

Fahey et associés pour Devimco Immobilier

Les ensembles industriels d'intérêt patrimonial

Mémoire présenté à la Commission sur la culture, le patrimoine et les sports

7 mai 2021

F00004A-136-3

fahey

TABLE DES MATIERES

1. Présentation	1
1.1. Fahey et associés.....	1
1.2. Devimco Immobilier.....	1
1.3. Objectif du mémoire	2
2. Mise en contexte	2
2.1. Contexte et objectifs de la démarche sur le patrimoine industriel	2
2.2. Cadre de planification présentement applicable aux sites	3
3. Méthodologie et critères d'identification des ensembles.....	3
4. Enjeux propres à la conservation des ensembles industriels	4
5. approches de conservation et mise en valeur	5
6. Complexité des processus	6
7. Conclusion.....	6

1. PRÉSENTATION

1.1. Fahey et associés

Depuis 20 ans, Fahey et associés a fait sa renommée en élaborant des solutions innovantes, performantes et compétitives en design urbain, en urbanisme et en architecture de paysage. La firme emploie actuellement plus d'une trentaine de professionnels reconnus dans le domaine du design et de l'aménagement permettant d'offrir des services de haut niveau dans tous les champs du développement urbain.

Plaçant la qualité de vie des citoyens et des futurs usagers au cœur de ses préoccupations, l'équipe de Fahey et associés partage un fort désir de créer des lieux authentiques contribuant à enrichir le territoire d'intervention. Les professionnels de Fahey et associés sont reconnus pour leur aptitude à coordonner des projets de grande envergure et à élaborer des concepts d'aménagement participant considérablement à la mise en valeur des paysages et milieux de vie.

De l'analyse urbaine à la réalisation des aménagements paysagers, la firme a démontré sa capacité à réaliser des projets adaptés à chaque contexte. L'équipe de Fahey et associés possède une compréhension élargie des enjeux d'aménagement urbain, tenant compte à la fois des impacts environnementaux, de l'acceptabilité sociale des projets, mais aussi des coûts de réalisation et de la viabilité économique d'une proposition d'aménagement. De ce fait, l'équipe de Fahey et associés présente une expertise tant en design et en conception qu'en gestion de projet et en coordination des différents processus d'approbation des projets.

Fahey et associés travaille de pair avec Devimco Immobilier depuis quelques années sur des projets de redéveloppement impliquant des ensembles industriels dans le secteur Bridge-Bonaventure.

1.2. Devimco Immobilier

Devimco Immobilier pilote le développement de projets immobiliers d'envergure depuis plus de 20 ans. Devimco est une entreprise pionnière dans l'élaboration et la réalisation de projets intégrés. Sa mission est d'offrir à tous ses clients une valeur ajoutée en revitalisant des quartiers, en implantant des milieux de vie et en créant des destinations exceptionnelles où les gens convergent pour vivre, travailler et se divertir. Devimco Immobilier est passée maître dans la réalisation de projets complexes, mettant en jeu plusieurs partenaires et répondant aux enjeux urbains contemporains. Elle s'associe avec de grands partenaires financiers dont les attentes sont extrêmement élevées en termes d'acceptabilité sociale et de développement durable.

Devimco Immobilier travaille depuis plusieurs années sur des projets de redéveloppement impliquant des ensembles industriels dans le secteur Bridge-Bonaventure à Montréal. Ces projets visent à transformer ces secteurs industriels en quartier multifonctionnel de haute densité. La conception de ces projets repose sur trois grandes orientations de développement soient de créer des projets basés sur les principes de développement durable, de protéger, conserver, mettre en valeur ou évoquer les grandes composantes patrimoniales des lieux et de relier les sites à la ville et aux secteurs environnants.

1.3. Objectif du mémoire

Fahey et associés est mandatée par Devimco Immobilier afin de soumettre un mémoire dans le cadre de ce processus de consultation dans le but de mettre en lumière la complexité du patrimoine industriel montréalais et de soulever des enjeux importants qui doivent être pris en compte dans l'élaboration d'outils et de processus visant ceux-ci. De plus, le présent mémoire identifie des éléments que nous considérons problématiques à la mise en œuvre de projets de redéveloppement et de mise en valeur des ensembles industriels, et ainsi, qui pourraient porter atteinte à l'intégrité des possibilités de sauvegarde des composantes d'intérêt patrimonial.

