

1 Van Horne

Le Hub culturel du Mile-End



Novembre 2023



INTRODUCTION

Une renaissance patrimoniale au cœur de Montréal

Au cœur de l'effervescent Mile-End de Montréal, un projet unique prend forme, promettant de revitaliser un joyau historique, honorant son passé tout en envisageant l'avenir.

Notre objectif est de préserver l'intégrité historique du lieu, en le rehaussant délicatement pour offrir un espace de vie et de création qui résonne avec l'héritage du Mile-End.

Destiné à devenir un carrefour culturel, le « 1 Van Horne » se veut un point de rencontre pour artistes et habitants, tissant un lien social fort et pérenne.

Nous visons plus qu'une rénovation : nous cherchons à enrichir le tissu culturel et social du Mile-End. Nous appelons décideurs et citoyens à soutenir ce projet, symbole de préservation patrimoniale et pierre angulaire de la culture montréalaise.

Notre vision est de faire du « 1 Van Horne » un exemple de développement responsable, prouvant que le progrès peut cohabiter harmonieusement avec la préservation de notre patrimoine





Une démarche inclusive

Ce document représente le fruit de nos efforts continus, une réponse réfléchie aux préoccupations des résident.es et des autorités de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal.

Il marque une étape cruciale dans la présentation de notre projet, désormais élaboré pour correspondre pleinement aux attentes de la communauté. Plus qu'une simple proposition, c'est un hommage au riche patrimoine et à l'identité culturelle du Mile-End et de Montréal.

Notre démarche a été guidée par un désir de compréhension approfondie et de réinterprétation de notre vision, afin qu'elle s'aligne sur les aspirations de toutes et tous et atteigne les standards les plus élevés d'acceptabilité sociale. Nous sommes dédiés à réaliser un projet qui non seulement respecte, mais aussi valorise et enrichit le tissu de la communauté.



UNE NOUVELLE ÉTAPE

Les démarches de concertation entreprises par le 1 Van Horne reflètent un engagement sincère envers la communauté locale. La transparence, l'écoute active et la collaboration ont été au cœur de cette démarche, dans le but de créer un projet qui soit en adéquation avec les aspirations et les besoins de la communauté du Plateau-Mont-Royal et avoisinante.

Dans le cadre de cet engagement envers la communauté du Plateau Mont Royal, plusieurs axes ont été priorisés par le 1 Van Horne. Le projet envisage d'abord d'intégrer des fonctions culturelles, offrant des espaces spécifiquement dédiés aux organismes locaux. Tout en respectant l'aspect patrimonial du bâtiment, il vise également à mettre en avant une conception architecturale de qualité supérieure. L'interaction avec le milieu est centrale, d'où l'importance accordée à un aménagement paysagé pertinent, à l'utilisation judicieuse de l'espace urbain et à l'harmonie avec le caractère propre du quartier. En outre, le 1 Van Horne souhaite ouvrir le projet à la communauté, en proposant des locaux espaces publics, assurant puissent pleinement. Enfin, une attention à garantir une mixité des projet réponde divers besoins de la

« Au 1 Van Horne, nous croyons fermement que le vrai progrès n'est pas seulement dans la construction de murs, mais dans l'édification de liens avec la communauté. Notre projet pour l'Entrepôt Van Horne est une incarnation de cette philosophie : respecter le patrimoine, enrichir le tissu urbain, et surtout, écouter et répondre aux voix de notre quartier. »

d'artistes et des ainsi que les résidents s'approprier les lieux. particulière est portée usages, afin que le efficacement aux communauté locale.

L'Entrepôt Van Horne est historique de Montréal entre la voie ferrée du l'avenue Van Horne. Il a été Duquette pour la St. Warehousing Company, propriétaire jusqu'au 1960. Depuis lors, bien que propriétaires se soient principale est restée

un bâtiment érigé en 1924, situé Canadien Pacifique et construit par Wilfrid Lawrence qui en est restée début des années plusieurs succédé, sa vocation l'entrepotage.

Au fil des années, le quartier autour de l'entrepôt a connu de profondes transformations. Dans les années 1990, suite à la désindustrialisation, de nombreuses industries ont quitté la région. Cependant, cela a également ouvert la voie à diverses initiatives citoyennes, telles que Le Champ des possibles, Kabane 77, et un skatepark, qui ont réinventé l'utilisation de l'espace urbain près des voies ferrées.

L'entrepôt lui-même est un point de repère pour de nombreux Montréalais, avec son design distinctif : une enveloppe de briques brunes percée de fenêtres horizontales minimales, qui témoigne de sa fonction d'entrepôt. Une caractéristique

Hub culturel du Mile-End
particulièrement remarquable est le château d'eau qui surplombe l'entrepôt, rappelant le passé industriel du quartier.

Situé dans une zone en plein essor, l'Entrepôt Van Horne a attiré l'attention des développeurs. En 2013, un projet envisageait de transformer le bâtiment en un espace mixte, commercial et résidentiel, avec des façades vitrées. Cependant, ce projet a été mis en échec grâce à cause d'une mobilisation de plusieurs citoyens et organismes.

Le projet déposé par de transformation du bâtiment par le 1 Van Horne pour une demande de permis à l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal pour a été analysé par le Comité consultatif d'urbanisme le 26 juillet 2022. Le projet prévoit de transformer l'édifice industriel centenaire en bâtiment mixte qui inclue un service hôtelier, des bureaux et des commerces.

Après un avis favorable sous conditions, le 1 Van Horne a été invités à soumettre des modifications. Toutefois, l'arrondissement a désiré connaître l'opinion de la population du quartier avant de poursuivre l'analyse de la demande. En début d'année 2023, un sondage en ligne a été lancé par l'administration du Plateau-Mont-Royal afin de connaître l'opinion des citoyen.nes à propos du bâtiment du 1 Van Horne.

