

Montréal 

Rapport de consultation publique
et
Avis du Conseil du patrimoine de Montréal

Citation à titre de monument historique
du bâtiment Habitat 67



Conseil du patrimoine de Montréal
29 juin 2007



SOMMAIRE EXÉCUTIF

Le Conseil du patrimoine de Montréal émet les recommandations suivantes concernant le projet de règlement sur la citation d'Habitat 67 :

- ④ Le Conseil du patrimoine de Montréal recommande que l'ensemble résidentiel d'Habitat 67 situé au 2600, avenue Pierre-Dupuy à Montréal (lot 1 853 993), soit cité à titre de monument historique.
- ④ Le Conseil du patrimoine de Montréal souscrit à la démarche de la Ville de Montréal et aux demandes formulées lors des consultations publiques pour qu'un zonage parc soit attribué aux deux terrains constituant la pointe nord de la Cité-du-Havre, dans le but d'assurer un dégagement nécessaire à la mise en valeur d'Habitat 67.

Quant au projet de règlement, le Conseil recommande :

- ④ qu'une concordance soit effectuée entre le programme de gestion du Complexe d'habitation Habitat 67 et les exigences du règlement de citation.

Suite au projet de citation :

- ④ qu'un programme de gestion des interventions soit établi en respect de la pérennité de la conservation du complexe résidentiel d'Habitat 67.

Aussi, le comité consultatif visé par le projet de règlement doit avoir un statut d'échelle municipale et son identité doit y être précisée. À cet effet il est recommandé :

- ④ que le comité consultatif prévu en vertu de la Loi sur les biens culturels, pour les travaux entourant le bien cité, soit un organisme reconnu à l'échelle du territoire municipal pour encadrer toute modification à un monument historique, en l'occurrence le Conseil du patrimoine de Montréal, tel que mentionné à l'article 63 de cette loi;

Finalement, concernant la planification de statuts de reconnaissance à l'échelle municipale, le Conseil recommande :

- ④ qu'un travail de réflexion et de planification soit entamé pour toutes les catégories de patrimoine afin d'établir un équilibre dans la représentation des époques de l'histoire de Montréal sous ses différentes facettes.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
1. LA PRÉSENTATION DU PROJET	7
1.1 LE CONTEXTE.....	7
1.2 LA SÉANCE D'INFORMATION	7
1.3 LE PROJET DE RÈGLEMENT DE CITATION.....	8
2. LES PRÉOCCUPATIONS, LES ATTENTES ET LES OPINIONS DES CITOYENS	9
2.1 LA CONCEPTION D'HABITAT 67 ET LE COMPLEXE RÉSIDENTIEL ACTUEL.....	9
2.2 LES TERRAINS DE LA POINTE DE LA CITÉ-DU-HAVRE.....	10
2.3 LES RESPONSABILITÉS DE LA CITATION SUR L'ENSEMBLE RÉSIDENTIEL ET SON CADASTRE	11
2.4 LE MODE D'ÉVALUATION DES INTERVENTIONS ET DE GESTION	12
3. L'ANALYSE DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL	15
3.1 LE PÉRIMÈTRE ET SES CONSTITUANTS	15
3.2 LA GESTION.....	16
3.2.1 <i>Les responsabilités du propriétaire</i>	16
3.2.2 <i>Les responsabilités de la Ville de Montréal</i>	16
3.3 LA PLANIFICATION DE STATUTS DE RECONNAISSANCE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE	17
3.4 LE RÈGLEMENT	17
CONCLUSION	19
ANNEXE 1	20
ANNEXE 2	21
ANNEXE 3	22

« La citation est une mesure de protection légale, applicable en vertu de la Loi sur les biens culturels, à laquelle une municipalité peut recourir pour protéger un monument historique situé sur son territoire, ou une partie de ce monument, dont la conservation présente un intérêt public (art.70). [...] moyennant l'adoption d'un règlement municipal en ce sens ¹»

¹ Ministère de la culture et des communications du Québec. **La protection du patrimoine au Québec; à propos de la loi sur les biens culturels**, Québec, 2005, p. 17.

INTRODUCTION

Le mandat du Conseil du patrimoine de Montréal

À son assemblée du 23 avril 2007, le conseil de la ville de Montréal a mandaté le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) de tenir une consultation publique sur l'intérêt de procéder à la citation du complexe d'habitation Habitat 67, situé au 2600 avenue Pierre-Dupuy, à Montréal. Un projet de règlement a été déposé au conseil de la ville dans le but de reconnaître Habitat 67 à titre de monument historique.

La citation d'un monument historique, qui présente un intérêt public, fait partie des pouvoirs que la Loi sur les biens culturels (LBC) accorde aux municipalités, depuis 1986, pour leur permettre de reconnaître et d'assurer la conservation et la mise en valeur de leur patrimoine (chapitre IV de la LBC, article 70).

Cette consultation publique a été organisée par le Conseil du patrimoine de Montréal en collaboration avec le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal.

Pour mener à terme ce mandat, la présidente du Conseil du patrimoine de Montréal, Louise Letocha, était assistée de deux membres du CPM qui agissaient à titre de commissaires, André Bouchard, professeur titulaire au département des sciences biologiques à l'Université de Montréal et chercheur à l'Institut de recherche en biologie végétale du Jardin botanique de Montréal et Paul-André Tétreault, architecte.

L'équipe du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine qui a préparé le dossier, fait la présentation et répondu aux questions était composée de Céline Topp, directrice du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, d'Isabelle Dumas, chef de division, de Julie Boivin, architecte, et de Dominic Duford, conseiller en aménagement. Jean Laberge, architecte à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, représentait l'arrondissement de Ville-Marie.

La démarche de consultation

Les informations relatives à la tenue de la consultation publique ont été diffusées par le biais d'avis publiés dans les journaux dans le but d'inviter les personnes intéressées à assister aux séances et à y participer par leurs questions, commentaires et mémoires. Les documents ont également été rendus disponibles au bureau d'arrondissement de Ville-Marie, au 888, boulevard de Maisonneuve Est et à la Direction du greffe de la Ville de Montréal, au 275, rue Notre-Dame Est ainsi que sur le site Internet du Conseil du patrimoine de Montréal à compter du 2 mai 2007(ville.montreal.qc.ca/cpm).