2. MISE EN CONTEXTE

2.1. Contexte et objectifs de la démarche sur le patrimoine industriel

La Commission sur la culture, le patrimoine et les sports a été mandatée afin de réfléchir aux outils et aux processus permettant de mieux conserver et mettre en valeur les ensembles industriels d'intérêt de Montréal, le tout dans l'objectif d'intégrer les résultats de cette démarche dans le cadre de la révision du Plan d'urbanisme et de Mobilité de la Ville de Montréal.

Dans le cadre de cette démarche, la Commission propose notamment d'identifier les ensembles industriels d'intérêt et d'intégrer une démarche de planification concertée dans le cadre de la requalification de ces sites. La démarche d'identification des ensembles industriels d'intérêt a débuté en 2015.

Bien que cet inventaire ne soit pas exhaustif et complet à ce jour, la Commission a notamment identifié dans le secteur Bridge Bonaventure le bâtiment de la Cereal Foods Canada (380 rue Oak) situé dans le secteur du bassin Wellington ainsi que les bâtiments du Silo 5 et du Silo Linseed Oil (silo Rozon) dans le secteur de la Pointe-du-Moulin comme ensembles industriels exceptionnels sur le territoire montréalais.

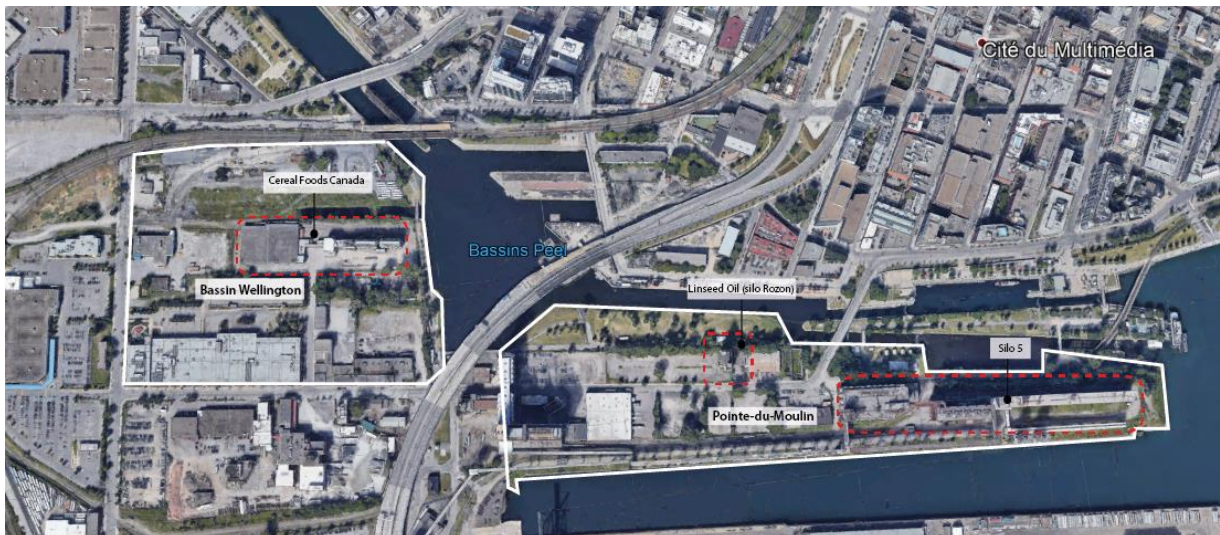


Figure 1 : Identification proposée dans l'exercice de l'inventaire préliminaire présenté par la Commission.

