

La transformation du 1 Van Horne : enjeux et pistes de réflexion pour contrer l'embourgeoisement du Mile-End et la dévitalisation sociale et culturelle de Montréal

Mémoire déposé dans le cadre de la consultation « Entrepôt Van Horne » organisée par l'Office de consultation publique de Montréal.



Source pour l'image : Collectif le Sémaphore 2023

Montréal, le 16 octobre 2025

Table des matières

1. Présentation
2. Introduction
3. Mise en contexte
 - 3.1 Aperçu des activités de consultation organisées autour de la transformation du 1 Van Horne
 - 3.2 Le 1 Van Horne, l'embourgeoisement résidentiel et commercial du Mile-End et la dévitalisation sociale et culturelle de Montréal
4. Recommandations
5. Références

1. Présentation

Adriana Menghi est membre de Mile-End Ensemble et a participé à organiser la communauté depuis la première version du projet proposé par Rester Management pour le 1 Van Horne. Ayant étudié l'architecture et l'urbanisme à l'Université de Toronto et détenant une maîtrise en architecture de l'Université de Montréal, elle est candidate à la profession d'architecte et conçoit des projets d'immobilier collectif aussi bien résidentiels que communautaires. Elle contribue activement au développement du secteur de l'économie sociale.

Emanuel Guay est chercheur postdoctoral à l'Université Concordia et à l'Université Saint-Paul. Ses recherches portent sur l'immobilier communautaire, l'économie sociale et les mobilisations populaires.

2. Introduction

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a lancé cet automne une consultation concernant la transformation de l'entrepôt situé au 1 avenue Van Horne, ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment au 55 avenue Van Horne. Ces deux immeubles formeraient un seul ensemble géré par le groupe Rester Management, qui inclurait un hôtel

d'environ 120 chambres, des commerces et restaurants, des ateliers d'artistes et une serre sur le toit. Ce projet a été l'objet d'une forte opposition des résident·es et des groupes locaux au cours des trois dernières années. Parmi les raisons évoquées pour cette opposition, nous pouvons mentionner l'absence de vocation communautaire dans le nouvel ensemble et le risque d'accélération de l'embourgeoisement résidentiel et commercial du quartier avec l'ouverture de l'hôtel (Ashton-Beaucage 2025 ; Bergeron 2025).

Nous souhaitons d'abord, avec ce mémoire, offrir un aperçu des activités de consultation qui ont eu lieu depuis 2022 autour de la transformation du 1 Van Horne, afin de mettre en lumière les échanges déjà entrepris avec les résident·es à propos de son avenir. Nous voulons ensuite examiner certains enjeux relatifs au projet de transformation du 1 Van Horne proposé par Rester Management, notamment en ce qui concerne l'embourgeoisement résidentiel et commercial du Mile-End et ce qui nous apparaît comme un risque de dévitalisation sociale culturelle du quartier et de la ville. Nous concluons avec des recommandations pour que les usages à venir de l'entrepôt Van Horne puissent contribuer à la vitalité sociale et culturelle montréalaise.

3. Mise en contexte

3.1 Aperçu des activités de consultation organisées autour de la transformation du 1 Van Horne

Différentes activités de consultation ont déjà eu lieu à propos de la transformation du 1 Van Horne, depuis l'annonce en 2022 du plan porté par Rester Management, l'architecte Thomas Balaban et le designer Zébulon Perron. Le sondage en ligne avait révélé, à l'époque, que la grande majorité des Montréalais·es étaient opposé·es à l'usage d'hôtel dans le bâtiment. La transformation potentielle de l'entrepôt Van Horne en hôtel de luxe a suscité une grande inquiétude chez la communauté, révélant un fort sentiment d'attachement à ce bâtiment emblématique.

Mile-End Ensemble, le Comité des Citoyens du Mile-End et la CDC du Plateau–Mont-Royal ont organisé un forum citoyen pour permettre à la communauté d'exprimer leurs besoins et

leurs souhaits pour l'avenir de ce bâtiment. Cet événement a vu la participation active de plus de 400 résident·es, ainsi que d'élu·es à plusieurs niveaux de gouvernement, allant de l'échelle de l'arrondissement à celle de la province, sans compter des organismes tels que Héritage Montréal et le Centre d'écologie urbaine. Le forum s'est déroulé le 15 mars 2023 au Théâtre Rialto, un autre lieu iconique du Mile-End qui avait été sauvé par la mobilisation citoyenne d'un projet mené par un promoteur privé qui l'aurait dénaturé pour en faire un centre d'achat de luxe. Rester Management a été invité à ce forum, mais aucun·e représentant·e du promoteur n'a participé.