Le règlement sur le CPM (02-136) stipule que ce dernier peut solliciter des opinions, recevoir et entendre les représentations de toute personne ou groupe sur les questions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine. Ainsi, dans le cadre de ce processus de consultation, les règles de l'Office de consultation publique de Montréal ont été respectées et appliquées.

La consultation a été divisée en deux temps. Une séance d'information a d'abord été tenue le 7 mai 2007, à 19h00, à la Biosphère, 160, chemin Tour-de-l'Isle, au cours de laquelle les citoyens ont été appelés à formuler leurs questions pour compléter l'information diffusée. Puis, une séance d'audience publique, consacrée à la réception et à l'écoute des mémoires et commentaires du public, a eu lieu le 11 juin 2007, à 19h, au même endroit.

Le rapport de consultation

Ce rapport comprend trois chapitres. Le premier présente le projet de citation tel que déposé par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine au conseil de la ville et le projet de règlement destiné à encadrer sa mise en œuvre. Le deuxième chapitre résume les préoccupations et les attentes des citoyens tels qu'exprimés oralement ou par dépôt de mémoire lors des séances publiques. Le troisième chapitre expose l'analyse du CPM et fait état des recommandations émises au conseil de la ville de Montréal.

En référence, une liste des documents déposés, une liste des personnes qui se sont exprimées et le projet de règlement ayant pour objet de citer le complexe résidentiel Habitat 67, à titre de monument historique, sont joints en annexes à la fin du rapport.

1. LA PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 Le contexte

Désirant commémorer le 40^e anniversaire de la tenue à Montréal de l'Exposition Universelle et Internationale en 1967, Expo 67, la Ville de Montréal a planifié une série d'actions portant sur le site de l'événement : l'île Sainte-Hélène, l'île Notre-Dame et la Cité-du-Havre. Les principales mesures envisagées sont la citation d'Habitat 67 et la constitution du site du patrimoine de l'île Sainte-Hélène en vertu de la Loi sur les biens culturels ainsi que la protection des témoins matériels d'Expo 67, de l'île Sainte-Hélène et d'Habitat 67 comme premiers éléments d'un corpus important du patrimoine moderne de Montréal. Le projet de reconnaissance déposé comprend le bâtiment situé au 2600, avenue Pierre-Dupuy ainsi que le terrain sur lequel il est implanté, le lot 1 853 993 du cadastre du Québec.

En plus des orientations et des mesures réglementaires visant à protéger et mettre en valeur les caractéristiques essentielles d'Habitat 67 déjà adoptées², la Ville de Montréal souhaite qu'un statut de reconnaissance soit attribué à cet édifice qualifié d'incontournable à Montréal.

En outre, l'intérêt d'Habitat 67 a aussi été reconnu par la Sélection internationale de l'organisme DOCOMOMO International depuis 1994 et Héritage Montréal a déposé une demande de classement d'Habitat 67 comme monument historique en vertu de la Loi sur les biens culturels à la ministre de la Culture et des Communications du Québec en 2002.

Lors de la séance d'information du 7 mai 2007, le personnel du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine a exposé le projet de citation d'Habitat 67 qui doit se conclure par l'adoption d'un règlement au conseil de la ville.

1.2 La séance d'information

Les considérations ayant mené à déployer des ressources pour faire reconnaître Habitat 67 et les démarches effectuées ont été exposées lors de la séance d'information, du 7 mai 2007, par le personnel du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine :

- ② L'histoire d'Habitat 67 : le projet de l'architecte Moshe Safdie, le chantier d'Habitat 67, le projet initial et le projet réalisé, la vente à la Société d'hypothèques et de logement, la vente à la Société en commandite complexe d'habitation Habitat 67.
- ② Le bâtiment : trois pyramides irrégulières de 12 étages chacune comprenant 158 appartements (354 modules) empilés en grappes et le module de base fait 12,5 X 5,7 X 3,2 mètres et pèse entre 70 et 90 tonnes.
- ② Les aspects constructifs : les défis soulevés par le développement de techniques constructives particulières à la construction d'un nouveau type d'habitation et par la mise en place in situ d'un système de production et de montage.

² Habitat 67 est situé dans un *secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle* identifié au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal; Habitat 67 est désigné *immeuble significatif* et il fait partie du secteur significatif à critères de la Cité-du-Havre dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (CA-24-282.43)

- ② La réception d’Habitat 67 : le rayonnement international et local.
- ② Les valeurs patrimoniales d’Habitat 67 : la valeur documentaire, la valeur architecturale, la valeur contextuelle et la valeur symbolique.

Le projet de citation d’Habitat 67 doit se conclure par l’adoption d’un règlement au conseil de la ville. Vous pouvez retrouver la présentation complète du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine sur le site Internet du Conseil du patrimoine de Montréal³.

1.3 Le projet de règlement de citation

Le projet de règlement déposé sera adopté en vertu des pouvoirs délégués aux municipalités par la Loi sur les biens culturels (chapitre IV) et ayant pour objet la citation de monuments historiques (article 70). Il s’ajoutera à la réglementation en vigueur contenue dans le règlement d’urbanisme de Ville-Marie (O1-282), le Plan d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) de la Cité-du-Havre et la nomination d’Habitat 67 comme immeuble significatif au Plan d’urbanisme.

Les objets du projet de règlement (voir annexe 3) se déclinent comme suit :

- Chapitre I - Objet du règlement
- Chapitre II - Motifs de la citation d’Habitat 67
- Chapitre III - Effet de la citation
- Chapitre IV - Conditions de conservation et de mise en valeur

La consultation publique sur le projet de règlement est une des étapes devant mener à la mise en œuvre de l’attribution du statut de reconnaissance d’un « monument historique » avant l’adoption du règlement par le conseil de la ville à sa séance du 17 septembre 2007.