2.2. Cadre de planification présentement applicable aux sites

Le site de la Pointe-du-Moulin est localisé dans l'arrondissement de Ville-Marie et se trouve en partie dans l'aire de protection du site patrimonial déclaré du Vieux-Montréal. Au Plan d'urbanisme, le secteur de la Pointe-du-Moulin est identifié comme un ensemble industriel d'intérêt. Le site du Bassin Wellington est situé dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Au Plan d'urbanisme, le secteur est identifié comme secteur de valeur exceptionnelle. Les travaux réalisés sur les sites identifiés au Plan d'urbanisme comme des secteurs de valeur exceptionnelle sont actuellement régis par des outils réglementaires tels que les PIIA alors que toute intervention sur un bâtiment situé dans une aire de protection déclarée doit obtenir l'aval du ministère de la Culture et des Communications (MCC). De plus, ces deux sites sont inclus dans le secteur Bridge-Bonaventure lequel a fait l'objet d'une démarche de consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de réfléchir à la vision de redéveloppement de ce secteur et aux principes de mise en valeur.

3. MÉTHODOLOGIE ET CRITÈRES D'IDENTIFICATION DES ENSEMBLES

La Commission sur la culture, le patrimoine et les sports a procédé à l'identification de 48 ensembles industriels montréalais d'intérêt. Selon notre compréhension, les ensembles identifiés devront faire l'objet d'études et d'analyses de nature historique avant que des interventions de démolition ou de changement d'usage soient autorisées. Nous comprenons que l'inventaire fait dans le cadre de la démarche de la Commission n'est pas un inventaire exhaustif et définitif, mais nous nous questionnons sur la méthodologie qui a été utilisée pour la sélection de ces ensembles. Les critères exposés par la Commission dans son exercice de composition du répertoire des ensembles industriels d'intérêt semblent être davantage basés sur les caractéristiques morphologiques traditionnelles des ensembles industriels sans faire la distinction avec celles qui témoignent d'une réelle valeur patrimoniale. De plus nous nous questionnons la nécessité de dédoubler tant les outils que les processus actuels de mise en valeur/conversion lorsque certains de ces bâtiments font déjà l'objet de telles mesures dans le Plan d'urbanisme et la réglementation municipale comme c'est déjà le cas pour les bâtiments de la Pointe-du-Moulin.

Le patrimoine bâti industriel est complexe, il faut donc être prudent avant d'identifier qu'un bâti présente une valeur ou un intérêt quelconque justifiant la mise en place de procédures et de mesures visant à préserver et mettre en valeur cet intérêt. Plutôt que d'identifier un nombre important d'ensembles industriels d'intérêt, l'effort de conservation et de mise en valeur devrait être, à notre avis, concentré sur les bâtiments et les ensembles présentant une réelle valeur historique et patrimoniale. Ainsi, nous considérons que l'identification des ensembles industriels d'intérêt devrait reposer sur une caractérisation et une documentation historique préalable à leur identification permettant de justifier leur présence au répertoire. Nous croyons également que ces études préalables devraient être accompagnées d'une évaluation de l'état des bâtiments ou des infrastructures permettant de s'assurer que la conservation, la mise à niveau ou la mise en valeur de ces bâtiments et infrastructures soit réaliste. Rappelons que la démarche d'identification des ensembles industriels d'intérêt a débuté en 2015 et que l'état de certains de ces bâtiments a pu changer depuis rendant leur requalification/reconversion difficile, voire impossible.

Nous nous questionnons à savoir si de telles études ont été utilisées dans le cadre de l'exercice réalisé par la Commission et, si ce n'est pas le cas, est-ce qu'une telle démarche est prévue avant d'officialiser cet inventaire? Il importe de s'assurer de la faisabilité ainsi que du réel potentiel de la conservation et/ou de la mise en valeur d'un ensemble industriel avant de l'identifier comme tel.

4. ENJEUX PROPRES À LA CONSERVATION DES ENSEMBLES INDUSTRIELS

La conservation du patrimoine bâti présente un lot d'enjeux auxquels le succès d'un projet est intimement lié. Dans l'identification du potentiel de conservation d'un ouvrage donné, il est important de définir des conditions et des critères d'analyse qui témoignent d'une compréhension des enjeux clés liés aux processus de mise en œuvre des projets de restauration et de redéveloppement. La présente section identifie, à cet effet, trois principaux enjeux que nous considérons incontournables.