La réponse des citoyen.nes a été impressionnante avec plus de 10 700 répondants à ce sondage en ligne.

NOTRE DÉMARCHE

La concertation avec la communauté du Plateau-Mont-Royal a été considérée comme un élément essentiel dans la conception du projet. De nombreuses initiatives ont été entreprises dans le but de bien cerner les préoccupations et les désirs des citoyen.nes, ainsi que des organismes et parties prenantes locaux. Toutes les parties prenantes jugées pertinentes par les autorités de l'arrondissement et bien davantage ont été formellement invitées à se joindre aux initiatives entreprises. L'objectif principal était de créer un dialogue ouvert et transparent afin de façonner le projet de manière à répondre aux attentes de la communauté.

Mandat de Ryan Affaires publiques pour la concertation

1 Van Horne a désigné Ryan Affaires publiques en tant que responsable chargé de mettre en place les démarches de concertation avec la communauté. Le choix de Ryan s'est appuyé sur sa connaissance approfondie du quartier et sa capacité reconnue à établir des relations positives avec les parties prenantes locales. De plus, afin de bien intégrer les préoccupations légitimes de la collectivité et de l'arrondissement, nous avons pu compter sur l'expertise unique de François William Croteau, ancien maire de Rosemont-La Petite-Patrie, qui nous a guidé au bon endroit tout au long de cette démarche cruciale. Parallèlement, un plan de mise en œuvre a été conçu pour réunir l'ensemble des organismes et des intervenants concernés, dans le but de solliciter leurs avis sur le projet.

Soirée de réflexion avec les citoyen.nes et organismes du quartier

Le 1er juin 2023, Ryan Affaires publiques et le **Centre d'Écologie Urbaine de Montréal (CEUM)** ont collaboré pour organiser un événement de réflexion majeure. Cette soirée, qui s'est étendue sur une période de plus de trois heures, a rassemblé un éventail varié d'acteurs, notamment des organisations communautaires, culturelles, et des résidents du quartier. L'objectif de cette réunion était d'explorer les enjeux et les aspirations associés au projet 1, rue Van Horne.

Cette première phase de discussion a ouvert la voie à un dialogue constructif avec les acteurs clés de la communauté. Au cours de cette soirée, d'importantes recommandations ont été partagées et collectées. De plus, les objectifs fixés pour cette séance de réflexion ont été atteints avec succès. Ils comprenaient la promotion du dialogue, la présentation du projet, ainsi que l'identification de pistes d'ajustement permettant une meilleure intégration des souhaits populaires dans le cadre du projet.

Rapport de concertation du CEUM

Le Centre d'Écologie Urbaine de Montréal (CEUM) a joué un rôle crucial en élaborant un rapport de concertation approfondi (*voir annexe*) qui a résumé les échanges de la soirée de réflexion et les recommandations émises par les différentes organisations participantes. Ce rapport a constitué une fondation solide pour guider les étapes suivantes, ce qui a permis d'initier les premiers ajustements du projet en fonction des retours et des perspectives recueillis.

Ateliers de réflexion avec les organismes culturels, communautaires et citoyens

Pour approfondir les discussions et mettre en pratique les diverses recommandations, Ryan Affaires publiques a organisé deux ateliers de réflexion. Ces ateliers ont également joué un rôle essentiel dans la conception du projet réajusté, en mettant en avant le concept de mixité.

Concrètement, ces ateliers ont été réalisés en collaboration avec des citoyen.nes et des organismes tels que Mu, Ateliers créatifs Montréal, Carré Gaspé, et le Centre de Développement Communautaire (CDC) du Plateau-Mont-Royal. Ces organismes, recommandés par l'arrondissement, ont été activement invités à participer, élargissant ainsi la palette des opinions prises en considération lors de ces rencontres. Cette approche collaborative a permis une mise en œuvre pratique des recommandations et l'élaboration du projet réajusté en intégrant le principe de mixité.

Rédaction d'une entente commerciale

À la suite de ces ateliers, une entente est en cours de rédaction pour mettre en œuvre de manière concrète les recommandations issues des démarches de concertation. Dans le cadre de cette entente, une portion du bâtiment, représentant **près de 50 000 pieds carrés**, sera allouée à la réalisation de ces recommandations. L'objectif principal de cette initiative est de garantir la pérennité des futurs locataires, notamment Mu et Ateliers créatifs Montréal, en intégrant leurs besoins et aspirations, tout en renforçant une dimension sociale pour favoriser l'interaction et le bien-être de la communauté.

Cette entente commerciale sera élaborée en tenant compte des préoccupations et des souhaits exprimés par la communauté. Son but ultime est d'établir des engagements concrets entre 1 Van Horne et les parties prenantes du quartier, créant ainsi un cadre pour un développement responsable et harmonieux.

RÉPONSES AUX PRÉOCCUPATIONS DE LA COMMUNAUTÉ

À la lumière des volontés de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, des opinions diverses exprimées lors de plusieurs événements de consultations, incluant celle que nous avons menée, nous sommes en mesure aujourd'hui de déposer un projet que nous croyons répondra en tout point à vos attentes et celles de la communauté.

Selon la nature de notre projet, nous avons retenu les points importants suivants :

- ***Intégration de fonctions culturelles, incluant des espaces dédiés pour des organismes locaux ;***
- ***Un respect de l'aspect patrimonial du bâtiment tout en assurant une forte qualité de design ;***
- ***Un dialogue plus important avec le milieu, tant par l'aménagement paysagé, l'usage de la rue et le respect des caractéristiques intrinsèque du quartier ;***
- ***Permettre à la collectivité de s'approprier les lieux à travers des locaux d'artiste et des espaces publics accessibles ;***
- ***Assurer que le projet mise sur une mixité des usages qui répondra aux besoins de la communauté.***

Nous convenons qu'il est primordial de réaliser un projet phare qui saura répondre aux aspirations de la communauté tout en étant exemplaire et inspirant pour l'ensemble de la communauté montréalaise. Bien que ce projet s'inscrive dans une démarche locale, ses retombées seront aussi métropolitaines.