³ Montréal. Conseil du patrimoine de Montréal (2007). [En ligne]. [ville.montreal.qc.ca/cpm]

2. LES PRÉOCCUPATIONS, LES ATTENTES ET LES OPINIONS DES CITOYENS

Sur une vingtaine de personnes présentes à la séance d'information, huit d'entre elles ont pris la parole. Vingt-trois personnes se sont présentées aux audiences publiques. Cinq mémoires ont été reçus au Conseil du patrimoine de Montréal et quatre ont été présentés par un répondant de chaque organisme qui a aussi répondu aux précisions demandées par les commissaires. Un organisme a pris la parole mais n'a pas déposé de mémoire. La liste des intervenants est jointe à l'annexe 1.

Les participants appuient majoritairement le projet de citation d'Habitat 67 proposé par la Ville de Montréal. Ils sont venus exprimer leur attachement à cette grande œuvre d'architecture contemporaine. Aussi, certains ont félicité la reprise du processus de citation à la Ville de Montréal.

Ce chapitre expose les principales interrogations, préoccupations et attentes des résidents d'Habitat 67, des organismes et des citoyens émises lors de la séance d'information ou contenues dans les mémoires déposés par les participants.

2.1 La conception d'Habitat 67 et le complexe résidentiel actuel

L'organisme DOCOMOMO Québec est venu préciser que ce concept original (utopie réalisée à grands frais) est une réalisation majeure de la révolution tranquille où on a fait place à l'apport de la jeunesse dans le projet, en l'occurrence l'architecte Moshe Safdie. Le mode de construction non conventionnel est d'une qualité telle que les implications techniques et financières ont eu gain de cause sur la valeur de cette première œuvre d'architecture canadienne signalée par les grandes organisations internationales. Des réalisations significatives du patrimoine moderne, dont la valeur historique peut être comparée à celle d'Habitat 67, sont protégées dans de nombreuses villes et pays du monde. Elles permettent de témoigner de la mise en œuvre de nouveaux matériaux et de l'exploration de nouvelles formes d'habitat urbain collectif et individuel.

En outre, le mode constructif d'Habitat 67 « *constitue un modèle qui conserve son intérêt, d'abord par l'audace de son mode de regroupement qui transcende le simple empilement pour offrir une expérience architecturale unique [...] et ensuite par la qualité de ses appartements.*⁴» Ce mode de regroupement en béton précontraint offre une expérience architecturale hors du commun : nombreuses transparences, multiplication des points de vue, qualité des appartements. Habitat 67 est une innovation qui marque le Québec du 20^e siècle et l'évolution architecturale des années 1970. Toutefois, les crises écologique, économique et pétrolière des années 1970 ont immobilisé ce type de recherche et de développement. Malgré ces difficultés techniques, le bâtiment a été bien construit et il fait preuve de pérennité. C'est un ouvrage d'art novateur tant sur le plan architectural que scientifique et apprécié par les citoyens.

⁴ DOCOMOMO Québec. **Mémoire - consultation publique en vue de la citation d'Habitat 67 en vertu de la Loi sur les biens culturels du Québec**, Montréal, 2007 p. 5.

Habitat 67 s'adressait à la classe moyenne. Il se voulait une alternative au bungalow de banlieue et une proposition pour contrer l'étalement urbain par la qualité de l'habitation et sa densité, au cœur de la ville, c'est à dire 158 unités sur un seul lot. L'organisme a souligné, aussi, la valeur documentaire du fonds d'archives conservés par la Collection d'architecture canadienne de l'Université McGill à Montréal.

Bien qu'Habitat 67 occupe une place importante dans le paysage montréalais ainsi que par son mode de construction à l'échelle internationale, un citoyen est venu préciser qu'il a été un projet controversé en matière d'architecture et de design dès sa conception. Bien sûr, il est autre chose qu'une tour urbaine banale par sa composition de 354 modules (à l'origine 1300 unités étaient prévues) mais ce projet n'a pas livré les réponses attendues initialement concernant la lutte pour l'obtention d'habitations abordables. Cette question fondamentale, selon lui, n'a pas été soulevée lors de la présentation. De plus, fait-il remarquer, le complexe a été vendu pour trois fois moins que sa valeur à la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le statut de monument historique proposé servira à bonifier le placement des acheteurs, selon lui, et aucune subvention ne devrait être accordée aux propriétaires car l'investissement des contribuables y a déjà été fait. Enfin dit-il, Habitat 67 est un pittoresque souvenir de l'Expo 67, du renouveau de Montréal et du Québec. Il est unique et c'est pourquoi il ne faut pas qu'il soit démoli.

2.2 Les terrains de la pointe de la Cité-du-Havre

La possibilité qu'il y ait de nouvelles constructions sur les terrains de la pointe de la Cité-du-Havre inquiète Héritage Montréal, le Conseil régional de l'environnement et le comité des résidents d'Habitat 67. La question des deux terrains ceinturant Habitat 67, le premier propriété de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le second propriété de la Société immobilière du Canada, soulève des craintes. Ces organismes demandent que la Ville prenne des mesures afin de protéger les vues d'Habitat 67 et les espaces autour. Une bande à l'avant de la propriété d'Habitat 67 donne sur le fleuve et les résidents s'interrogent sur des possibles plans de développement tels un train léger ou des constructions. Concernant les aménagements paysagers vers la berge sud, les résidents aimeraient connaître ce qui est permis et ce qui est compris dans le périmètre proposé par rapport aux constructions actuelles et à celles futures. Comme la citation ne protège que le bâtiment et son cadastre, ils ont expliqué qu'une menace de construction est toujours existante du côté de la pointe de la Cité-du-Havre malgré le fait que l'arrondissement de Ville-Marie ait formulé une résolution dans le but d'en faire un parc. Ils demandent l'établissement de critères afin que la perspective d'Habitat 67 vers la ville ne soit pas obstruée. Ils souhaitent que le parc de la pointe de l'île ne soit pas privatisé, que cet espace vert soit protégé. Ils viennent ainsi renforcer la démarche entamée par la Ville.

Bien que la citation ne vise que le bâtiment et son cadastre, il a été indiqué au moment des audiences publiques que la Ville a déjà entrepris des pourparlers pour l'achat du terrain entre le pont de la Concorde et Habitat 67 dans le but de constituer un parc.