En premier lieu, il est nécessaire de définir si l'état physique du bâtiment ou de l'ouvrage est toujours propice à une opération de conservation intégrale. Dû à un état d'abandon prolongé et de dégradation prononcée du parc immobilier en question, de nombreuses contraintes contribuent souvent à la remise en question de la faisabilité des interventions qui sont parfois souhaitées. En ce sens, il est essentiel de tenir compte des considérations d'intégrité structurales et architecturales ainsi que du niveau de contamination (du sol, de la maçonnerie ou même de la structure) avant de faire preuve d'acharnement pour assurer la conservation d'un bâtiment ou d'un ouvrage spécifique. Lorsqu'un immeuble est identifié comme présentant un intérêt patrimonial de manière précoce, sans procéder à une validation préalable sur ses conditions existantes, les investissements démesurés qui seraient nécessaires à sa sauvegarde contribuent à créer un fort handicap aux opérations de redéveloppement des secteurs environnants. À titre d'exemple, selon des études réalisées par Genivar (2009) et Dessau Soprin (2005), nous constatons que certains immeubles identifiés dans l'ensemble du site visé par l'énoncé de l'intérêt patrimonial de la Pointe-du-Moulin, tels que le Silo Rozon ainsi que l'« Annexe » de l'élévateur à grain No. 5 présentent un état de dégradation prononcé au point que leur conservation est invraisemblable.

En second lieu, le type et les caractéristiques morphologiques d'un bâtiment ou d'un ouvrage doivent être considérés dans l'évaluation du potentiel de conservation. De par leur nature particulière et ayant été conçus selon des besoins très spécialisés, de nombreux ouvrages industriels se prêtent difficilement à l'insertion de nouveaux usages entraînant son lot d'embûches (conditions sismiques, mise au norme Code du bâtiment et prévention incendie). Pouvant nécessiter d'importants travaux de conversion, d'adaptation et de mise à niveau, il est essentiel de considérer la forme des lieux dans l'évaluation du potentiel de conservation et de redéveloppement des bâtiments et ouvrages identifiés.

Dans le même ordre d'idée, le troisième enjeu que nous considérons incontournable à l'évaluation du potentiel de conservation repose sur l'intérêt du marché pour des usages compatibles aux bâtiments et ouvrages identifiés. Bien que nous comprenions que l'objet de la présente consultation publique ne vise pas spécifiquement les autres paramètres encadrant le développement urbain figurant au Plan d'urbanisme, nous considérons que les notions de conservation du patrimoine bâti et d'encadrement réglementaire sont si intimement liées qu'elles sont indissociables. Par exemple, afin d'illustrer notre propos, dans le cas d'un bâtiment en état de décrépitude avancé, les investissements requis afin d'assurer une remise en état sont considérables au point où des paramètres d'encadrement réglementaire permettraient une bonification au niveau de la hauteur ou de la densité soient inévitablement nécessaires afin d'amortir les investissements.

En somme, selon les enjeux d'évaluation du potentiel de conservation identifiés ci-haut, il est nécessaire d'assurer des conditions de réussite pour la mise en œuvre de projets de redéveloppement qui rendent possible la pérennité des immeubles présentant un réel intérêt de conservation. En ce sens, les efforts doivent être concentrés de manière à assurer des démarches et des opportunités réalistes, en adéquation avec les contraintes de développement.

Dans cet ordre d'idée, il est important de garder en mémoire qu'il existe un nombre très important de bâtiments vacants ou sous-utilisés qui sont présentement peu ou pas entretenus. La complexification des processus d'encadrement des projets de redéveloppement et l'imposition de contraintes de développement offrant peu de potentiel occasionnent des délais additionnels significatifs ou remettent en question le potentiel de ces sites. Ces répercussions se manifestent aux dépens des bâtiments et ouvrages présentant un réel intérêt de conservation et/ou de restauration de mise en valeur puisqu'ils demeurent à l'abandon et occasionnent un dépérissement qui pourrait facilement être évité en favorisant des conditions de réussite.