Les responsables de l'événement, incluant Mile-End Ensemble, ont fait appel aux membres de la collectivité non seulement pour comprendre leurs besoins, mais aussi pour explorer des partenariats possibles et des pistes de financement pour l'intégration d'espaces communautaires dans le bâtiment. Une richesse incroyable d'idées alternatives à l'hôtel a été partagée cette soirée-là. Le tout a été pris en note, résumé et envoyé au promoteur.



Participation au forum citoyen sur l'avenir du 1 Van Horne.

Source pour l'image : Lecuyer 2023

À la suite de ce forum, qui était impossible à ignorer étant donné que Rester Management voulait améliorer l'acceptabilité sociale de son projet, le promoteur et l'architecte ont accepté de communiquer avec les groupes responsables de la mobilisation. En mai 2023, ils ont organisé un atelier de médiation animé par Mr. François Croteau dans le bâtiment même, auquel ont été invité·es des acteurs et des actrices œuvrant dans le secteur artistique, en réponse à la forte demande pour des espaces abordables dans lesquels ils et elles pourraient mener leurs activités. Pour donner suite à cet atelier, un nombre plus restreint de personnes appartenant aux groupes qui se sont opposés au projet a été invité aux bureaux de l'architecte pour revoir différentes versions du projet, surtout au courant du printemps et de l'été 2024.

La première autrice de ce mémoire a pu participer à ces rencontres et, bien qu'elle soit satisfaite de l'évolution du projet en termes de traitement architectural de la façade et du bâtiment, le problème de fond, c'est-à-dire l'hôtel de luxe gentrificateur et les « espaces locatifs » non-abordables, non définis, n'ont pas été abordés de bonne foi par l'entrepreneur, qui évoquait toujours des mystérieuses marges de profit qu'il refusait de préciser. À notre connaissance, aucune étude n'a été faite sur le potentiel d'implanter d'autres usages parmi ceux proposés par la communauté dans le bâtiment pour en évaluer la viabilité financière, et le promoteur n'a jamais accepté de remettre en question ni l'usage d'hôtel ni des espaces de bureaux locatifs alors même que beaucoup d'espaces de bureaux sont vides à Montréal avec les changements des modalités du travail. En plus du manque d'espaces communautaires, nous n'avons actuellement aucune garantie de la part du promoteur sur l'abordabilité à long terme des ateliers d'artistes, ni sur la nature exacte des autres espaces locatifs.

3.2 Le 1 Van Horne, l'embourgeoisement résidentiel et commercial du Mile-End et la dévitalisation sociale et culturelle de Montréal

La transformation du 1 Van Horne est un enjeu majeur pour les résident·es de Montréal, puisque les usages prévus pour ce bâtiment dans les années à venir auront une incidence décisive sur le type de projet qui pourra s'y dérouler et la vision de la ville qui y sera promue. Nous avons fort à craindre que le projet porté actuellement par Rester Management misera sur des usages qui vont accélérer l'embourgeoisement déjà avancé du Mile-End. L'embourgeoisement (parfois appelé aussi gentrification) est un processus par lequel un quartier devient moins abordable pour ses résident·es de longue date, souvent à cause d'une

augmentation marquée des loyers et une multiplication des évictions en vue de louer les appartements à des ménages plus nantis (des phénomènes que nous pourrions regrouper dans la catégorie d'*embourgeoisement résidentiel*), ainsi que l'installation de commerces avec des produits plus dispendieux (ce que nous pouvons qualifier d'*embourgeoisement commercial*).

Le Mile-End a suivi, au cours des dernières années, une trajectoire assez typique d'embourgeoisement (Zukin 2009) : la présence d'appartements et d'espaces commerciaux à prix abordable a attiré des résident·es qui ont contribué à donner une identité culturelle distincte au quartier, ce qui a fini par attirer l'attention de promoteurs immobiliers qui souhaitent tirer profit de ce « cachet artistique » en développant des projets résidentiels et commerciaux qui ne répondent pas aux besoins et à la capacité de payer des résident·es de longue date du quartier. L'établissement d'un hôtel de luxe, qui attirera des commerces s'adressant à sa clientèle, va presque certainement contribuer à la crise de l'abordabilité dans le secteur environnant. Le caractère « cool » du Mile-End est une composante importante de la stratégie de promotion de Rester Management pour son propre projet, mais l'établissement d'un hôtel et de commerces de luxe au 1 Van Horne risque, bien malheureusement, de contribuer à la dévitalisation culturelle et sociale du quartier, en privilégiant des usages qui ne correspondent pas aux aspirations qui ont été partagées lors du forum citoyen en mars 2023 et durant les activités de consultation subséquentes. Parmi les idées promues par les résident·es, nous pouvons mentionner des espaces pour les organismes communautaires, les musicien·nes, le cinéma et les artisan·es, des infrastructures d'agriculture urbaine et un centre de loisirs intérieur, étant donné que l'hiver est rude et long à Montréal. La création d'espaces pour tenir des spectacles et des activités festives a aussi été mentionnée, dans un contexte marqué par la fermeture de plusieurs bars et salles de spectacles à cause des plaintes de bruit. En définitive, le projet proposé actuellement par Rester Management nous semble en porte-à-faux avec les demandes partagées par la communauté, tout en manquant de vision à long terme. Les développements à prévoir sur la rue de Bellechasse et les environs mèneront effectivement à une augmentation des résident·es dans le secteur, ce qui nécessitera une offre de services adaptée à leurs besoins. La transformation de l'entrepôt Van Horne pourrait contribuer à un tel effort, si le projet qui y sera développé est véritablement pensé à partir des priorités locales.