Tout d'abord, le projet mixte est une réponse à un besoin hôtelier cirant au cœur de la ville de Montréal. En effet, à l'heure actuelle, il n'existe aucune offre de la sorte dans les quartiers centraux à ville. Plusieurs intervenants montréalais, dont le Tourisme Montréal, sont d'avis que c'est un besoin criant pour la ville. Notre projet vient directement à cette demande.

Un nouveau projet qui répond à 95% des préoccupations exprimées par la communauté !

De plus, avec le renforcement de l'encadrement sur le logement temporaire, tel que Airbnb, notre projet offre l'occasion de déplacer le besoin pour les touristes qui veulent profiter des quartiers centraux comme le Plateau-Mont-Royal. Cela aura un impact direct sur l'économie locale tout en diminuant la pression de location de logements temporaires illégaux.

Ensuite, sachant les besoins en locaux pour les artistes, nous proposons d'inclure plusieurs ateliers d'artiste au sein du bâtiment. Ce projet d'atelier d'artiste sera porté par les Ateliers créatifs Montréal. Il inclura également des locaux pour l'organisme Mu qui souhaite se relocaliser et participer pleinement à la création d'un nouveau lieu créatif

dans le Mile-End. Puis, un espace sera réservé pour des besoins pour des groupes communautaires du quartier.

Il est important de mentionner que l'ensemble du projet s'inscrira dans une démarche cohérente et transversale. Nous sommes convaincus que la mise en valeur de la création d'ateliers d'artistes et l'activité communautaire dans le quartier va de pair avec les autres activités commerciales qui prendront vie dans le 1 Van Horne. C'est pourquoi nous proposons un projet qui intègre cette vision du début à la fin de sa planification, sa vocation et son aménagement.

Notre démarche de consultation et concertation avec le milieu nous a permis de mieux identifier les besoins locaux et de les intégrer à notre projet en fonction des usages prescrits, mais aussi, en tenant compte de la rentabilité du projet.

Nous sommes heureux aujourd'hui de déposer un projet révisé qui répond à tous ces critères. Nous sommes convaincus que cette nouvelle proposition satisfait tous les critères d'acceptabilité sociale chère à votre équipe. Nous vous invitons à prendre connaissance de cette nouvelle proposition dans les pages qui suivent. D'ailleurs, en tenant compte des demandes exprimés dans le sondage en ligne, nous sommes heureux de vous présenter un projet qui **répond à 95% des préoccupations exprimées.**

Nous sommes disponibles pour toute rencontre éventuelle pour des demandes de précisions ou toutes questions pouvant vous aider à la bonne analyse de notre demande de permis de transformation du projet 1, rue Van Horne.

« Le 1 Van Horne – Hub culturel du Mile-End, n'est pas qu'une rénovation ; c'est une renaissance culturelle et un hommage à l'esprit du Mile-End. En préservant son héritage tout en embrassant l'avenir, nous ne faisons pas que transformer un bâtiment – nous tissons un nouveau chapitre dans le riche tissu culturel de Montréal. »



LE PROJET RÉVISÉ

La métamorphose du 1 Van Horne ne se présente pas seulement comme une transformation architecturale ou fonctionnelle. Elle incarne un renouveau identitaire pour Montréal et, plus précisément, pour le Mile-End, zone emblématique du tissu culturel montréalais. Les rues du Mile-End, avec leur richesse historique et artistique, sont les témoins silencieux de la naissance de plusieurs initiatives culturelles de renom. Notre projet s'inscrit dans la continuité de ces grands desseins qui ont façonné le patrimoine local.

En évoquant l'identité culturelle de Montréal, comment ne pas rappeler des initiatives phares comme la Place des Arts ou encore le Quartier des spectacles ? Ces lieux, tout comme notre ambition pour le 1 Van Horne, ne se limitent pas à leur vocation première ; ils sont des ambassadeurs de la culture montagnaise, des vecteurs de son rayonnement.

Notre initiative vise à renforcer cette dynamique culturelle, mais également à offrir un souffle nouveau à l'économie locale. En revitalisant le 1 Van Horne, nous aspirons à redynamiser les commerces avoisinants, faisant de chaque rue commerciale environnante un prolongement vivant de notre projet. Les restaurants, boutiques d'artisans, librairies et autres commerces de proximité bénéficieront de l'affluence générée par le 1 Van Horne, créant ainsi un cercle vertueux d'activité économique.

Le bâtiment du 1 Van Horne est en lui-même un vestige précieux du patrimoine architectural de la ville. Sa valeur patrimoniale ne peut être sous-estimée. Il est un symbole, un témoin silencieux des évolutions socio-culturelles de Montréal. Notre intention ne se limite pas à une simple occupation des lieux, mais à une préservation et une mise en valeur de cette icône. L'intégration d'un volet culturel fort dans notre projet est d'ailleurs une démarche consciente pour veiller à ce que le bâtiment conserve son essence tout en embrassant le futur.

En somme, le 1 Van Horne se veut un carrefour, un point de jonction entre le passé, le présent et l'avenir. Il incarne à la fois l'héritage de Montréal et sa vision future. Avec ce projet, nous souhaitons non seulement valoriser le Mile-End et ses environs, mais aussi poser une pierre nouvelle dans l'édifice culturel de cette grande métropole.