2.3 Les responsabilités de la citation sur l'ensemble résidentiel et son cadastre

Les résidents d'Habitat 67 ont rappelé leur implication dans la conservation du bâtiment depuis leur accession à cette propriété et les mesures adoptées dans le but de conserver l'intégrité du bâtiment et ceci sans aucune aide financière ou obligation légale. La citation, selon leur constat de la réalité municipale, n'est pas garante de la préservation d'un édifice. Ils aimeraient être davantage rassurés sur cette question et craignent les contraintes reliées à ce statut, notamment, l'actualisation de l'immeuble. Des précisions concernant la différence entre les deux types de reconnaissance, la citation et le classement ont été demandées.

Il leur a été expliqué que l'appréciation d'un bâtiment est effectuée par rapport au corpus de la Ville de Montréal. Cette démarche s'effectue en vertu de la Loi sur les biens culturels dont le pouvoir de citation a été délégué aux municipalités pour protéger un patrimoine d'exception. Quant au classement, il s'agit d'une appréciation selon le corpus provincial des bâtiments. Lorsqu'un immeuble est reconnu au niveau national, le gouvernement juge non nécessaire que la municipalité ajoute un statut supplémentaire. Cependant, si un bâtiment est cité par une municipalité, il est possible de le classer aussi au palier provincial. D'ailleurs, une telle demande a été déposée pour Habitat 67 en 2002.

Habitat 67 constitue pour la Ville de Montréal une première citation d'un immeuble résidentiel de cette ampleur. Une comparaison avec les autres immeubles cités à Montréal a été demandée par les résidents. Effectivement, aucune citation déjà effectuée n'a d'équivalence au complexe d'habitation d'envergure moderne qu'est Habitat 67. C'est pourquoi, les résidents estiment que 25 000\$ par année, pendant 10 ans, pour aider à la restauration d'un tel immeuble est bien peu, bien que ce montant soit appréciable. Ils aimeraient que la subvention s'établisse proportionnellement aux coûts d'entretien. Le comité de gestion du Complexe d'habitation d'Habitat 67 juge que le plan de gestion des interventions exigerait davantage d'investissement. Actuellement, le montant de l'aide financière possible ne dépasse pas 40% des coûts de la restauration. Toutefois, dans le cas d'Habitat 67, il a été mentionné que la Ville est prête à examiner de plus près cette question.

Aussi, l'immeuble n'est pas uniquement habité par une classe aisée et son entretien coûte de plus en plus cher, disent des résidents. Sur 158 résidents, plus du tiers y habite depuis 20 ans. De plus, ils se demandent si la citation viendrait hausser l'évaluation municipale de leur propriété. À ce sujet, la Ville n'a pas observé de modification à l'évaluation foncière lorsqu'un bâtiment est cité en tant que monument historique. Ce facteur ne serait pas pris en compte par les évaluateurs, indique-t-on, car ce sont des comparables avec les autres transactions immobilières qui aident à statuer sur l'évaluation d'un immeuble.

Plusieurs appartements sont dans leur état original et l'un d'entre eux possède le décor de l'année 1967, ont expliqué les résidents. Le concepteur, M. Safdie possède toujours un appartement. Des liens sont toujours entretenus avec le bureau de M. Safdie. Aucune décision ne se prend sans qu'il ou qu'un représentant nommé ne soit consulté et chacune d'elle est encadrée par le plan de gestion des interventions du Complexe d'habitation Habitat 67.

DOCOMOMO Québec déplore la portée de la citation qui ne porte que sur l'extérieur du bâtiment. L'organisme demande qu'une unité de logement typique de ce concept, incluant des finis intérieurs, soit protégée. C'est pourquoi, ce dernier demande aussi l'adoption d'une reconnaissance nationale par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine afin d'y inclure un appartement représentatif et intact de l'Expo 67 (de un à trois modules) et d'en assurer l'accès au public. L'extérieur et son environnement immédiat devraient aussi être protégés. Au sujet de la nomenclature du règlement, le représentant énonce différentes propositions concernant la valeur documentaire, la valeur architecturale et des précisions à inclure pour maintenir les proportions de ce complexe résidentiel.

Héritage Montréal souligne qu'Habitat 67 n'est pas un élément isolé de son contexte et c'est dans ce sens qu'il dépose un mémoire conjoint avec la constitution du site du patrimoine de l'île Sainte-Hélène. Héritage Montréal a convoqué, à plusieurs reprises, des organismes concernant la convention du patrimoine mondial afin que les réalités montréalaises soient couvertes par une reconnaissance internationale. En 2001, 150 emblèmes pour Montréal, dont Habitat 67, figuraient sur la liste produite. Aussi, Icomos International (Heritage at Risk) indique cet icône montréalais à son propre inventaire. Tout en appréciant que la Ville de Montréal désigne cet immeuble à titre de monument historique, la reconnaissance internationale d'Habitat 67, telle que soulignée dans les ouvrages de référence en architecture du 20^e siècle, aurait dû faire en sorte que ce bâtiment ait obtenu un statut depuis longtemps, appuie Héritage Montréal pour les mêmes raisons que DOCOMOMO Québec. La conservation des éléments significatifs, les matériaux, les systèmes constructifs et l'espace qui met en valeur cet édifice ne sont pas incompatibles avec un statut provincial. La réflexion internationale sur cet ensemble a aussi été indiquée. L'organisme précise qu'il ne faudrait pas qu'une construction banale s'articule à côté d'une grande œuvre reconnue mondialement. À ce titre, il est proposé que le projet de règlement soit bonifié notamment en tenant en compte des aménagements extérieurs et en les considérant comme une œuvre. Héritage Montréal note les valeurs déclinées dans le projet de règlement qui appuient cette proposition de statut et requiert que ce dernier contienne des critères opérationnels encadrant les principes de conservation et de protection efficaces. Toutefois, le représentant de l'organisme mentionne que l'énoncé des valeurs dégagées présente des longueurs pour un texte réglementaire.

Les résidents ont tenu à mentionner leur ravissement de demeurer dans un tel lieu emblématique, presque sculptural. En conclusion à leur questionnement, ils désiraient s'assurer que la Ville de Montréal tienne compte des recommandations du Conseil du patrimoine de Montréal.