5. APPROCHES DE CONSERVATION ET MISE EN VALEUR

Il est important de rappeler qu'il existe différentes approches de conservation et de mise en valeur du patrimoine. Les approches de conservation ou de mise en valeur utilisées dans le cadre d'un projet visant un ensemble industriel peuvent prendre diverses formes. Elles n'impliquent pas nécessairement la conservation ou la mise à niveau des composantes bâties ou d'une portion de celles-ci. Deux approches sont possibles, soient l'approche matérielle et l'immatérielle. L'approche matérielle consiste à conserver le bâti d'origine ou une portion de celui-ci. L'approche immatérielle quant à elle, consiste à rappeler l'histoire d'un lieu par la réalisation de documentation sur le lieu ou en intégrant dans un projet des éléments les composantes d'intérêt du bâtiment d'origine ou du lieu. Cette approche peut consister à réaliser une revue de l'histoire du lieu et du bâti et documenter ce dernier tout comme elle peut consister à intégrer des éléments rappelant l'histoire du lieu ou son usage, ses activités par l'utilisation de pavé rappelant un tracé, l'intégration d'une exposition ou d'artefacts, etc. dans le projet. De plus, la documentation de bâtiments industriels est importante.

Ainsi, l'identification d'un ensemble industriel d'intérêt ne signifie pas que le bâtiment doit impérativement être conservé en tout ou en partie ou que l'usage doit demeurer industriel. Diverses approches et propositions peuvent être intégrées dans un projet de redéveloppement afin de mettre en valeur l'histoire du site et ses composantes d'intérêt tout en offrant une seconde vie à ces espaces. Il importe de garder en tête ces différentes approches afin d'offrir une flexibilité et diverses possibilités de conversion aux ensembles industriels.

L'utilisation d'un énoncé d'intérêt patrimonial permet d'identifier les composantes d'un ensemble présentant un réel intérêt. Cette démarche permet de définir la valeur d'un ensemble et la source de celle-ci (bâti, culturelle, paysagère, historique, etc.) et aide à identifier les approches de mise en valeur les plus appropriées (matérielle vs immatérielle). Un énoncé d'intérêt patrimonial peut être réalisé pour un seul bâtiment ou pour un ensemble, tel qu'il a été réalisé pour le secteur du Silo 5. L'élaboration d'énoncés d'intérêt patrimonial par bâtiment est, à notre avis, trop restrictive et gagnerait à être réalisée par ensemble. L'approche par ensemble permet d'avoir une vision globale du site/secteur et offre plus de flexibilité dans la planification et la mise en œuvre des projets de redéveloppement d'envergure.

6. COMPLEXITÉ DES PROCESSUS

Accumulation des exigences et des frais connexes

Comme plusieurs autres projets de développement à Montréal, les projets de redéveloppement des sites industriels doivent respecter plusieurs exigences afin de pouvoir se concrétiser. Les frais de parcs, les redevances du Réseau Express Métropolitain (REM) et celles du règlement sur la métropole mixte (20-20-20) sont des exemples de contraintes et de frais auxquels doivent répondre les projets. Ces exigences impliquent des frais, des négociations et des délais supplémentaires à la réalisation des projets. Les contraintes et enjeux liés à la protection et la mise en valeur du patrimoine industriel énumérés précédemment dans ce mémoire viennent s'additionner à ceux existants. Il importe de tenir compte du fait que si les contraintes applicables à un site donné sont trop importantes, le potentiel de redéveloppement et de mise en valeur du site peut être remis en question par les promoteurs. En ce sens, un encadrement trop restrictif de ces projets pourrait avoir un effet escompté contraire à celui souhaité, prolongeant l'état d'abandon et de décrépitude des ensembles identifiés plutôt que d'encourager la mise en valeur de ces derniers. Une réflexion quant aux outils encourageant le redéveloppement et la mise en valeur de ces sites doit être réalisée.