En vous plongeant dans les détails de notre proposition, nous espérons vous transmettre la passion, le respect et l'ambition qui ont guidé chaque étape de sa conception. Puissiez-vous ressentir, à travers ces pages, le pouls d'une Montréal vivante, audacieuse et tournée vers demain.

À la suite de cette vision ambitieuse et empreinte d'identité locale pour le 1 Van Horne, il était impératif pour nous de confronter notre rêve à la réalité pragmatique de sa mise en œuvre. C'est cette réflexion mûre et approfondie qui nous guide aujourd'hui dans la révision de notre projet initial et nous inspire à proposer une requalification audacieuse du lieu. Conscients de l'importance de répondre aux aspirations sincères de la communauté tout en assurant la viabilité économique de notre projet, nous avons tendu la main à des acteurs locaux essentiels. Ces collaborations, nouées au fil des mois, incarnent notre désir d'ancrer le 1 Van Horne dans l'écosystème montagnais.

Ce n'est pas seulement un lieu, mais un symbole vivant du dynamisme du Mile-End et des quartiers avoisinants. La proximité d'un écosystème foisonnant d'entreprises innovantes, de créateurs passionnés, d'institutions d'enseignement et de recherche de renom, éclaire la pertinence de notre choix de valoriser la synergie entre ce lieu et les acteurs locaux. C'est une opportunité inégalée de mettre en lumière la métropole francophone d'Amérique, en faisant rayonner ses talents et ses innovations.

Face aux interrogations légitimes des acteurs publics, nous avons pris l'engagement solennel de garantir la réalisation de ce projet emblématique pour Montréal, et ce, dans des délais raisonnables. Pour traduire cette promesse en réalité concrète, nous avons d'ores et déjà conclu plusieurs accords commerciaux pour l'occupation des lieux, assurant ainsi à la communauté que notre vision est non seulement viable mais soutenue activement par des partenaires de renom.

Mais clarifions une chose : bien que l'hôtellerie figure dans notre projet, le 1 Van Horne ne se résume pas à un simple hôtel. Nous avons imaginé un espace de mixité commerciale, où diverses activités se nourrissent mutuellement. L'aspect hôtelier répond aux besoins des collaborateurs, entreprises et institutions du secteur, cherchant des lieux d'hébergement temporaire pour les professionnels, artistes, créateurs et chercheurs engagés dans des missions collaboratives.

Avec l'évolution des offres de location comme Airbnb et une disponibilité limitée d'hébergements en dehors du centre-ville, ce projet répond à un besoin criant. Comme l'ont souligné Tourisme Montréal et Montréal International, la ville se doit de diversifier son offre d'hébergement au-delà des frontières du centre. Notre initiative au 1 Van Horne s'inscrit donc comme une réponse adaptée à ce défi, tout en conservant la richesse patrimoniale et culturelle du lieu.

LES GRANDES LIGNES DU NOUVEAU PROJET

Après avoir établi la vision et la pertinence de notre projet pour le 1 Van Horne, il est essentiel de plonger dans le cœur opérationnel de notre proposition, en détaillant les éléments clés qui en constitueront l'ossature.

Le premier aspect est l'introduction d'une offre hôtelière, concrètement envisagée pour une centaine de chambres positionnées dans une gamme moyenne. Loin de l'idée d'un palace luxueux, notre ambition est de créer un hôtel urbain, vibrant de la culture et de la créativité locales. En écho à cette vision, le lobby de l'hôtel sera bien plus qu'une simple réception : il sera un espace vivant de diffusion pour les artisans et créateurs résidents du 1 Van Horne. Chaque centimètre carré, chaque élévation, a été pensée avec soin, comme en témoignent les plans que vous pourrez découvrir.

Dans notre quête de mixité et de dynamisme, nous avons noué un partenariat fructueux avec les **Ateliers Créatifs** dirigés par **Gilles Renaud**. Résultat ? Un espace conséquent de **près de 50 000 pieds carrés** sera dédié aux ateliers d'artistes. Fruit de nos consultations et échanges avec les acteurs locaux, ce projet est notre réponse aux besoins manifestes de la communauté artistique du Mile-End.

Mais notre vision ne s'arrête pas là. En intégrant l'organisme **MU**, reconnu pour ses œuvres murales emblématiques à Montréal, nous renforçons l'identité culturelle et créative des lieux. MU, en quête d'un nouvel espace de création et de bureaux, ajoutera une valeur inestimable à notre projet, renforçant son ancrage culturel.

Nos discussions se poursuivent également avec la communauté locale pour éventuellement accueillir d'autres organismes complémentaires. Parmi les collaborations les plus emblématiques, il est à noter notre partenariat actuel avec **Moment Factory** pour la mise en place d'un lieu de diffusion, ayant un espace spécifiquement réservé au sein de l'immeuble. L'intégration de cette entreprise au sein de l'immeuble permettra d'enrichir les initiatives déjà menées par Atelier Créatif et MU.

Le retour de cette entreprise phare dans son berceau d'origine est à la fois symbolique et stratégique, venant enrichir les initiatives déjà portées par Atelier Créatif et MU.

Marc Séguin, artiste de renommée internationale, joue également un rôle clé en contribuant au projet. Bien que nous soyons encore en phase de définition précise, nul doute que son apport sera à la hauteur de son talent.

Pour ce qui est du financement, nous élaborons notre stratégie en consultant diverses organisations en vue de la gestion des espaces commerciaux et des espaces créatifs locatifs. De plus, nous étudions des alternatives de financement coopératif et envisageons la possibilité d'un partenariat avec la FTQ pour traiter des dimensions communautaires et hôtelières. Pour garantir la réussite du volet hôtelier, la direction des **Hôtels Germain** nous apporte également un précieux soutien sous forme de partenariat.

