

Quel avenir pour la collectivité riveraine du 1 Van Horne?

Mémoire soumis dans le cadre de la consultation publique de l'OCPM concernant le projet de règlement encadrant le projet du Groupe Rester Management.

Rédigé par Jean-Christophe Leblond, architecte, le 15 octobre 2025.

Un immeuble à vocation industrielle, le long du chemin de fer séparant la Petite-Patrie du Plateau-Mont-Royal serait transformé en complexe abritant un hôtel, des bureaux, des commerces et des restaurants. Tardivement, des ateliers d'artistes qui seraient loués à prix modique, gérés par un OBNL, ont aussi été ajoutés au projet.

Ne pourrait-on pas se réjouir d'y voir insufflée une nouvelle activité économique? De voir s'animer un immeuble qui n'est plus utilisé depuis quelques années? D'y voir même un nouveau pôle artistique et commercial qui irriguerait le Mile-End d'une nouvelle énergie?

Malheureusement, cela n'est pas du tout le cas. On peut, en se basant sur de nombreuses observations de cas semblables aussi bien à Montréal qu'ailleurs, déterminer que ces nouveaux usages auraient bel et bien un effet sur les environs: pour éroder encore plus ce qui reste du caractère vivant, créatif et communautaire de ce quartier qui est un des coeurs de l'identité montréalaise.

Embourgeoisement

On le sait, le promoteur qui propose ce projet, Rester Management, a amendé son projet initial pour y inclure une proportion d'ateliers d'artistes dont la gestion serait confiée à un OBNL pour que leur loyer demeure abordable. Or cette mesure servant à acheter l'acceptabilité sociale ne règle en rien le caractère fondamentalement nuisible du projet. L'attrait du boutique-hôtel qui logerait au 1 Van Horne s'appuierait sur la réputation artistique et conviviale du quartier, pour y amener une clientèle de luxe. En attirant l'attention sur le quartier par son « prestige », l'hôtel avec ses bars, restaurants, vue au toit, charme industriel suranné, etc. inciterait d'autres personnes à profiter de la vague, soit par des projets semblables, soit par AirB&B, qui bien que réglementé est difficile à contrôler de fait. Ainsi loin de répondre à une demande et donc d'endiguer le problème AirB&B, l'hôtel vient créer une demande artificielle sur la base d'une réputation figée du quartier (romans de Mordechai Richler, contre-culture artistique et musicale qui de fait a été en grande partie chassée par l'embourgeoisement, bagels, etc.). Le Mile-End se trouve ainsi condamné à être réduit à l'état d'image de lui-même. Comme cela a été constaté ailleurs, cet engouement modifie l'écosystème commercial d'un quartier, augmente la pression immobilière aussi bien sur les résidents que petits commerçants.¹ Ainsi le projet du promoteur Rester se situe dans la continuité du rachat de la rue Saint-Viateur par Shiller-Lavy: apparition de chaînes comme Lululemon, disparition de librairies comme l'Écume des jours, apparition de cafés et de commerces de luxe qui encouragent un changement de la population du quartier, la population d'origine n'ayant plus accès à des services répondant à ses besoins.

1 GLUP, Morgan, «Tourism's impact on local populations», *Nebraska Anthropologist*, volume 29, 2021, <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://digitalcommons.unl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article%3D1194%26context%3Dnebanthro>

Un autre volet du projet proposé, les bureaux, veut ostensiblement tirer profit de l'effervescence commerciale et immobilière du Mile-Ex adjacent, qui peu après avoir été « découvert » par la presse internationale du tourisme et du design², a été investi par Microsoft et autres entreprises de haute technologie qui ont fait exploser les prix et chassé les habitants, commerces, artistes et artisans³. Là aussi, le résultat d'augmenter la proportion de bureaux ciblant par le prestige de leur design des entreprises de haute technologie est un embourgeoisement de fait venant augmenter l'effet Ubisoft dont le quartier se relève à peine.