2.4 Le mode d'évaluation des interventions et de gestion

Les contraintes amenées par le statut de bâtiment cité inquiètent les résidents d'Habitat 67. Puisqu'il n'y a pas de précédent de cette envergure dans les projets déjà cités, ils requièrent :

- 1) l'inscription au règlement des précisions sur les termes restauration intégrale et actualisation du bâtiment;
- 2) des dispositions express concernant le mode d'évaluation des

interventions et de gestion lors du traitement des demandes de permis (les aménagements intérieurs et extérieurs, le travail d'entretien et de réfection).

On nous indique qu'un soin précieux a été pris afin que les critères présentés au règlement - et non des normes - permettent une appréciation d'une demande de permis et accordent une marge de manœuvre pour que le bâtiment puisse répondre aux besoins des résidents actuels et futurs. Le règlement de citation contient des critères d'évaluation qui devraient faciliter l'application de la réglementation de l'arrondissement de Ville-Marie et du Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) de la Cité-du-Havre. De plus, la procédure d'émission de permis n'est pas modifiée même si le bâtiment est cité. La citation est un règlement qui aide à l'examen plus précis lors du dépôt des demandes de permis. Les interventions doivent assurer l'intégrité du bâtiment et les travaux pour la mise aux normes sont permis et prévus à l'article 9 du règlement. Le comité de gestion des interventions du Complexe d'habitation Habitat 67, les professionnels et le comité consultatif de l'arrondissement prendront donc les décisions en connaissance de cause. Si un événement nécessitait une intervention urgente, la demande serait traitée prioritairement.

Cette information a semblé rassurer les résidents qu'aucune autre exigence visant à respecter le caractère d'ensemble du lieu n'est dissimulée. Le représentant du comité de gestion des interventions dit espérer que les conditions indiquées dans le règlement seront exercées judicieusement en fonction du progrès technologique et proportionnellement à l'évaluation des coûts.

Comme pour toute autre construction effectuée à l'échelle de la Ville, les considérations esthétiques doivent être resserrées et un périmètre plus large devrait être établi près d'Habitat 67, expriment les résidents. Mais, aucune aire de protection à Habitat 67 ne peut être prévue au projet de règlement de citation. Depuis la construction de l'immeuble Profil-O, un examen est davantage requis par l'arrondissement à la lumière du programme de révision architecturale.

Puisqu'Habitat 67 présente « *une authenticité et une intégrité très élevées quant aux formes, aux matériaux, aux systèmes constructifs et aux aménagements extérieurs d'origine [...] ⁵*», indique Héritage Montréal, l'entretien continu et la maintenance du complexe d'habitation nécessitent des précisions quant au cadre de gestion. L'organisme souligne qu'il serait important d'expliquer dans le règlement comment sera géré cet ensemble plutôt qu'expliquer la raison de la citation. De surcroît, la proposition de partenariat avec la Ville par la constitution d'un comité semble bien reçue par les résidents.

2.5 Le projet de règlement

Des commentaires ont été mentionnés par certains organismes sur la rédaction du projet de règlement, notamment, au sujet de la formulation des articles afin qu'ils soient édictés dans un langage facilement accessible à tous. En ce sens, Héritage Montréal évoquant son

⁵ Héritage Montréal. **Citation d'Habitat 67 comme monument historique**, Montréal, 12 juin 2007, p. 3.

appréciation sur l'élaboration du règlement à partir des valeurs patrimoniales, demande «*de concentrer le texte du règlement de citation sur les expressions concrètes de ces valeurs sur la conservation desquelles il peut avoir un effet réel afin d'éviter d'y transposer les débats d'écoles sur des concepts comme celui de modernise dont Habitat 67 se voudrait critique.*»⁶»

⁶ Ibid.

3. L'ANALYSE DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal est d'accord avec les valeurs présentées comme justificatif à la demande de citation de l'ensemble résidentiel d'Habitat 67. En effet, Habitat 67 présente des qualités exceptionnelles :

- Nul autre bâtiment canadien n'a connu la notoriété d'Habitat 67 dans les publications spécialisées internationales qui portent sur l'architecture contemporaine;
- Habitat 67 est un des bâtiments qui participe le plus à l'image de Montréal. Il est identifié comme l'un des emblèmes montréalais par les membres d'Héritage Montréal à l'occasion d'un exercice soulignant les vingt-cinq ans de l'organisme;
- Habitat 67 a contribué au développement de la culture et de l'architecture à Montréal, au Québec et au Canada;
- Habitat 67 est inscrit dans le paysage urbain comme un élément identitaire de Montréal et les vues sur cet ensemble, notamment, à partir du Vieux-Port constituent un point d'intérêt pour la population depuis les années 1970.
- L'ensemble résidentiel d'Habitat 67 n'a pas subi de travaux majeurs et est encore dans un très bon état. Son intégrité nous apparaît, donc, satisfaisante pour véhiculer les qualités méritoires de cette reconnaissance.

Le Conseil du patrimoine de Montréal recommande :

- ② **que l'ensemble résidentiel d'Habitat 67, situé au 2600, avenue Pierre-Dupuy à Montréal (lot 1 853 993), soit cité à titre de monument historique.**

3.1 Le périmètre et ses constituants

Le règlement de citation prévoit une protection de l'immeuble sis au 2600, avenue Pierre-Dupuy, des aménagements paysagers et de son terrain, le lot 1 853 993. Le Conseil est sensible aux considérations apportées par rapport aux impacts que pourrait avoir une construction sur le terrain immédiatement adjacent à Habitat 67 et à ceux face au quai Bickerdike. Toutefois, il est confiant que les discussions entamées, entre le propriétaire de ce lot et la Ville de Montréal conjuguées aux démarches pour qu'un zonage parc soit attribué aux deux terrains constituant la pointe nord de la Cité-du-Havre⁷, aboutissent afin que l'environnement d'Habitat 67 soit maintenu dans le but d'assurer un dégagement jusqu'à la pointe de la Cité-du-Havre tel qu'il est le cas depuis sa construction.