Plusieurs acteurs ont exprimé leur enthousiasme à l'idée de participer à ce projet de métamorphose urbaine. Par exemple, **Propulsion Québec** recherche activement des espaces d'incubation pour soutenir les start-ups axées sur l'électrification des transports. De plus, l'ouverture à un dialogue avec Aude Renaud-Lorrain de **Cinéma Public** pourrait renforcer l'aspect culturel et créatif du lieu.

Il est important de noter que les zones commerciales au niveau du rez-de-chaussée visent non seulement à satisfaire les besoins quotidiens du quartier, mais également ceux des futurs occupants. En aspirant à créer un environnement qui privilégie les modes de transport actifs et partagés, nous sommes persuadés de pouvoir contribuer activement à enrichir la variété commerciale locale.

De plus, nous percevons une opportunité inédite d'établir une connexion harmonieuse entre le bâtiment, sa proposition commerciale future et la rue avoisinante. Imaginons collectivement des espaces conçus pour le bien-être des citoyens, où pourraient émerger un marché local, des zones événementielles ou encore des initiatives citoyennes participatives. Notre souhait est de co-construire avec vous un emblème du Mile-End.

Au terme de cette consultation exhaustive et de nos activités de réflexion, nous sommes fiers de vous présenter un projet collaboratif, mettant en valeur la culture et la créativité, répondant aux besoins de la communauté et insufflant une nouvelle dynamique au Mile-End. Nous sommes convaincus qu'il s'agit d'une étape majeure pour le futur de notre métropole.

Nous vous invitons à poursuivre la découverte de ce projet dans les pages qui suivent, avec l'espoir qu'il saura vous inspirer autant que nous.

Bonne lecture et bienvenue dans la vision du futur 1 Van Horne!



Centre d'écologie
urbaine de Montréal

Atelier de réflexion – Projet de transformation du 1 Van Horne

1^{er} juin 2023 – 19h à 21h

1, rue Van Horne

Objectifs :

- Favoriser le rapprochement et le dialogue entre les parties prenantes
- Présenter le projet de transformation du 1 Van Horne
- Identifier des pistes d'ajustements du projet permettant de mieux intégrer les aspirations populaires

Participant·es : 30

Déroulement de l'activité

Point à l'ordre du jour	Description
18 h 30 Accueil des participant·es	
19 h 00 Ouverture de l'atelier	• Ouverture de la séance (Ryan AP / FWC) • Présentation du CEUM et du déroulement de la séance (MSP) • Rappel du contexte ○ Dépôt et refus du projet, volonté de mieux intégrer les aspirations de la population au projet imaginé • Objectifs de la soirée et rappel des règles de la séance • Question sur déroulement de l'atelier
19 h 15 Présentation du projet et des scénarios d'ajustements	<i>Présentation par le promoteur (ou son représentant, par exemple architecte)</i> • Rappel synthétique du projet de transformation initial • Exposé des scénarios d'ajustements et de modulations possibles pour mieux intégrer des fonctions communautaires ou collectives

19 h 35 Atelier – Exercice 1 : Réactions aux scénarios	• Groupe séparé en deux ou trois tables de travail • 1 personne à l'animation/table (CEUM) • Tour de table : nom, association et motivation d'être présent Début de l'exercice 1 • Pour cet exercice, les participant·es sont appelé·es à se prononcer à tour de rôle sur les scénarios proposés. • Pour chaque scénario (10-15 minutes/scénario), les participant·es sont d'abord invités à noter (sur des <i>post-its</i> de couleurs différentes) ce qu'ils apprécient et ce qu'ils critiquent du scénario • Ensuite, un tour de table est proposé afin que chaque personne puisse partager son appréciation • La personne à l'animation identifie les points de divergences et de convergences et invitent les participant·es à échanger sur l'un de ceux-ci, de façon à mieux le documenter.
≈ 20 h 25 Pause (10 minutes)	
≈ 20 h 35 Atelier – Exercice 2 : Priorisation	• La personne à l'animation invite les participant·es à réviser les éléments de réactions nommés avant la pause. • La personne à l'animation demande ensuite aux participant·es d'identifier (sur des <i>post-its</i> de couleur) jusqu'à trois éléments à garder et à jeter. Ces éléments priorités et rejetés alimenteront le promoteur dans la refonte de son projet.
20 h 45 Retour et fin de l'atelier (FWC)	• Retour sur ce qui a été nommé pendant la soirée et sur les éléments priorités et rejetés lors de l'exercice 2 • Réalisation d'un compte rendu et ouverture à diffusion aux participants • Identification des prochaines étapes, remerciements et clôture de l'événement

Rapport synthèse d'activité

Atelier de médiation et de réflexion pour le projet de transformation du 1, Van Horne

Le jeudi, 1^{er} juin 2023, 19h
1, Van Horne, Montréal

1. Objectifs de l'activité

- Favoriser le rapprochement et le dialogue entre les parties prenantes
- Présenter le projet de transformation du 1 Van Horne
- Identifier des pistes d'ajustements du projet permettant de mieux intégrer les aspirations populaires

2. Description de l'activité

Le CEUM a animé, à titre de médiateur, une séance de réflexion sur le projet de transformation du 1, avenue Van Horne, à Montréal. Cette activité est organisée pour le compte de Ryan Affaires publiques, qui a reçu le mandat de consultation de la part du propriétaire du bâtiment. Les représentants du propriétaire y ont fait une présentation du projet ainsi que des pistes de modification du celui-ci. Ces pistes ont par la suite été commentées par les participant·es lors d'un atelier.

3. Déroulement

Entre 25 et 30 membres de la communauté ont participé à la séance. Les participant·es représentaient des organismes communautaires, culturels et citoyens. Plus encore, certain·es participant·es étaient présent·es à titre de citoyen·es engagé·es. Les participant·es résident dans les quartiers du Mile-End et de la Petite-Patrie.

