois que les études et les réflexions recommandées pour ce projet auront été complétées, sera très pertinente, utile pour les suites et refléterait l'importance de cet édifice pour le patrimoine et le paysage de tout Montréal.

Nous vous remercions de votre attention. Héritage Montréal reste disponible pour collaborer avec l'arrondissement et la Ville de Montréal à l'élaboration et la réalisation d'un projet cohérent avec l'identité de cet édifice-phare et du secteur.



Carole Deniger
Présidente



Dinu Bumbaru
Directeur des politiques

c.c. M. François Limoges, maire de l'arrondissement Rosemont – La Petite Patrie
Mme Ericka Alneus, responsable Culture et Patrimoine au Comité exécutif
M. Denis Boucher, président du Conseil du patrimoine de Montréal
Mme Nathalie Tremblay, Mémoire du Mile End
Mme Lorraine Decelles, Société d'histoire du Plateau
Mme Christiane Guin, Société d'histoire de Rosemont – Petite-Patrie