Dépossession des riverains

Dans le sens où l'espace public est perçu comme un lieu ouvert à tous, toute restriction d'accès à des individus ou à des groupes particuliers porte atteinte au principe démocratique de participation et d'accès égalitaire à l'espace public. De telles mesures de limitation élective d'accès à certains espaces urbains se pratiquent généralement pour des motifs d'hospitalité et de sécurité des lieux, les personnes écartées étant considérées comme contraires à ces intérêts.⁴

Actuellement, les environs du 1 Van Horne foisonnent d'usages libres qui ne sont pas dictés par des programmes culturels officiels, mais par de réelles initiatives communautaires. On y trouve des concerts et raves sous le viaduc, projections sur l'immeuble, expositions de sculptures sauvages à sa périphérie immédiate, campements de fortune d'itinérants qui profitent de la portion basse du viaduc. Comment ces abords du bâtiment, qui sont pour l'instant utilisés par la contre-culture et habités par les Mile-Endois et intégrés à leurs activités sociales et culturelles informelles seront-ils affectés? Il y a fort à parier que les usages possibles seront réduits, l'espace public n'étant plus perçu comme étant libre, en raison de l'hôtel, des bars, des bureaux pour les hautes technologies, etc. Il y aura une forte pression pour maintenir une image présentable, vu le capital important investi par le promoteur qui voudra maintenir l'attractivité de son nouveau jouet, pour assurer sa rentabilité. Les environs immédiats du bâtiment seront, de fait, privatisés, rendus moins accessibles pour la population du quartier, même lorsque ceux-ci sont dans le domaine publique.

Les besoins de la communauté

Le programme du projet proposé est défini par un promoteur en fonction d'un plan d'affaires pour extraire le maximum de valeur de sa propriété et de son contexte, ce qui est complètement dissocié des besoins de la population du Mile-End. En effet, nous ne sommes pas dans une situation de fort chômage, où l'on peut justifier un développement commercial par la nécessité de créer de l'activité économique ou de l'emploi. Le quartier n'a pas besoin des emplois peu qualifiés qu'offre le secteur du tourisme. Par ailleurs, les bureaux seraient une extension du campus de l'intelligence artificielle et des hautes technologies du Mile-Ex. Or ce nouvel apport d'emplois et de population aisée a beaucoup plus en commun avec la recreation de la crise du logement et du coût de la vie qui frappe San Francisco à cause des GAFAM qu'avec une quelconque mise en valeur des qualités existantes du quartier et des aspirations de sa population. Qui plus est, ce nouveau pôle commercial ferait compétition avec les commerces de la rue Bernard, précipitant son déclin tout en augmentant les prix de ses loyers

2 Voir, par exemple: <https://thegoodlife.fr/mile-ex-montreal/>, ou encore: <https://www.vogue.com/article/mile-ex-montreal-new-neighborhood-travel-guide>

3 COLPRON, Suzanne, «Mile-Ex: de petites entreprises chassées par des géants de la techno», *La Presse*, 2 février 2020, <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2020-02-02/mile-ex-de-petites-entreprises-chassees-par-des-geants-de-la-techno>

4 DESSOUROUX, Christian, «La diversité des processus de privatisation de l'espace public dans les villes européennes», *Belgeo*, revue belge de géographie, 2003 No 1, p. 11, <http://journals.openedition.org/belgeo/15293>.

commerciaux. Même le volet artistique du projet, dans un tel environnement normé par les besoins d'investisseurs, ne serait vraisemblablement qu'une pâle copie de la vie artistique gravitant actuellement aux abords du 1 Van Horne. La stérilité et la vacuité proposée par le programme principal - hôtel, bureaux et commerces - s'oppose directement aux réels besoins d'une communauté artistique pérenne⁵. Et l'on sait pertinemment que dans un contexte semblable, soumis à la pression du groupe immobilier Allied, même protégé par un règlement spécial de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, l'OBNL Pied Carré a beaucoup de mal à maintenir l'abordabilité de ses espaces.

Que faire?

Si, à court terme, la prise de contrôle de cet immeuble par la collectivité est peu réaliste alors que les pouvoirs publics peinent à sécuriser les projets de logement social, le zonage s'avère un outil puissant pour assurer qu'aucun usage socialement nuisible ne puisse s'y incruster. En effet, absolument rien n'oblige la ville à accepter un changement d'usage de cet immeuble. La ville n'a pas à acquiescer à ce changement d'usage pour la seule raison qu'il serait plus rentable pour le promoteur que l'usage existant actuellement. Si la porte de cette possibilité s'avérait fermée, et que le seul usage industriel était maintenu, nous pouvons être certains que soit le propriétaire actuel, soit un autre, trouveraient une fonction industrielle économiquement viable pour cet immeuble, même si moins rentable qu'un pôle touristique de luxe. Et ainsi la surenchère l'entourant serait mise à l'arrêt. C'est, à moyen terme, la possibilité la plus saine pour le tissu social et la communauté du quartier du Mile-End. L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal doit suivre cette voie.

5 RANTISI, Norma, LESLIE, Deborah, «Materiality and creative production: the case of the Mile End neighborhood in Montréal», *Environment and Planning A: Economy and Space*, 2010, volume 42, pp. 2824-2841, <https://journals.sagepub.com/home/EPN>