Quelques minutes avant le début de la rencontre, une panne de courant a forcé un ajustement à l'organisation de l'activité. La première partie s'est déroulée de façon plus informelle, alors que la présentation du déroulement a donné lieu à différents échanges et questions de la part des participant·es. Une présentation du projet par les concepteurs assignés par le promoteur a été réalisée, sans toutefois bénéficier du support visuel prévu. Le promoteur a aussi contribué à la présentation du projet initial, en plus de répondre à certaines questions des participant·es.

La portion atelier a initialement été écourtée compte tenu de la panne et de la noirceur qui s'installait dans le bâtiment. Le courant est finalement revenu vers 20h30, ce qui a permis de compléter les échanges et réaliser un retour en groupe sur ce qui a été entendu lors de la soirée. La fin de la soirée a été conviviale, alors que la majorité des participant·es sont restés sur les lieux pour échanger entre elles et eux, de même qu'avec le promoteur. Une dernière collecte de questions et commentaires, ainsi que de coordonnées, a été réalisée durant la sortie.

Malgré un appui qui semble encore mitigé quant au projet initialement déposé par le promoteur, la majorité des participant·es étaient ouvert·es et enthousiastes quant à l'exercice et à la perspective d'établir un dialogue et d'influencer le projet. Certain·es

participant·es, principalement des représentant·es du milieu associatif communautaire et culturel, ont communiqué leurs réserves quant aux intentions du promoteur à travers l'exercice, aux possibilités réelles de collaboration ou encore au montage financier du projet. Ces participant·es se sont toutefois montré·es actif·ves lors des échanges dirigés, en plus de multiplier les ouvertures à la collaboration pour la suite.

Une frange des participant·es, représentant principalement un groupe citoyen du Plateau-Mont-Royal, a réitéré son opposition au projet, notamment pour sa nature capitaliste et sa faible contribution au quartier. De cette frange, certain·es participant·es ont été moins collaboratifs lors des échanges dirigés.

4. Synthèse des résultats de la séance

Cette section rassemble l'entièreté des résultats des échanges dirigés sans analyse. Compte tenu du nombre de participant·es, le groupe a été divisé en trois afin de faciliter les échanges. Les participant·es représentant des organismes étaient encouragés à se disperser dans différents groupes.

Étant donné la panne de courant survenue avant le début de l'événement, les personnes responsables de l'animation ont dû adapter le format des exercices. Ceci dit, les trois groupes ont été appelés à échanger sur les mêmes sujets : les fonctions à intégrer, l'intégration de fonctions communautaires et collectives, l'intégration d'ateliers d'artistes et les aménagements extérieurs. Finalement, chaque participant·es a eu l'occasion de prioriser une série d'éléments parmi ce qui a été nommé afin de faciliter l'analyse.

Exercice 1 _ Échanges sur les fonctions à intégrer

Fonctions identifiées comme intéressantes

- La combinaison de la fonction d'hôtel à des fonctions complémentaires : une occasion de limiter les déplacements et favoriser la proximité et la transition écologique
- Des usages commerciaux, pourvu que ceux-ci soient complémentaires à l'offre existante dans le quartier
- Des lieux de diffusions et de valorisation culturels : centre culturel, ateliers d'artistes, musée, cinéma, galerie, studios d'enregistrement
- L'agriculture urbaine, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, et des espaces de vente de produits de l'agriculture et gastronomiques locaux, tel un marché ou une foire
- Centre sportif, salle d'entraînement
- Commerce de vélo : location, vente, réparation
- Espaces de travail collaboratif, salles de conférences et de réunion, ateliers collectifs (style *fablab*)
- Archives numériques, entrepôt de données, entrepôt de stockage

Fonctions identifiées comme non-intéressantes

- Fonctions hôtelières : des participant·es ont mentionné leur désaccord ou leur contestation quant à la vocation principale du projet de transformation.
- Fonctions de bureaux : des participant·es contestent l'intérêt d'intégrer des espaces de bureaux dans le contexte actuel d'augmentation du télétravail.

D'autres ont cependant fait valoir les besoins de nombreux organismes en ce qui a trait à l'accessibilité et à la disponibilité d'espaces de travail.

Exercice 2 _ Échanges sur l'intégration des fonctions communautaires et collectives

Réactions à la proposition d'intégrer des fonctions communautaires au projet de transformation

- La proposition est somme toute assez bien retenue, d'autant plus que le besoin pour des espaces dédiés à des organismes locaux est important dans le secteur.
- Plusieurs questionnements ont émergé quant à la capacité des organisations locales à se permettre des espaces dans le projet. Une prise en compte de la capacité des organisations communautaires est nécessaire.
- D'autres questionnements ont émergé quant à la superficie à rendre disponible : certaines personnes ont avancé que les besoins dans le milieu sont plus importants que 5000 pieds carrés.
- Plusieurs soulignent l'occasion de collaboration entre le privé, le public et le communautaire. Des modalités claires de collaborations doivent toutefois émerger afin de mieux ajuster le projet.

Exercice 3 _ Échanges sur les l'intégration d'ateliers d'artiste

Réactions à la proposition d'intégrer des ateliers d'artistes au projet de transformation

- Il semble avoir un intérêt fort des personnes participantes de voir le lieu devenir un écosystème culturel du quartier.
- Des représentant·es d'organismes culturels ont démontré un intérêt à participer. On avance notamment que le grand avantage du projet est que nous ne sommes pas en situation de réaction à une éviction ou à une perte d'espaces pour artistes. Plusieurs soulignent l'importance de la rétention et de la mise en valeur des artistes du quartier.
- Des participant·es identifient des projets de conversion avec intégration d'espaces culturels dans le monde, notamment le Mob à Paris.
- Comme pour les fonctions communautaires, l'abordabilité à long terme des espaces devra être assurée afin de servir les besoins existant dans le quartier.