Dédoublage des processus d'encadrements et des approbations requises

Divers outils et procédures existent déjà dans l'objectif de s'assurer que les éléments et les bâtiments d'intérêt soient protégés. Par exemple, dans le cas du Silo 5, des travaux ayant lieu dans l'aire de protection déclarée du Vieux-Montréal doivent être approuvés par le ministère de la Culture et des Communications de même que tout projet visant la démolition partielle ou totale d'un bâtiment doit être approuvé par le comité de démolition de l'arrondissement. De plus, un projet nécessitant une révision des règlements d'urbanisme ou devant être autorisé par le biais d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) doit suivre un processus précis impliquant l'approbation du comité consultatif d'urbanisme et des consultations publiques. Selon la nature et l'emplacement du projet envisagé, ces procédures d'approbation peuvent s'additionner et occasionnent des délais importants avant qu'un projet de développement puisse se concrétiser.

Les outils et mécanismes évalués par la Commission ne doivent pas dédoubler les processus existants et rallonger les délais d'approbation qui sont déjà importants pour ces projets, qui rappelons-le sont des projets majeurs et complexes. Ainsi, il importe d'avoir une réflexion afin d'identifier comment ces outils et mécanismes envisagés s'intégreront aux démarches existantes. De plus, ces outils et mécanismes devront tenir compte des démarches de planification qui sont déjà en cours telle que la démarche de consultation pour le secteur Bridge-Bonaventure organisée par l'OCPM. Il ne faut pas que ces nouveaux outils impliquent de recommencer des démarches déjà entamées depuis plusieurs mois, voire années.

7. CONCLUSION

Pour conclure, nous comprenons la volonté de la Commission de proposer des outils et des mécanismes ayant pour objectif de préserver le patrimoine industriel montréalais. Toutefois, il est important de garder en tête dans le cadre de cet exercice que le patrimoine industriel est complexe et que la préservation/mise en valeur de ce dernier soulève plusieurs enjeux que nous considérons importants et

qui doivent être pris en compte dans le cadre de la démarche entamée par le Commission. Ces enjeux sont les suivants :

- L'identification des ensembles industriels d'intérêt devrait se baser sur une documentation minimale préalable permettant de s'assurer de la réelle valeur de l'ensemble et de son état justifiant son intégration dans le répertoire des ensembles industriels d'intérêt. Il nous appert préférable d'identifier un nombre d'ensembles industriels moindre, mais qui présentent un réel intérêt patrimonial afin de concentrer les efforts de conservation et de mise en valeur sur les éléments les plus probants;
- Des conditions de succès doivent être définies afin de s'assurer du réel potentiel de conservation et de mise en valeur des ensembles industriels. L'état physique du bâti, le niveau de contamination, la compatibilité du cadre bâti avec de nouveaux usages et son environnement sont des exemples de conditions de réussite qui doivent être pris en compte dans l'évaluation de l'intérêt patrimonial et la préservation d'un ensemble industriel;
- La complexification des outils et des processus entourant les ensembles industriels risque d'avoir un effet inverse à celui escompté. Un encadrement trop restrictif ou des démarches trop complexes s'additionnant les unes aux autres pourraient entraîner une remise en question du potentiel de ces sites résultant en une prolongation de l'état d'abandon de ces bâtiments alors que l'objectif est la conservation et la mise en valeur de ceux-ci;
- La mise en valeur du patrimoine industriel montréalais peut prendre diverses formes. La préservation du cadre bâti n'est pas toujours l'avenue la plus appropriée et réaliste compte tenu de l'état du cadre bâti et de la contamination de ces sites. Il importe de se rappeler que diverses approches peuvent être mises de l'avant;
- Les outils et mécanismes envisagés doivent tenir compte et s'arrimer avec les processus et outils existants. Il importe de ne pas dédoubler les démarches et de prolonger les délais d'approbation qui sont déjà nombreux et complexes dans certains cas.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine industriel est importante et complexe. Il importe de tenir compte des enjeux énumérés dans le présent mémoire dans l'évaluation et l'élaboration d'outils visant à encadrer ces derniers afin de s'assurer que les efforts soient concentrés là où l'intérêt est réel et que la préservation des ensembles soit réaliste et que ceux-ci ne portent pas atteinte à l'intégrité des possibilités de sauvegarde des composantes d'intérêt patrimonial. Enfin, la mise en valeur et la préservation des ensembles industriels engendrent des coûts importants, est-ce que la Ville prévoit des investissements des programmes pour cela afin de participer à l'effort et de soutenir les promoteurs et propriétaires ?