Le Conseil du patrimoine de Montréal :

- ② **souscrit à la démarche de la Ville de Montréal et aux demandes formulées lors des consultations publiques pour qu'un zonage parc soit attribué aux deux terrains constituant la pointe nord de la Cité-du-Havre dans le but d'assurer un dégagement nécessaire à la mise en valeur d'Habitat 67.**

⁷ Ville de Montréal. **Plan d'urbanisme**. Montréal, 2004, p.119.

3.2 La gestion

3.2.1 Les responsabilités du propriétaire

« Le propriétaire d'un monument historique cité a l'obligation de la conserver en bon état », stipule la Loi sur les biens culturels à l'article 79. De plus, il « *doit se conformer aux conditions fixées par le conseil municipal lorsqu'il décide d'entreprendre des travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble* ⁸ ».

Règle générale, la citation d'un monument historique pose le défi de sa gestion. Habitat 67 est, par contre, à cet égard dans une situation privilégiée; le Complexe d'habitation Habitat 67 ayant déjà un programme de gestion des interventions, il faudra s'assurer qu'un tel programme respecte, dorénavant, les exigences posées à la suite de la citation afin d'assurer la pérennité de la protection. C'est pourquoi, **le Conseil du patrimoine de Montréal recommande :**

- ⌚ **qu'un programme de gestion des interventions soit établi en respect de la pérennité de la conservation du complexe résidentiel d'Habitat 67.**

3.2.2 Les responsabilités de la Ville de Montréal

Après avoir été délaissé depuis 1992 par la Ville de Montréal, le processus montréalais de citation de monuments historiques et de constitution de sites du patrimoine a été réactivé et le Conseil du patrimoine de Montréal se réjouit d'avoir pu reprendre cette fonction.

Rappelons que la citation d'un monument historique par la Ville de Montréal, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi sur les biens culturels, vise un édifice et son terrain dont la valeur patrimoniale revêt une signification à l'échelle de l'ensemble de la Ville et qui transcende des limites d'appréciation à l'échelle de l'arrondissement.

De plus, « *lorsqu'elle attribue un statut à un bien, une municipalité doit être en mesure d'assurer le suivi de son évolution.* ⁹ » À cet égard, l'acceptabilité d'un projet sur un monument historique doit être examinée sur toutes les facettes du patrimoine telles que l'archéologie, l'urbanisme, l'architecture, l'écologie, la biodiversité, le développement durable, l'histoire et la géographie. Les multiples facettes des patrimoines trouvés dans les sites du patrimoine et les particularités singulières des monuments cités exigent une expertise variée et une lecture globale à l'échelle montréalaise pour que la protection et la mise en valeur du patrimoine soit faite de façon efficace et cohérente. Il s'agit de mettre les projets en perspective pour l'ensemble des monuments historiques cités et des sites du patrimoine constitués par la Ville et du territoire montréalais.

⁸ Ministère de la Culture et des Communications du Québec. **Loi sur les biens culturels : Guide pratique destiné aux municipalités.** Québec, 2006, p.12.

⁹ Ibid, p.11.

Le Conseil du patrimoine de Montréal est d'avis que le comité consultatif visé par le projet de règlement doit avoir un statut à l'échelle municipale et son identité doit y être précisée. À cet effet il est recommandé :

- ② **que le comité consultatif prévu en vertu de la Loi sur les biens culturels, pour les travaux entourant le bien cité, soit un organisme reconnu à l'échelle du territoire municipal pour encadrer toute modification à un monument historique, en l'occurrence le Conseil du patrimoine de Montréal, tel que mentionné à l'article 63 de cette loi.**

3.3 La planification de statuts de reconnaissance à l'échelle du territoire

Afin d'assurer une bonne collaboration de tous les acteurs en ce qui concerne la planification de statuts de reconnaissance à l'échelle municipale, nous pensons qu'il faille envisager ces travaux de manière plus planifiée, puisqu'une telle démarche demande de tenir compte des arrondissements, des groupes associatifs et des travaux respectifs du service municipal et de notre propre instance. **Le Conseil du patrimoine de Montréal recommande :**

- ② **qu'un travail de réflexion et de planification soit entamé pour toutes les catégories de patrimoine afin d'établir un équilibre dans la représentation des époques de l'histoire de Montréal sous ses différentes facettes.**

« Il s'agit de se donner une vue d'ensemble pour agir avec cohérence autant dans l'attribution de statuts de reconnaissance que dans la gestion des biens et territoires bénéficiant de tels statuts ¹⁰». L'élaboration d'un plan stratégique d'attribution de statuts de reconnaissance patrimoniale permettrait de développer cette vue d'ensemble de la reconnaissance du patrimoine et de sa gestion en vertu de la Loi sur les biens culturels.

Par ailleurs, le Conseil du patrimoine de Montréal s'interroge sur la faible participation du public aux diverses étapes de cette consultation. Attendue par plusieurs groupes associatifs depuis de nombreuses années, la relance du processus de citation de monuments historiques et de constitution de sites du patrimoine, a bénéficié de leur apport mais n'a suscité qu'un intérêt très limité auprès du public. Conscient que cette nouvelle démarche demande un apprentissage de la part des parties prenantes du public, le Conseil du patrimoine de Montréal souhaite que la citation à titre de monument historique d'Habitat 67 soit l'occasion de faire connaître cet accomplissement par voie de communication médiatique et d'activités ciblées pour différents publics, mais aussi par une campagne de publicité générale sur le patrimoine montréalais afin d'éveiller l'intérêt et la fierté au sein de la population et la curiosité des visiteurs étrangers.

3.4 Le projet de règlement

En complément à l'analyse et aux recommandations qui précèdent, le Conseil du patrimoine de Montréal, formule les propositions suivantes pour clarifier certains passages contenus dans le projet de règlement :

¹⁰ Ville de Montréal. **Politique du patrimoine de Montréal**, Montréal, 2005, p.65.

Chapitre II

- Article 3, alinéa 1 b) ajuster le libellé comme suit : Habitat 67 illustre une critique du concept de banlieue développé dans les villes nord-américaines depuis la Seconde Guerre mondiale et propose une solution aux problèmes du logement qui se veut un antidote à l'étalement urbain.
- Article 3, alinéa 2 a) ajuster le libellé comme suit : Habitat 67 innove par son concept qui se démarque de la banlieue nord-américaine et se compare aux projets les plus novateurs de l'époque. Il se distingue par son mode de groupement tridimensionnel et son système constructif en béton préfabriqué.
- Article 3, alinéa 3 a) plutôt que d'affirmer « l'implantation du bâtiment est aussi à 45 ° » ne faut-il pas préciser que « les ailes du bâtiment sont à 45 degrés » ?