Exercice 4 _ Échanges sur les aménagements extérieurs

Réflexions et idées avancées par les participant·es

- La majorité des participant·es identifient l'importance d'avoir accès au toit par la population afin de profiter de la perspective unique qu'il offre sur le ville. Certain·es proposent l'intégration de plateaux sportifs sur le toit (comme le projet Fabrik8 dans Parc-Extension)
- Plusieurs avancent aussi l'importance de rendre la rue Van Horne plus conviviale en bordure du bâtiment : verdissement, élargissement des trottoirs, intégration d'art public
- Des participant·es proposent de mettre en valeur le château d'eau présent sur le toit, notamment en intégrant l'eau à l'aménagement du bâtiment (fontaine, bassin, jeu/mur d'eau le long d'une façade)

Exercice 5 _ Priorisation

Suite aux exercices thématiques, les éléments priorisés par les participant·es sont :

- L'importance de continuer les échanges entre la communauté et le promoteur, vus comme une opportunité pour la communauté d'influencer le projet
- La volonté de ne pas voir le bâtiment vide, vacant ou abandonné (une participante avance qu'« un édifice sans occupation, c'est la mort d'une partie du quartier »)
- Un intérêt de mettre à profit le plan et la nature du bâtiment, notamment en venant installer des fonctions uniques à chaque étage et en profitant des caractéristiques uniques du 1, Van Horne
- Une synergie possible entre culture et agriculture
- La mise en valeur du château d'eau
- L'importance de déterminer la superficie et les modalités de collaborations
- Un souci pour l'abordabilité des espaces, l'accessibilité au bâtiment (notamment via des modes de transport actifs) et la mixité sociale
- La complémentarité des fonctions avec ce qu'il y a dans le quartier, surtout au niveau commercial
- L'accès au toit pour tous et toutes
- Certain·es participant·es ont aussi répété l'importance de prioriser les usages qui maintiennent la fonction et l'intégrité du bâtiment

5. Évaluation de la soirée et recommandations

Nous considérons que la soirée a atteint ses objectifs. D'une part, l'activité a encouragé un dialogue franc entre les différentes parties prenantes et a certainement permis de mieux comprendre les positions adoptées par celles-ci. Le projet initial a suscité une réaction importante, tel qu'en témoignent la consultation en ligne organisée par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et la soirée citoyenne organisée au Rialto. La soirée a permis aux participant·es de se familiariser avec la vision du promoteur pour la transformation du 1, rue Van Horne.

Plus encore, la soirée a permis d'explorer certaines pistes d'ajustements du projet. L'occasion semble avoir été appréciée par les participant·es, qui ont été très généreux de propositions et d'opinions. Cette générosité ne se traduit toutefois pas par de la complaisance : les participant·es ont également été critiques quant aux modalités économiques du projet et à l'ouverture du promoteur à collaborer avec la communauté.

Cette section rassemble une série de recommandations portant sur le projet de transformation et l'intégration de la communauté au projet. Ces recommandations sont formulées suite à l'analyse des intrants de la séance de réflexion, la prise en compte des contraintes réglementaires et fonctionnelles du projet et la complémentarité de ces intrants avec son environnement. Les analyses et les conclusions qui sont présentées par le CEUM ne lient d'aucune façon la Société immobilière Resther et Ryan Affaires publiques. Celles-ci sont mises à la disposition des lecteur·ices intéressé·es à titre informatif seulement.

Sur les fonctions

Intégrer des fonctions de création et de diffusion culturelles au bâtiment

Il semble y avoir une impulsion importante quant à l'intégration de fonctions culturelles au bâtiment. Une majorité des participant·es semblaient favorables à l'intégration d'ateliers d'artistes au projet. Aussi, ceux-ci avançaient le potentiel d'intégration de fonctions culturelles supplémentaires, tels que des espaces de création (studios, ateliers) ainsi que des lieux de diffusion (musée, salle d'exposition ou de spectacle). Plus encore, les parties prenantes culturelles semblaient motivées à la collaboration afin de faire atterrir l'idée de l'établissement d'un écosystème créatif au sein du projet.

Comprendre les besoins des organisations communautaires locales afin de mieux les intégrer

Afin de bien orienter des ajustements au programme fonctionnel du projet et faciliter l'intégration de locaux destinés à des organisations communautaires, il est recommandé de continuer le dialogue avec les acteurs de cet écosystème afin de mieux identifier les besoins auxquels le projet pourrait répondre. Cette démarche permettra de déterminer la superficie réelle à programmer et de mieux saisir la capacité financière des organisations afin de mieux les intégrer au projet.

Assurer l'accès au toit à la communauté et la mise en valeur du château d'eau

La majorité des participant·es ont identifié l'importance de l'accès au toit lors des échanges. Cet accès, qui doit être non-commercial, permettra aux membres de la communauté d'apprécier le panorama unique qui est offert par le toit du bâtiment. Plus encore, des participant·es ont avancé l'idée de la mise en valeur du château d'eau, élément emblématique du paysage présent sur le bâtiment. Cette mise en valeur pourrait être faite de différentes façons, soit par l'aménagement d'une terrasse aux abords de celui-ci ou encore en intégrant l'eau au bâtiment.