4. Recommandations

À la lumière des constats exposés plus haut, nous souhaitons partager les recommandations suivantes à l'OCPM, afin que la transformation du 1 Van Horne puisse mener à un projet qui répond véritablement aux besoins et aspirations des résident·es du Mile-End et de Montréal :

- Nous recommandons de ne pas aller de l'avant avec l'usage « hôtel de luxe / hôtel-boutique » pour le 1 Van Horne
- Nous recommandons de prioriser des usages qui serviront à des besoins déjà exprimés par la communauté au cours des deux dernières années. Ces usages incluent, sans se limiter à :
 - ◆ des ateliers d'artistes abordables
 - ◆ des espaces de répétition abordables pour les musicien·nes
 - ◆ des lieux de diffusion culturelle
 - ◆ des espaces pour la vie nocturne
 - ◆ des lieux de loisir intergénérationnels
 - ◆ des espaces pour les organismes communautaires
 - ◆ des espaces d'entraide accessibles à tous et toutes, incluant des espaces pour les personnes en situation d'itinérance qui vivent près de la voie ferrée
 - ◆ un pôle de l'économie circulaire ou de réemploi des matériaux
 - ◆ des espaces de production artisanale pour les petites entreprises, incluant des usages industriels légers et des laboratoires de fabrication
 - ◆ des installations d'agriculture urbaine intensive avec un marché maraîcher zéro-déchets
- Nous recommandons la production d'une étude indépendante portant sur les différents usages proposés par la communauté pour en évaluer le potentiel d'implantation dans le bâtiment, aussi bien au niveau architectural et urbanistique, que financier.
- Nous recommandons que le développement imminent de tout le secteur autour de la voie ferrée soit pris en compte pour déterminer les usages et services à prioriser au 1 Van Horne.
- Enfin, nous recommandons, pour la suite du projet, un partenariat avec une instance de concertation permanente composée notamment d'acteurs et actrices du milieu

artistique et communautaire, de l'arrondissement du Plateau–Mont-Royal et de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

La mise en œuvre de ces recommandations permettrait, selon nous, à l'entrepôt Van Horne de jouer un rôle phare dans le maintien de la vitalité sociale et culturelle montréalaise, en donnant accès à des espaces de création, de diffusion et de commerce abordables pour les organismes communautaires, les artistes, les artisan·es et les résident·es. Nous pensons qu'un projet de transformation aussi conséquent devrait être à l'image du Montréal que nous souhaitons pour les prochaines décennies, soit une ville qui favorise l'inclusion, la diversité et l'innovation, plutôt qu'un simple hub pour les grandes franchises et les commerces de luxe.

5. Références

Ashton-Beaucage, Devin. (2025). Transformation de l'entrepôt Van Horne : Héritage Montréal se montre prudemment optimiste. *Mon Plateau*. Lien consulté le 11 octobre 2025. URL : <https://www.monplateau.info/transformation-de-lentrepot-van-horne-heritage-montreal-se-montre-prudemment-optimiste-2/>.

Bergeron, Maxime. (2025). Quel avenir pour le « mammouth » du Mile End ? *La Presse*. Lien consulté le 11 octobre 2025. URL : <https://www.lapresse.ca/actualites/chroniques/2025-02-04/quel-avenir-pour-le-mammouth-du-mile-end.php>.

Collectif le Sémaphore. (2023). Projection sur l'entrepôt Van Horne. Lien consulté le 11 octobre 2025. URL : <https://lesemaphore.org/2023/02/15/entrepot-van-horne/>.

Lecuyer, Thomas. (2023). *Forum citoyen sur l'avenir du 1 Van Horne*. Photographie prise le 15 mars 2023.

Zukin, Sharon. (2009). *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. New York, Oxford University Press.