Chapitre IV

- Article 8, alinéa 9 : ajuster ce point pour : le dessin et l'apparence des fenêtres à cadre d'aluminium. Faut-il conserver le terme anodisé brun?

Le Conseil du patrimoine de Montréal recommande :

- ② qu'une concordance soit effectuée entre le programme de gestion du Complexe d'habitation Habitat 67 et les exigences du règlement de citation.

CONCLUSION

Tous les intervenants s'accordent à reconnaître l'ensemble résidentiel d'Habitat 67 comme une grande œuvre architecturale contemporaine dont l'innovation sur le plan structurel a repoussé les limites de la connaissance technologique de la construction modulaire du béton précontraint. Pour Montréal, Habitat 67 figure à titre d'icône dans son environnement et rappelle l'audace des créateurs d'Expo 67. À titre d'emblème historique d'Expo 67 et pour ses qualités architecturales, l'ensemble résidentiel d'Habitat 67 mérite une reconnaissance à titre de monument historique.

ANNEXE 1

Listes des participants présents à la séance d'information par ordre d'inscription

Joseph Baker, citoyen et architecte à la retraite
Lucette Lupien, présidente du comité de citoyens de la Cité-du-Havre
Line Thibault, résidente d'Habitat 67
Lisa Langevin, résidente d'Habitat 67
Richard Klein, résident d'Habitat 67
Linda Goyette, résidente d'Habitat 67
Marc Vermette, résident d'Habitat 67
Pierre Teasdale, résident d'Habitat 67

Liste des présentateurs de mémoires

Richard Lafontaine, architecte et trésorier de DOCOMOMO
Dinu Bumbaru, directeur des programmes à Héritage Montréal
Sylvie Perron, directrice du Comité des résidentes d'Habitat 67
Joseph Baker, citoyen et architecte à la retraite

Présentation sans mémoire

Robert Perreault, président du Conseil régional de l'environnement

Mémoire reçu sans présentation

Marie-Dina Salvione, étudiante au doctorat de l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne

ANNEXE 2

Documentation disponible

- 📄 Présentation de l'assemblée d'information du 7 mai 2007 [7,6 Mo - 103 pages]
- 📄 Règlement [17 ko - 4 pages]
- 📄 Démarche
- 📄 Étapes : demande de citation et de constitution d'un site du patrimoine [36,6 ko - 1 page]
- 📄 Sommaire décisionnel et interventions [626,1 ko - 12 pages]
- 📄 Avis public [31,3 ko - 2 pages]
- 📄 Documentation attenante
- 📄 Étude patrimoniale sur les témoins matériels de l'exposition universelle et internationale de Montréal de 1967 sur l'île Notre-Dame et la Cité-du-Havre
 - Rapport final
 - Partie I [15,6 Mo - 31 pages]
 - Partie II Le secteur de l'île Notre-Dame (a) [14,1 Mo - 20 pages]
 - Partie II Le secteur de l'île Notre-Dame (b) [7,9 Mo - 12 pages]
 - Partie II Le secteur de l'île Notre-Dame (c) [10,6 Mo - 12 pages]
 - Partie II Le secteur de l'île Notre-Dame (d) [10,6 Mo - 12 pages]
 - Partie II Le secteur de l'île Notre-Dame (e) [8,8 Mo - 8 pages]
 - Partie II Le secteur de la Cité-du-Havre (a) [9,2 Mo - 15 pages]
 - Partie II Le secteur de la Cité-du-Havre (b) [12,2 Mo - 13 pages]
- 📄 Étude Habitat 67 [24 Mo - 30 pages]
- 📄 PIIA - Cité-du-Havre (extraits)
- 📄 Extrait du Plan d'urbanisme de Montréal [5,5 Mo - 5 pages]
- 📄 Liens utiles et documents complémentaires
- 📄 Loi sur les biens culturels
- 📄 Guide pratique destiné aux municipalités
- 📄 Dépliant sur le processus de citation et de constitution du site du patrimoine [2,14 Mo - 2 pages]

ANNEXE 3

RÈGLEMENT SUR LA CITATION À TITRE DE MONUMENT HISTORIQUE DE DU BÂTIMENT HABITAT 67, SITUÉ AU 2600, AVENUE PIERRE-DUPUY

Vu les articles 70 à 83 de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4);

À la séance du....., le conseil de la Ville décrète :

CHAPITRE I

OBJET DE LA CITATION

1. Le bâtiment Habitat 67, situé au 2600, avenue Pierre-Dupuy, ainsi que le terrain sur lequel il est implanté, est cité à titre de monument historique.
2. La désignation cadastrale du monument historique cité est la suivante : le lot 1 853 993 du cadastre du Québec.

CHAPITRE II

MOTIFS DE LA CITATION

3. La Ville cite le bâtiment Habitat 67 en raison des motifs suivants :

1° la valeur documentaire d'Habitat 67 :

- a) Habitat 67 a été construit comme pavillon thématique permanent dans le cadre de l'Exposition Universelle et Internationale de Montréal de 1967. Ce témoin exemplaire d'un événement majeur dans l'histoire de Montréal rappelle aussi l'effervescence urbaine des années 1960;
- b) Habitat 67 illustre la critique du modernisme et du développement des villes depuis la Seconde Guerre mondiale et propose une solution originale aux problèmes du logement et du développement urbain au cœur des préoccupations de l'époque;

2° la valeur architecturale d'Habitat 67 :

- a) Habitat 67 innove par son concept architectural qui se démarque à la fois de la banlieue nord-américaine et des projets les plus avancés de l'époque. Il innove aussi par son système constructif en béton préfabriqué;
- b) Habitat 67 est l'un des seuls témoins construits illustrant les idées développées par l'avant-garde architecturale de l'après-guerre à travers le monde;
- c) Habitat 67 est une oeuvre unique dans le corpus de son concepteur, l'architecte Moshe Safdie, qui possède aujourd'hui une renommée internationale;
- d) Habitat 67 possède un haut degré d'intégrité et d'authenticité;