Aménager le bâtiment de façon à créer une relation avec la rue

Une transformation du bâtiment nécessitera une révision de la configuration de l'avenue Van Horne riveraine. Le propriétaire dispose de très peu d'espace en bordure de celle-ci : un réaménagement de Van Horne en harmonie avec le projet devra donc se faire en partenariat avec la ville de Montréal et l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal. L'avenue, actuellement très large et entièrement asphaltée, est conçue pour faciliter la présence de docks de réception et la fonction originelle du bâtiment. Une transformation de celle-ci ouvre la porte à une multitude d'éléments avancés par les participant·es : réduction de la largeur de la voie de circulation et intégration de mesures favorisant la mobilité active, verdissement et aménagements conviviaux.

Assurer une complémentarité des fonctions commerciales avec celles du quartier

L'intégration de fonctions commerciales au bâtiment a été l'objet de divers échanges lors de la séance de réflexion. Alors que certains sont favorables à cette intégration, d'autres se questionnent sur la nature des commerces à intégrer et leur impact sur l'équilibre du quartier. Nous retrouvons à proximité de l'Entrepôt Van Horne plusieurs artères à vocation commerciale, notamment le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Viateur Ouest. Il est proposé d'avoir une sensibilité particulière quant à l'offre commerciale projetée et sa complémentarité à l'offre existante dans le quartier. Plus encore, cette offre devrait être en mesure de bénéficier aux résidents du secteur. Finalement, l'éventuelle intégration d'organisations communautaires pourrait permettre un maillage et favoriser l'intégration de commerces d'économie sociale à l'offre.

Abandonner ou modérer l'intégration d'espaces de bureau traditionnels au projet

La pandémie a forcé la transformation des habitudes des travailleurs·euses. Le télétravail a pris un essor exponentiel au cours des trois dernières années à un point tel que les employeurs réévaluent à la baisse leurs besoins en espaces de bureaux. Le Plateau-Mont-Royal et Montréal n'échappent pas à cette tendance, alors que de grands employeurs ont déjà annoncé revoir leurs besoins vu l'évolution des habitudes de travail des individus. Ainsi, l'intégration d'espaces de bureaux traditionnels a été contestée longuement par les participants lors de la soirée. D'autres modèles pourraient être envisagés, notamment celui des espaces de travail partagé (*coworking*). Or, le Mile End et la Petite-Patrie accueillent déjà de nombreux espaces de ce type. Nous recommandons au promoteur de réévaluer son intention d'intégrer des espaces de bureaux au projet et d'assurer qu'une éventuelle offre soit complémentaire à ce qui existe déjà dans le secteur.

Vers une stratégie évolutive : le recours à l'urbanisme transitoire comme outil de transition vers le projet urbain

Depuis 2015, la Société nationale des chemins de fer français accueille sur certaines de ses emprises en mutation des projets d'urbanisme transitoire. À Montréal, différentes initiatives ont vu le jour, notamment le Projet Young, dans Griffintown, ou le projet de la Cité-des-Hospitalières, sur Le Plateau-Mont-Royal. Ces initiatives ont permis d'intégrer certaines fonctions, de façon temporaire, dans des immeubles en transition. Le grand bénéfice est d'expérimenter avec ces fonctions en vue d'une intégration durable dans un projet urbain.

Dans une perspective évolutive, il pourrait être envisagé d'utiliser le bâtiment afin d'y réaliser un projet d'urbanisme transitoire, le temps que les travaux de transformation y débutent. Une telle initiative pourrait se faire en collaboration avec les acteurs communautaires et culturels du quartier afin d'y tester certaines fonctions proposées lors de la soirée : agriculture urbaine, marché public, espaces de diffusion culturelle, etc. Une telle stratégie pourrait notamment être facilitée grâce à différents appuis institutionnels.

Sur la collaboration

Clarifier les modalités d'intégration de fonctions culturelles et/ou communautaires

Certain·es participant·es ont mentionné l'importance de mieux baliser les modalités liées à l'intégration de fonctions culturelles et communautaires au projet de transformation du 1, rue Van Horne. Ces modalités touchent notamment les aspects financiers, collaboratifs et architecturaux.

Continuer l'exploration sur la collaboration avec les acteurs clefs

L'intégration de fonctions communautaires et/ou culturelles au projet de transformation nécessite ultimement une collaboration avec les membres de ces communautés afin d'assurer une occupation optimale de ces espaces. Il serait bénéfique d'organiser un échange supplémentaire avec certains membres communautaires et culturels afin de creuser cette collaboration et mieux définir les ajustements nécessaires au projet. Ces membres seront en mesure d'appuyer le promoteur du projet dans l'identification des besoins de la communauté et la traduction de ses besoins dans le programme fonctionnel du projet, notamment en ce qui a trait à la superficie et à la capacité financière des bénéficiaires projetés.

Identifier des sources de revenus permettant de faciliter l'intégration de fonctions communautaires et culturelles

La collaboration avec les acteurs communautaires et culturels aura aussi comme bénéfice de faciliter l'identification de revenus supplémentaires, sous la forme de subventions, permettant de faciliter l'intégration de nouvelles fonctions au projet. Des subventions, tel le Fonds du Canada pour les espaces culturels, existent afin de faciliter l'intégration d'espaces dédiés à la culture à des projets de construction ou de rénovation. Plus encore, les ressources de la ville de Montréal ou de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal pourraient contribuer à l'identification de possibilités de financement supplémentaire permettant d'intégrer les forces vives du quartier dans un projet ajusté.

Réaliser un retour à la communauté dans l'éventualité d'un projet ajusté

Dans l'éventualité où la présente démarche mène à la conception d'un projet de transformation ajusté, il est recommandé au promoteur de présenter cette itération du projet à la communauté en marge du dépôt du projet aux instances. Cette présentation, qui pourrait se faire sous la forme d'une séance de présentation, de question-réponse ou encore de portes ouvertes, permettrait de mieux communiquer les composantes du projet, les ajustements réalisés suite aux échanges avec la communauté et possiblement les collaborations envisagées tout en assurant une transparence dans la démarche.