- 3° la valeur contextuelle d’Habitat 67 :
- a) Habitat 67 est situé sur la Cité-du-Havre, un site construit pour l’Expo 67 qui se caractérise par sa trame de rues à 45 degrés. L’implantation du bâtiment est aussi à 45 degrés;
 - b) La localisation d’Habitat 67, sur la Cité-du-Havre, lui permet à la fois de contribuer au panorama urbain et de profiter du panorama sur la ville, les îles Sainte-Hélène et Notre-Dame et le fleuve;
 - c) le site bénéficie de plus d’un aménagement paysager conçu par Moshe Safdie. L’aménagement possède également une grande intégrité;
- 4° la valeur symbolique d’Habitat 67 :
- a) Habitat 67 est l’un des rares pavillons hérités d’Expo 67. Sa participation à cet événement toujours fermement ancré dans la mémoire collective, son architecture et sa localisation exceptionnelle concourent à en faire une icône du paysage montréalais. Habitat 67 fait ainsi partie de l’image publique que Montréal propose aux visiteurs étrangers.

CHAPITRE III

EFFET DE LA CITATION

4. Le monument historique cité doit être conservé en bon état.

5. Quiconque altère, restaure, répare ou modifie le monument historique cité doit se conformer aux conditions prévues au chapitre 4, de même qu’aux conditions relatives à la conservation des caractères propres du monument historique cité auxquelles le conseil peut l’assujettir et qui s’ajoutent à la réglementation municipale.

En outre, nul ne peut poser l’un des actes prévus au premier alinéa sans donner à la Ville un préavis d’au moins 45 jours. Dans le cas où un permis municipal est requis, la demande de permis tient lieu de préavis.

Avant d’imposer des conditions, le conseil prend l’avis du comité consultatif.

Une copie de la résolution fixant les conditions accompagne, le cas échéant, le permis municipal délivré par ailleurs et qui autorise l’acte concerné.

6. Nul ne peut, sans l’autorisation du conseil, démolir tout ou partie du monument historique cité, le déplacer ou l’utiliser comme adossement à une construction.

CHAPITRE IV

CONDITIONS DE CONSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

SECTION I

INTERVENTIONS SUR LE MONUMENT HISTORIQUE CITÉ

7. Tous travaux affectant le monument historique cité doivent avoir un impact minimum et assurer le maintien de son intégrité.

8. Tous travaux affectant le monument historique cité doivent favoriser le maintien et la lisibilité des éléments caractéristiques de l'ensemble qui comprennent, notamment :

- 1° les 354 modules de béton préfabriqués;
- 2° la structure des modules à la fois autoportants et post contraints qui forment trois empilages pyramidaux de 12 étages;
- 3° le système structural constitué par les passerelles piétonnes horizontales et des cages verticales portant les ascenseurs et les escaliers;
- 4° la hauteur atteinte par le système structural et des empilages de modules;
- 5° la forme irrégulière des pyramides dont la face sud est complètement ouverte;
- 6° les demi voûtes d'aluminium et d'acrylique couvrant les passerelles piétonnes;
- 7° la texture et la couleur du béton mûri puis nettoyé au jet de sable;
- 8° la proportion et l'emplacement des ouvertures des portes et des fenêtres;
- 9° les fenêtres translucides à panneaux avec cadres d'aluminium anodisés brun;
- 10° les portes de bois à âmes massives aux portails sans marquise ni portique;
- 11° l'absence de câbles, de tuyaux et d'antennes qui doivent être maintenus à l'intérieur des éléments de structure ou des modules;
- 12° la forme et le non-usage des toits existants;
- 13° l'usage des toit-terrasses comme prolongement de la fonction résidentielle des unités d'habitation;
- 14° les ouvertures et boîtes à fleur en béton et les planchers de cèdre sur les toits-terrasse.

9. Sont également autorisés les travaux suivants :

- 1° les travaux qui consolident l'aspect actuel du bâtiment ou qui lui restituent son aspect d'origine au regard, notamment, de la composition architecturale, des éléments architecturaux, des matériaux et des techniques constructives;
- 2° les modifications à la volumétrie ou ajouts d'éléments requis pour assurer la conservation pérenne ou la mise aux normes du bâtiment, et ce, à condition que toute modification à la volumétrie tel un ajout respecte l'implantation initiale du bâtiment sur son site et n'altère pas la lecture d'ensemble de sa volumétrie.

10. Les matériaux et les techniques utilisés lors d'interventions sur le bâtiment doivent se rapprocher le plus possible des matériaux et des techniques originales utilisés lors de la construction du bâtiment.

SECTION II

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

11. Tous travaux d'aménagement extérieur réalisés sur le terrain désigné à l'article 2 affectant le monument historique cité doivent maintenir ou restituer l'intégrité de l'aménagement actuel dont les caractéristiques dominantes sont:

- 1° les voies de circulation véhiculaires et les tracés piétonniers répondant à l'implantation du bâtiment et au plan d'aménagement de la Cité-du-Havre;
 - 2° les murs de soutènement délimitant la propriété le long du parc de la Cité-du-Havre, les terrasses et les bacs de plantations, de forme triangulaire, rectangulaire ou carrée, placés à 45 degrés, à l'avant et à l'arrière, qui poursuivent la géométrie du bâtiment dans le paysage sur toute la largeur et la profondeur du site;
 - 3° les fontaines;
 - 4° le mobilier intégré aux bacs de plantations et les lampadaires;
 - 5° le béton comme matériau utilisé pour la confection des composantes du plan d'aménagement (bacs de plantations, murs de soutènement, etc.);
 - 6° les ronds-points végétalisés devant les halls d'entrée du complexe;
 - 7° les aires végétalisées et les surfaces asphaltées des aires de service;
 - 8° la topographie du site, avec ses changements de niveaux assurés par les escaliers et les bacs de plantations, qui définissent la relation du bâtiment à l'avenue Pierre-Dupuy et au fleuve.
-